

4 de mayo de 2021

Señores
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD)
Ciudad

Atención: Unidad Legal y Cumplimiento

Referencia: Informe Representante de la Masa de Obligacionistas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II–Hecho Relevante

Estimados señores:

En cumplimiento con las disposiciones establecidas en el artículo 12, numeral 1), literal m), de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado (R-CNV-2015-33-MV), adoptada mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores, de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015), en relación a nuestro **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039)**, tenemos a bien remitir el Informe Trimestral del Representante de la Masa de Obligacionistas para el periodo enero-marzo 2021.

Atentamente,



Banahí Tavárez Olmos
Vicepresidente-Tesorerera

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II

Procedimientos previamente acordados como representante de la masa de aportantes de la emisión de cuotas de participación registrada con un valor nominal de USD50,000,000 conforme la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el reglamento según decreto No. 664-12 y la Norma que regula las sociedades administradoras y fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II

Procedimientos Previamente Acordados

CONTENIDO

Informe del Representante de la Masa de Aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados	4
Procedimientos previamente acordados	5
a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta.....	5
b) Valor actualizado de las tasaciones y valores de los bienes muebles e inmuebles.....	6
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno.....	9
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa.....	9
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	9
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas	10
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes	10
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno	10
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión	13
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión	15
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.....	15
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores	15
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora	16

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión	16
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).....	17
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	17
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo	17
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora.....	17
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión	17
t) Dividendos distribuidos en el periodo	18
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados	19

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

A los aportantes de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II:

He efectuado los procedimientos enumerados más abajo, los cuales fueron previamente acordados con el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, emisor de las cuotas de participación por valor nominal de USD100,000,000.00, mediante contrato de representación de los aportantes, firmado entre las partes en fecha 22 de enero de 2019, conforme los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el Reglamento de Aplicación, según el Decreto No. 664-12, la Ley de Sociedades No.479-08, modificada por la Ley No. 31-11, y las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos son responsabilidad del Fondo de Inversión Cerrado Excel II, debidamente inscrito en la SIMV con el registro SIVFIC-039. Asimismo debidamente registrado en la BVRD bajo la referencia BV1812-CP0017.

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

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

Procedimientos previamente acordados

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

a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta

El monto total de la emisión por USD100,000,000.00 y la colocación de las cuotas de participación por valor nominal de USD50,000,000.00 fue debidamente aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Excel Administradora de Fondos de Inversión, cuando en acta de reunión del 17 agosto de 2018 aprueba la constitución del Fondo Cerrado Inmobiliario Excel II y autoriza crear los prospectos de emisión. Además, dicha emisión contó con la aprobación del Registro Mercado de Valores, resolución de fecha 07 de noviembre del 2018, está inscrito en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-039 y registrado en la Bolsa de Valores de República Dominicana bajo el No. BV1812-CP0017 de fecha 27/12/2018.

El 30 de abril de 2020 en la Asamblea de Aportantes extraordinaria de aprobó el aumento de capital del Fondo en USD 50,000,000.00 adicionales, esta decisión fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha 25 de mayo de 2020 y entró en vigencia a partir del 5 de junio de 2020.

Las cuotas del fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), conforme a los acuerdos especificados en el contrato de servicios para el registro y administración de valores de fecha 22 de enero de 2019.

Se realizará una única emisión por el total de 1,000,000 de cuotas de participación con diferentes tramos de colocación. La emisión y colocación del primer tramo de la emisión única al 31/03/2021 se detallan a continuación:

Emisión	Cuotas Emitidas	Cuotas colocadas	Valor Nominal USD	Total USD
<i>Primer tramo de única</i>	1,000,000	100,000	100	10,000,000
<i>Segundo tramo de única</i>		60,000	100	6,000,000
<i>Tercer tramo de única</i>		40,000	100	4,000,000
<i>Cuarto tramo de única</i>		60,000	100	6,000,000
<i>Quinto tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Sexto tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Septimo tramo de única</i>		60,000	100	6,000,000
<i>Octavo tramo de única</i>		40,000	100	4,000,000
<i>Noveno tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
Total				51,000,000

b) Valor actualizado de las tasaciones y valores de los bienes muebles e inmuebles

