

INFORME DE VALORACIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

RNC: 1-31-87634-1

Número de Registro del Mercado de Valores (RMV): SIVFIC-039

Administrado por:

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

RMV: SVAF-001 | RNC: 1-30-08800-4

TRIMESTRE ENERO-MARZO 2019

“El presente informe tiene como propósito revelar el comportamiento del portafolio de inversión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, siendo responsabilidad del inversionista cualquier decisión de inversión que tome”.

I. Información general del fondo:

El fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II, y es independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, de conformidad con la normativa vigente.

A continuación presentamos de forma resumida las siguientes informaciones:

<i>Objetivo del Fondo</i>	El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable.
<i>Clasificación y duración</i>	Fondo cerrado con duración de 10 años.
<i>Calificación de riesgo</i>	La calificación “BBBfa (N)” asignada al Fondo se sustenta en una administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora 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.
<i>Entidades autorizadas para prestar servicios de distribución de cuotas</i>	Excel Puesto de Bolsa, S. A. RMV: SVPB-002 RNC: 1-01-89257-9.
<i>Monto del portafolio de inversiones a la fecha del informe</i>	US\$10,050,969.87
<i>Moneda funcional</i>	Dólares de los Estados Unidos de América (USD).
<i>Fecha de vencimiento del Fondo</i>	20 de febrero de 2029.

II. Sección estructura de la cartera:

Al cierre del trimestre enero-marzo 2019, el portafolio de inversiones del Fondo Excel II alcanzó la suma de US\$10,050,969.87. El portafolio de inversiones está compuesto en un 100% por instrumentos financieros nacionales



Al 31 de marzo de 2019, el portafolio en instrumentos financieros del Fondo Excel II está compuesto por los siguientes certificados de inversión:

Información de los Instrumentos Financieros de la Banca Local

Valores expresados en moneda US\$

Trimestre terminado al 31 de marzo del 2018

Nombre del Emisor	Moneda	Valor en libro del instrumento	Tasa cupón o Interés Facial	Calificación de riesgo
BANCO LAFISE	DOP	792,743.62	9.20%	BBB (dom)
BANCO LAFISE	DOP	226,671.22	9.20%	BBB (dom)
BANCO PROMERICA	DOP	226,193.55	8.85%	BBB+ (dom)
BANCO BANESCO	DOP	1,589,697.38	9.50%	A- (dom)
BANCO PROMERICA	DOP	1,247,793.35	9.17%	BBB+ (dom)
BANCO BANESCO	DOP	993,255.89	9.40%	A- (dom)
BANCO BANESCO	DOP	1,015,017.66	9.20%	A- (dom)
BANCO BANESCO	DOP	503,687.86	9.30%	A- (dom)
BANCO BANESCO	USD	60,127.83	2.95%	A- (dom)
BANCO PROMERICA	USD	63,265.88	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	75,160.00	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	40,071.11	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	661,115.19	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	1,502,400.00	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO LAFISE	USD	1,001,700.00	3.40%	BBB (dom)
BANCO BANESCO	USD	52,069.33	3.00%	A- (dom)

Al trimestre concluido al 31 de marzo de 2019, el Fondo Excel II no ha iniciado la conformación de su portafolio inmobiliario.

Durante el trimestre no se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión no previstas.

La duración promedio ponderada del portafolio financiero fue de 0.37. Durante el trimestre el Fondo no estuvo fuera de dicho rango de duración.

III. Valoración de los activos:

En el trimestre enero-marzo 2019 no se efectuó revaluación de inmuebles, en vista de que el Fondo no cuenta con inmuebles.

<i>Sello de la sociedad emisora:</i>	<i>Fecha de elaboración del informe:</i> 17/04/2019
--------------------------------------	--

*“La sociedad administradora de fondos de inversión Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. en nombre y representación del Fondo administrado **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**, da fe y testimonio de que las informaciones expresadas en este documento son integrales, veraces y oportunas, por tanto, son responsables frente a los aportantes y el público en general por cualquier inexactitud u omisión presentada en el contenido del presente informe.*

La publicación de este informe en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores no implicará garantía alguna de esta, sobre la inversión efectuada en un fondo de inversión o la calidad de sus cuotas de participación.”