

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II
FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO**

Tipo de Fondo:	Cerrado inmobiliario
Objetivo del Fondo:	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.
Registro Nacional de Contribuyente:	131-87634-1
Número de inscripción en el RMV:	SIVFIC-039
Número de inscripción en la BVRD:	BV1812-CP0017
<i>El presente Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo deberán evaluarse de forma conjunta. Los mismos se encuentran a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do), en el domicilio de Excel y en su página web (www.excel.com.do), donde podrán ser revisados y reproducidos.</i>	
Inversionista al cual va dirigido el Fondo:	Público en general; inversionistas 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 los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.
Sociedad Administradora del Fondo:	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Registro (RMV) SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000.
Agente de Colocación:	Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro (RMV): SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000
Organismo supervisor:	Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-221-4433 www.simv.gob.do .
Audidores externos:	KPMG Dominicana, S. A. Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Dirección: Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Santo Domingo Rep. Dom. Teléfono: (809) 566-9161
Administrador del Fondo:	Melania Josellin Cruz Acosta.



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Borrador del folleto informativo
resumido.
2021-12-15 11:33
02-2021-000538-02



Miembros del Comité de Inversiones:

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. Al mismo tiempo, es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administradora del Fondo.

José Melizandro Quirós Ayala: Maestría en Administración de Negocios, con énfasis en Banca y Finanzas, de National University - Universidad de Costa Rica. Licenciado en Economía de la Universidad de Costa Rica. Experiencia en los sectores bancario y financiero, con una trayectoria de más de veinticinco (25) años en el mercado bursátil costarricense. Su experiencia profesional incluye Jefe de Ingresos en Cuestamoras Urbanismo, Gerente de Fondos Inmobiliarios en INS Inversiones, Gerente General en Mutual Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente General en Sociedad de Fondos de Inversión del Banco Popular, Gerente de Negocios de Puesto de Bolsa del Banco Popular, Gerente Financiero de Financiera Más por Menos, Gerente General de Serfin Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente de Desarrollo y Proyectos Bursátiles en Reuben, Soto y Morera Puesto de Bolsa, Jefe de Pensiones Complementarias y Fondos de Inversión en Banco Federado, Supervisor de la Unidad de Servicios Técnicos de la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito, Analista Financiero-Coordenador del proyecto de manejo integral de los fondos en Banco Hipotecario de la Vivienda. Es parte del Comité de Inversiones de los fondos abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares, ambos administrados por Excel.

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). Asimismo, es egresada del Programa de Alta Dirección de Empresa (PADE) impartido por Barna Management School. Vasta experiencia en el área de Finanzas Corporativas, así como también en Banca Múltiple, Mercado Bursátil y administración de carteras, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano.



	<p>Forma parte del Consejo de Administración de Excel, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorero. También es miembro del Comité de Inversiones de los fondos Abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares.</p> <p>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). Cuenta con experiencia 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. Es actualmente administradora del Fondo Inmobiliario Excel I y del Fondo Inmobiliario Excel II. Tiene vínculos existentes con personas relacionadas a Excel, pues es hermana de la señora Loraine A. Cruz Acosta, Miembro del Consejo de Administración de Excel, y miembro del Comité de Inversiones del Fondo, así como de dos (2) de los beneficiarios finales de la empresa, los señores Alberto Y. Cruz Acosta y Eduardo A. Cruz Acosta.</p> <p>Todos los miembros del presente comité de inversiones forman parte del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, desde el inicio de operaciones del mismo en marzo del 2016 hasta la fecha y del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, ambos administrados por Excel.</p>
Mecanismo centralizado de negociación donde se negocian las cuotas del fondo:	Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) Registro (RMV): SVBV-001 RNC: 1-01-87151-2 Dirección: Calle José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 567-6694
Fecha de emisión de las cuotas del Fondo:	Febrero 20, 2019
Valor nominal de las cuotas:	USD100.00 (cien dólares estadounidenses)
Monto mínimo de inversión:	USD20,000.00 (veinte mil dólares estadounidenses) Este monto es aplicable exclusivamente para adquisición de cuotas en el mercado primario de valores. Para poder invertir el monto mínimo, el inversionista deberá adquirir la cantidad de cuotas necesarias para que el monto de la inversión no sea en ningún caso menor a este monto.
Indicador comparativo o Benchmark:	Tasa Prime de Estados Unidos de América, según se detalla en la sección 2.6 del Reglamento Interno del Fondo.



Monto de la emisión única (valor nominal):	Hasta doscientos millones de dólares estadounidenses (USD200,000,000.00), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.
Cantidad de cuotas de la emisión única:	Hasta dos millones de cuotas de participación (2,000,000), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.
Fecha de vencimiento del Fondo:	Febrero 20, 2029
Mecanismo de formación de precios de las cuotas:	A través de la oferta y demanda mediante mercado secundario bursátil.
Representante de la Masa de Aportantes:	Sra. Roxanna Elizabeth Díaz Teléfono: (809) 645-3344
Calificación de Riesgo:	BBBfa (N), fundamentada en una 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. Además, considera la adecuada diversificación actual de los activos inmobiliarios. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, sensible a ciclos económicos, el impacto económico por el COVID-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones. Informe de calificación de septiembre 2021.
Calificadora de Riesgo:	Feller Rate Calificadora de Riesgo, S. R. L. Registro (RMV): SVCR-002 RNC: 1-30-13185-6 Dirección: Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel: (809) 566-8320 www.feller-rate.com.do
Gastos y comisiones del Fondo:	<ol style="list-style-type: none"> Los servicios del Depósito Centralizado de Valores según las tarifas establecidas por esta entidad; Los cargos por servicio del custodio de los títulos físicos que amparan la propiedad de los bienes inmuebles del Fondo; Los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión del manejo y liquidación de los dividendos o rendimientos pagados por el Fondo en la periodicidad establecida en el presente Reglamento Interno; Los servicios de BVRD según sus tarifas establecidas, como mecanismo de negociación de las cuotas; Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes; Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes; Los gastos de auditorías externas del Fondo según la facturación de la firma elegida por la Asamblea General de Aportantes;