En el período julio-septiembre de 2019 se adquirió el activo inmobiliario Local de Oficina P14-01, piso 21 del Condominio Blue Mall, con una superficie de 483.73 m², localizado en la Avenida Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 02 y 03 de junio de 2019, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,944,600.00, y de USD1,971,199.75 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 01 de agosto de 2019, pactando el precio de venta en USD1,934,920.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período enero-marzo de 2020 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: Local de oficinas 1403, piso 14 del Edificio Corporativo 2015, con una superficie de 451.76 m² y once (11) parqueos localizados en la Avenida Filomena Gómez de Cova casi esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 14 y 22 de enero de 2020, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,454,352.00, y de USD1,405,788.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 17 de marzo de 2020, pactando el precio de venta en USD1,388,000.00

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período enero-marzo de 2020 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: locales comerciales en el Condominio Samredo (Sambil): Unidad Funcional AC-3, con una superficie de 145 m², Unidad Funcional AC-54, con una superficie de 72 m², Unidad Funcional AC-67, con una superficie de 181 m², Unidad Funcional AC-70, con una superficie de 170 m², Unidad Funcional K-32, con una superficie de 91 m², Unidad Funcional K-90, con una superficie de 396 m², Unidad Funcional K-96 con una superficie de 508 m², Unidad Funcional SM-2, con una superficie de 29 m² y la Unidad Funcional G-14, con una superficie de 201 m². Localizados en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 13 y 14 de noviembre de 2019, arrojaron un costo de mercado actual de USD12,005,000.00, y de USD10,297,200.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 06 de diciembre de 2019, pactando el precio de venta en USD10,200,000.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período enero-marzo de 2020 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: local de oficinas, Unidad Funcional 1301, del Condominio Corporativo NC, con una superficie de 320.80 m² y diez (10) parques, localizados en la Avenida Nuñez de Cáceres, El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 25 de octubre y 06 de noviembre de 2019, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,001,342.00, y de USD926,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 06 de noviembre de 2019, pactando el precio de venta en USD917,000.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período julio-septiembre de 2020 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Piso 27 Torre Empresarial Blue Mall, con una superficie de 1,163.31 m², localizado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Winston Churchill, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 12 de agosto y 17 de agosto de 2020, arrojaron un costo de mercado actual de USD4,850,847.46 y de USD5,207,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 20 de agosto de 2020, pactando el precio de venta en USD4,800,000.00.

En el período octubre-diciembre de 2020 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: Locales Comerciales AC-01, AC-17 y AC-18 Centro comercial Sambil, con una superficie de 90 m², 625 m² y 145m² respectivamente, localizado en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Villa Juana, Santo Domingo, República Dominicana.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 17 de noviembre y 18 de noviembre de 2020, arrojaron un costo de mercado actual de USD4,783,000.00 y de USD3,000,000.00 respectivamente.

Los contratos de compraventa de estos activos son de fecha 4 y 11 de diciembre de 2020, pactando el precio de venta en USD2,620,000.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período enero-marzo de 2021 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Edificio en construcción con una superficie de 3,241 m² y 600.64 m² de terreno, localizado en la calle Manuel de Jesús Troncoso esquina Max Henríquez Ureña, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de este inmueble realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 14 de diciembre y 18 de diciembre de 2020, arrojaron un costo de mercado actual de USD7,285,000.00 y de USD7,370,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 19 de marzo de 2021, pactando el precio de venta en USD6,800,000.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

Actualizaciones de Tasación

En fecha 27/11/2020 se actualizó la tasación del Local de Oficina P14-01, piso 21 del Condominio Blue Mall, con una superficie de 483.73 m², localizado en la Avenida Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, a cargo de un profesional debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El valor de mercado de este inmueble según esta tasación es de USD1,975,199.00.

En fecha 28/11/2020 se actualizó la tasación del local de oficinas, Unidad Funcional 1301, del Condominio Corporativo NC, con una superficie de 320.80 m² y diez (10) parqueos, localizados en la Avenida Nuñez de Cáceres, El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, a cargo de un profesional debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El valor de mercado de este inmueble según esta tasación es de USD930,000.00

En fecha 27/11/2020 se actualizó la tasación de los locales comerciales en el Condominio Samredo (Sambil): Unidad Funcional AC-3, con una superficie de 145 m², Unidad Funcional AC-54, con una superficie de 72 m², Unidad Funcional AC-67, con una superficie de 181 m², Unidad Funcional AC-70, con una superficie de 170 m², Unidad Funcional K-32, con una superficie de 91 m², Unidad Funcional K-90, con una superficie de 396 m², Unidad Funcional K-96 con una superficie de 508 m², Unidad Funcional SM-2, con una superficie de 29 m² y la Unidad Funcional G-14, con una superficie de 201 m². Localizados en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Santo Domingo, Distrito Nacional, a cargo de un profesional debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El valor de mercado de este inmueble según esta tasación es de USD10,310,000.00

En fecha 27/11/2020 se actualizó la tasación del Piso 27 Torre Empresarial Blue Mall, con una superficie de 1,163.31 m², localizado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Winston Churchill, Ensanche Piantini,

Santo Domingo, Distrito Nacional, a cargo de un profesional debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El valor de mercado de este inmueble según esta tasación es de USD4,900,000.00.

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

Según comunicación recibida en fecha 20 de abril de 2021 el Ejecutivo de Control Interno informó que no existió ninguna irregularidad en el nivel de cumplimiento de la sociedad administradora respecto del fondo de inversión en el período enero-marzo de 2021.

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

Las informaciones relevantes del fondo y de interés a los aportantes se encuentran disponibles en la página web www.excel.com.do y en la página de la SIMV

Se encuentran en la página de la SIMV en el capítulo de hechos relevantes datos como: Informe calificadora de riesgo, pago de dividendos, notificación adquisición de activos inmobiliarios, informe del representante de la masa de aportantes, rentabilidad del fondo, informe colocación primaria de valores y Estados Financieros Auditados del ejercicio 2019.

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

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

Según el informe de los auditores independientes del 30 de abril de 2020 de la firma KPMG Dominicana respecto de la auditoría realizada al 31 de diciembre de 2019, opinan que los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por el período de 10 meses y 9 días, terminados a la fecha indicada anteriormente, todo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Según comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período enero-marzo de 2021.

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

A través de la documentación suministrada por el ejecutivo de Control Interno del Fondo en fecha trece (13) de octubre de 2020, pude verificar, la contratación de la póliza de seguro de los inmuebles del piso 21 y piso 27 del Condominio Blue Mall. La póliza de Todo Riesgo Combinado Propiedades, contratada con Seguros Banesco, tiene una vigencia que abarca desde el treinta y uno (31) de julio de 2020 al treinta y uno (31) de julio de 2021.

Por medio de la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha trece (13) de abril de 2021, pude verificar, que los inmuebles del centro comercial Sambil están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Propiedades, contratada con Seguros Banreservas 60%, General de Seguros 15%. Banesco Seguros 15%, Humano Seguros 5% y Seguros Ademi 5%, la cual incluye dentro los asegurados a la comunidad de copropietarios de dicho centro comercial. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el treinta y uno (31) de enero de 2021 al treinta y uno (31) de diciembre de 2021.

De acuerdo a la información suministrada por el Administrador del Fondo en fecha 03 de diciembre de 2020, pude constatar que el Edificio Corporativo 2015 contrató una póliza de seguro de Incendio y Líneas Aliadas con Seguros Universal por el período del treinta (30) de noviembre de 2020 al treinta y uno (31) de marzo de 2021.