- h. Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que los hubiere;
- i. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo;
- j. Los honorarios por las tasaciones de los inmuebles del Fondo en la periodicidad definida por el Comité de Inversiones;
- k. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invertirá el Fondo;
- l. Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles;
- m. Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
- n. Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios;
- o. Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas;
- p. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;
- q. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera;
- r. Todo tipo de tarifas impuestas por las autoridades regulatorias a los fondos de inversión inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en caso de existir.
- s. Gastos de publicidad e impresiones de la documentación.
- t. Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones.
- u. Gasto por custodia de las cuotas en circulación del Fondo.
- v. Cualquier otro gasto que esté relacionado con la correcta gestión del Fondo con previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes.
- w. Los gastos por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones de compra o venta de los inmuebles del fondo, los cuales formarán parte del costo de adquisición o venta de los mismos.
- x. Tarifa por supervisión de las negociaciones a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, monto que será cargado por los mecanismos centralizados de negociación.
- y. Cargo por custodia a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores como tarifa por mantenimiento y supervisión, monto que será cargado por Cevaldom.
- z. Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL
MERCADO DE VALORES
APROBADO

23 DIC 2021

La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

<p>Gastos a ser asumidos por los aportantes:</p>	<p>a) Transferencia de valores bajo la modalidad entrega libre de pago: RD\$5,000.00;</p> <p>b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$300.00;</p> <p>c) Tarifa de la SIMV por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: 0.001% mensual sobre el valor custodiado. Esta tarifa será deducida por CEVALDOM al momento del pago de los dividendos.</p> <p>d) Emisión de Certificado de Tenencia: RD\$600.00; y,</p> <p>Los gastos por concepto de transferencia de valores serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su intermediario de valores. Los gastos detallados en los acápite b) y d) serán facturados y cobrados directamente por CEVALDOM al intermediario de valores que solicite a través del cual se solicite el servicio. CEVALDOM se reserva el derecho de revisar y cambiar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV y conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente.</p> <p>Del mismo modo, podrán existir comisiones cobradas por los Intermediarios de Valores (Puestos de Bolsa) al momento de transar las cuotas en el mercado secundario, cargos que serán asumidos por el inversionista/aportante de común acuerdo con el intermediario de valores.</p> <p>Ni el Fondo ni Excel son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la BVRD, la SIMV o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.</p>
<p>Régimen tributario aplicable al Fondo:</p>	<ul style="list-style-type: none">• La transferencia de bienes o activos para la conformación del patrimonio del Fondo, es decir, durante los tres años contados desde la primera emisión de cuotas del Fondo, no está sujeta a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS).• El Fondo no estará sujeto al impuesto sobre transferencia inmobiliaria, durante un período de seis (6) años, contados a partir de la emisión del primer tramo de cuotas.• Las rentas obtenidas por el Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta.• La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias



	<p>bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del Fondo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El régimen tributario especial establecido sólo alcanza al Fondo y no a terceros que contraten con este. • Los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios de los fondos (Aportantes), estarán sujetos al pago del ISR; • CEVALDOM, como agente de pago de los beneficios o dividendos del Fondo, retendrá e ingresará a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas de conformidad al artículo 308 del Código Tributario. • Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro, no estarán sujetas al impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias. • El registro de los actos auténticos de constitución del Fondo, así como los actos auténticos mediante los cuales se hagan constar los valores de una emisión, estarán exentos de pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas del Registro Civil que correspondan. <p><i>Las normas tributarias que afectan al Fondo o a sus aportantes son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.</i></p>
Lugar donde se puede obtener información sobre el Fondo:	Los documentos del Fondo pueden ser consultados y reproducidos en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do), en el domicilio de Excel y en su página web (www.excel.com.do)
Lugar y mecanismo donde presentar reclamos:	Toda reclamación deberá realizarse por escrito en las oficinas de Excel, debiendo acompañarla con la documentación que sustenta la consulta o reclamo, según se detalla en la sección 10 del Reglamento Interno del Fondo.
Otros fondos gestionados por Excel:	<p>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Patrimonio neto al 14 de diciembre del 2021 era de USD55,752,571.56.</p> <p>Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores</p>



	<p>de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Patrimonio neto al 14 de diciembre del 2021 era de RD\$2,018,427,797.92.</p> <p>Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez-Dólares, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión en dólares estadounidenses, a través de un mecanismo que invierta en instrumentos financieros en dólares estadounidenses, ofertados por las entidades de intermediación financiera de la República Dominicana, además de invertir en cuotas de participación de fondos de inversión cerrados, con moderadas expectativas de riesgos. Patrimonio neto al 14 de diciembre del 2021 era de USD42,390,984.26</p> <p>Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el capital a mediano y largo plazo mediante la inversión en entidades domiciliadas en territorio nacional, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía con excepción del financiero. Al 14 de diciembre del 2021, el Fondo no contaba con patrimonio neto, al no haber iniciado su operación.</p>
Fecha de modificación del Folleto Informativo Resumido:	Diciembre 15, 2021

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

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