El Condominio Corporativo NC, según documentación recibida el 13 de abril de 2021 por parte del Administrador del Fondo, tiene contratada una póliza de Todo Riesgo Incendio con La Colonial de Seguros que abarca desde el veintitrés (23) de noviembre de 2020 al veintitrés (23) de noviembre de 2021.

En otro orden el informe del representante de la masa no aplica para este periodo por no haberse registrado hallazgos que atenten sobre los derechos de los aportantes.

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

Según el Reglamento Interno, y tras cumplir con los requisitos de la etapa pre-operativa, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, entró en su etapa operativa a partir del 02 de julio de 2019, lo cual fue notificado como hecho relevante. Por lo cual inicia el período de hasta tres años para estar completamente adecuado a lo establecido en su política de inversión, la cual indica que el porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios debe corresponder como mínimo al 80% del total de activos del fondo. De acuerdo a esto, la distribución de las inversiones al 31 de marzo de 2021 fue la siguiente:

Reporte de Inversión Bursátil de Renta Fija

Al 31 de marzo de 2021

Emisor	Valorización al cierre DOP	Valorización al cierre USD	Tasa cupón o Interés Facial	Periodicidad de Pago
CERTIFICADOS ESPECIALES	333,065.54		9.00%	SEMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS	159,902.43		9.00%	SEMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS	14,213.55		9.00%	SEMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS	92,388.07		9.00%	SEMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS	566,800.75		11.25%	SEMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS	196,857.41		11.25%	SEMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS		22,042.86	4.25%	TRIMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS		122,841.61	4.25%	TRIMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS		15,632.75	4.25%	TRIMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS		76,871.39	4.25%	TRIMESTRAL
BONOS CORPORATIVOS		47,311.48	6.25%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		257,530.38	7.41%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		449,539.28	5.55%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		688,520.36	4.55%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		437,413.72	4.04%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		67,660.76	7.13%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		48,833.37	5.72%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		22,448.10	3.90%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		101,890.10	7.50%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		310,744.48	6.85%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		359,082.76	6.16%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		359,082.76	7.12%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		176,100.20	6.97%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		93,897.44	3.05%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		22,093.77	3.05%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		16,307.72	3.50%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		449,474.93	6.50%	SEMESTRAL
BONOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA RD		39,514.81	6.17%	SEMESTRAL
Total	1,363,227.75	4,184,835.04		

Reporte de Inversión de Inmuebles

Moneda: USD

Tipo de inversión	Valor de Adquisición	Revaluación	Valor Mejora	Valor al cierre
Oficinas	1,940,568.67	39,431.33		1,980,000.00
Oficinas	922,925.76	3,074.24		926,000.00
Locales Comerciales	10,208,199.52	101,800.48		10,310,000.00
Oficinas	1,392,838.00	12,950.00		1,405,788.00
Oficinas	4,805,443.14	45,404.31	30,000.00	4,880,847.45
Locales Comerciales	3,000,000.00			3,000,000.00
Oficinas	6,801,165.24			6,801,165.24
Total	29,071,140.33	202,660.36	30,000.00	29,303,800.69

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II

Reporte de Inversión en Instrumentos Financieros Banca Local

Al 31 de marzo de 2021

Emisor	Tipo de Instrumento	Fecha Vencimiento	Valor en libros del Instrumento USD	Tasa Interés	Moneda
BANCO LAFISE	CERTIFICADO FINANCIERO	24/05/2021	1,000,556.84	2.50%	USD
Total			1,000,556.84		

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de Inversión en Instrumentos de Renta Variable
Al 31 de marzo de 2021

Emisor	Tipo de Instrumento	Valor en libros del		Tasa de Rendimiento	Moneda
		DOP	USD		
FONDO MUTUO CORTO PLAZO RESERVAS QUISQUEYA	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	265,648.50		3.47%	DOP
FONDO MUTUO CORTO PLAZO RESERVAS QUISQUEYA	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	6,394.49		3.47%	DOP
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		2,435,125.64	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		3,104,434.04	4.75%	USD
FONDO MUTUO DOLARES RESERVAS CAOBA	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		107,486.69	1.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		246,499.39	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		403,569.14	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		811,756.50	4.75%	USD
FONDO MUTUO RENTA FIJA BHD FONDO PLAZO 30 DIAS DOLARES	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		46,445.82	0.40%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		506,447.92	4.75%	USD
JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO II	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		228,224.51	5.64%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		225,470.54	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		286,248.42	4.75%	USD
JMMB FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO II	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		704,659.10	5.64%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		176,647.08	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		50,090.64	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		23,161.37	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION ABIERTO PLAZO MENSUAL DÓLAR	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		603,806.53	0.84%	USD
FONDO MUTUO DOLARES RESERVAS CAOBA	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		1,505,647.25	1.75%	USD
FONDO MUTUO DOLARES RESERVAS CAOBA	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		1,104,140.98	1.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		571,609.56	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		296,997.60	4.75%	USD
FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO I	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		221,750.66	4.75%	USD
FONDO MUTUO DOLARES RESERVAS CAOBA	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		499,304.49	1.75%	USD
JMMB FONDO MUTUO DE MERCADO DE DINERO EN DOLARES	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		503,428.35	0.95%	USD
FONDO DE INVERSION ABIERTO EXCEL DOLARES	CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN		153,935.12	1.93%	USD
Total		272,042.99	14,816,887.34		

De esta manera se cumple con las políticas del reglamento interno del fondo.

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

En el trimestre enero-marzo se realizaron 90,000 nuevas colocaciones de cuotas, por lo cual al cierre del período hay 510,000 cuotas colocadas.

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SA
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de colocación de cuotas
Al 31 de marzo de 2021

Fecha de Transacción	Fecha de liquidación	Cantidad de Cuotas
20/02/2019	25/02/2019	4,671
21/02/2019	26/02/2019	3,200
22/02/2019	28/02/2019	2,250
26/02/2019	04/03/2019	600
28/02/2019	05/03/2019	632
01/03/2019	06/03/2019	2,249
04/03/2019	07/03/2019	750
06/03/2019	11/03/2019	400
07/03/2019	12/03/2019	6,591
08/03/2019	13/03/2019	24,974
11/03/2019	14/03/2019	28,193
12/03/2019	15/03/2019	20,475
13/03/2019	18/03/2019	5,015
08.07.2019	11.07.2019	200
10.07.2019	15.07.2019	200
11.07.2019	16.07.2019	400
16.07.2019	19.07.2019	9,808
17.07.2019	22.07.2019	5,271
18.07.2019	23.07.2019	14,027
22.07.2019	25.07.2019	30,094
30.09.2019	03.10.2019	1,957
11.10.2019	16.10.2019	17,909
15.10.2019	18.10.2019	20,134
20.03.2020	25.03.2020	289
24.03.2020	27.03.2020	4,946
25.03.2020	30.03.2020	16,330
27.03.2020	01.04.2020	35,536
31.03.2020	03.04.2020	2,899
21.04.2020	24.04.2020	1,106
24.04.2020	29.04.2020	484
28.04.2020	01.05.2020	1,932
01.05.2020	07.05.2020	500
14.05.2020	19.05.2020	11,246
19.05.2020	22.05.2020	6,290
25.05.2020	28.05.2020	19,337
28.05.2020	02.06.2020	242
01.06.2020	04.06.2020	8,863
12.11.2020	19.11.2020	50,000
22.12.2020	28.12.2020	60,000
08.01.2021	13.01.2021	40,000
27.01.2021	01.02.2021	50,000
Total		510,000

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

La calificación de riesgo del fondo de inversión es revisada periódicamente por la firma Faller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo. En su más reciente informe del mes de abril de 2021 señala lo siguiente:

La calificación otorgada a las cuotas emitidas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II es de BBBfa(N), esto responde a la presencia de un fondo manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. Por otro lado se sustenta en la adecuada diversificación de activos esperada, bajo endeudamiento actual y un alto endeudamiento permitido, exposición del negocio inmobiliario 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 treinta y seis (36) meses de operaciones.

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

Según el reglamento interno el fondo podrá endeudarse hasta un 30% de su patrimonio. Según el Estado Financiero proporcionado por el fondo su nivel de endeudamiento está por debajo del nivel permitido. Al 31 de marzo de 2021, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

Total Pasivos en USD:	1,193,504.00
Total Patrimonio en USD:	53,498,195.00
Nivel de endeudamiento:	2.23%

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

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

Durante el trimestre enero-marzo de 2021 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		enero	febrero	marzo
Estado de activos y pasivos	mensual	12.02.2021	12.03.2021	15.04.2021
Estado de operaciones	mensual	12.02.2021	12.03.2021	15.04.2021
Balance General Detallado	mensual	12.02.2021	12.03.2021	15.04.2021
Composición Cartera de Inversión	mensual	12.02.2021	12.03.2021	15.04.2021

Descripción	Periodicidad	Fecha de presentación conforme al calendario de la SIV	Fecha del acuse de recibido por la SIV
Balance General intermedio en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	30.04.2021	30.04.2021
Estado de resultados Intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	30.04.2021	30.04.2021
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	30.04.2021	30.04.2021
Informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversión	Trimestral	30.04.2021	30.04.2021
Calificación de riesgo (actualización)	Trimestral	22.04.2021	06.04.2021

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

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

Se adquirió el activo inmobiliario ubicado en la calle Manuel de Jesús Troncoso No.35 esquina Max Henríquez Ureña, Piantini. Este inmueble pertenecía a una entidad vinculada a la sociedad administradora. El proceso de compra cumplió con el debido proceso establecido en el Reglamento Interno y contó con la aprobación del Consejo de Administración y el Comité de Inversiones.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, indicó que no ha habido ningún incumplimiento o irregularidad a cargo de la Sociedad Administradora.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, me indicó que no hubo ninguna actividad interna o externa, del Fondo de Inversión y de la Sociedad Administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del Fondo de Inversión.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, me notificó que no existe ningún documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, me notificó que no hubo modificaciones al reglamento interno en el período enero-marzo de 2021.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, me notificó que no hubo cambios en la estructura organizacional en el período enero-marzo de 2021.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, confirma el cumplimiento de las disposiciones de la ley, el reglamento y las normas que le sean aplicables, por parte de los miembros de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora.

t) Dividendos distribuidos en el periodo

Por medio de la comunicación recibida del Ejecutivo de Control Interno en fecha 20 de abril de 2021, nos informa que el Comité de Inversiones en reunión de fecha 11 de enero de 2021, aprobó la distribución de dividendos del período octubre-diciembre de 2021, por un monto de USD522,000.00, lo que resulta en un pago de USD1.20 por cada cuota de participación. Esta distribución representa una rentabilidad líquida de 6.31% sobre el patrimonio promedio del trimestre octubre-diciembre de 2020, finalizado el 31 de diciembre de 2020. El pago fue realizado el 15 de enero de 2021.

Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

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

Este informe ha sido preparado con el propósito de que Roxana Elizabeth Díaz, como Representante de la Masa de Aportantes de las cuotas de participación colocadas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, de la emisión por el valor nominal de USD100,000,000 y conforme a los requerimientos especificados en la ley de Mercado de Valores No. 259-17, el reglamento de aplicación de la ley de Mercado de Valores conforme al decreto No. 664-12, en la ley de Sociedades No. 479-08, modificada por la ley No. 31-11, y el Reglamento Interno del fondo, informar sobre los resultados obtenidos durante el trimestre enero-marzo de 2021, conforme a los objetivos que me fueron asignados. Por tal razón no debe distribuirse con ningún otro propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidades sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

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



Roxana Díaz

03 de mayo de 2021

Distrito Nacional, República Dominicana