

## 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 JULIO-SEPTIEMBRE 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:

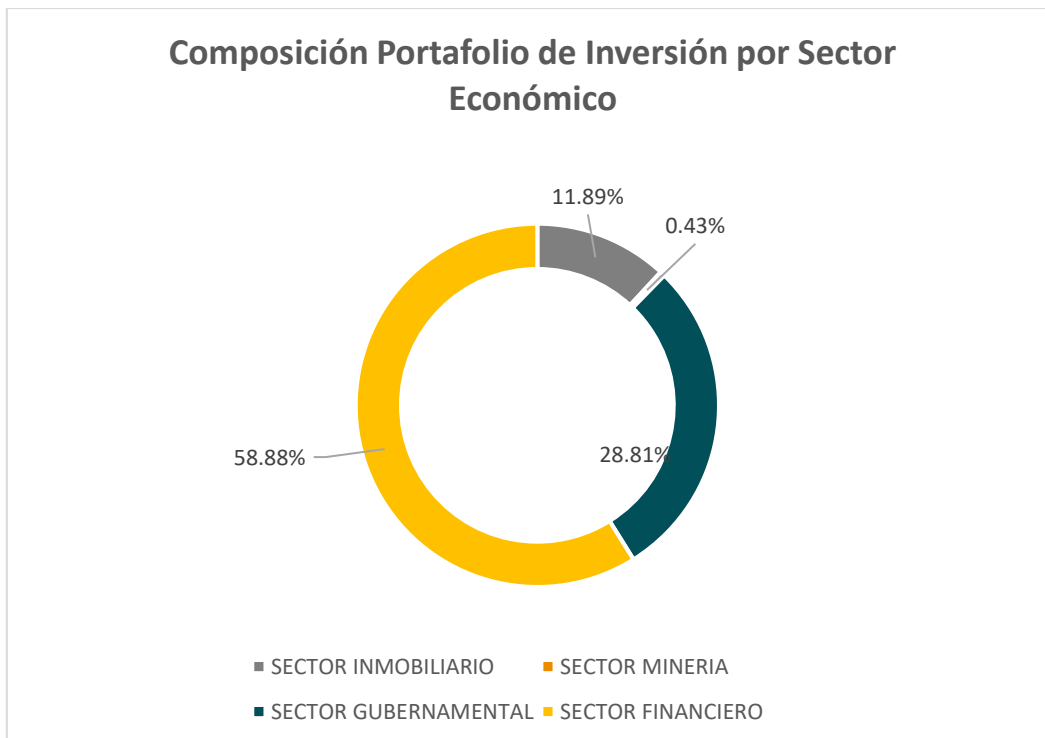
<i>Objetivo del Fondo</i>	El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, 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>	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 buena generación

	esperada de flujos. 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\$16,354,702.49
<i>Moneda funcional</i>	Dólares de los Estados Unidos de América (USD).
<i>Fecha de vencimiento del Fondo</i>	20 de febrero de 2029.

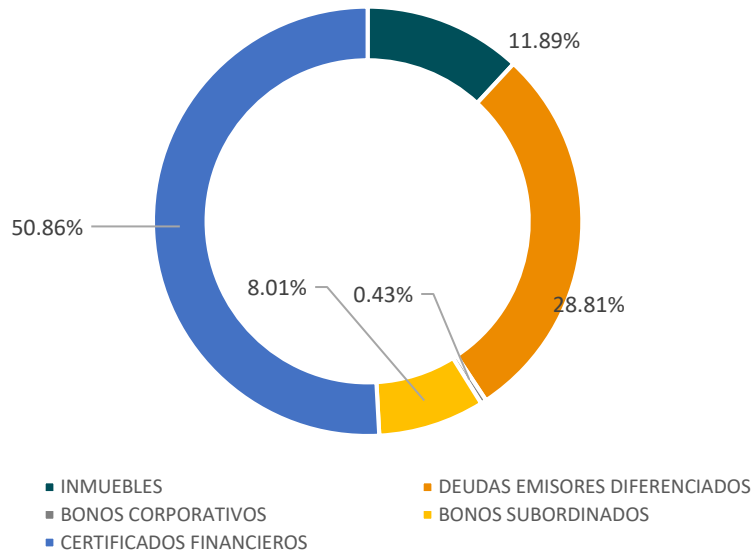
## II. Sección estructura de la cartera:

Al cierre del trimestre julio-septiembre 2019, el portafolio de inversiones del Fondo Excel II alcanzó la suma de US\$16, 354,702.49. El portafolio de inversiones está compuesto en un 11.89% por inmuebles y en un 89.11% por instrumentos financieros nacionales, ya que se encuentra en su etapa inicial de conformación del portafolio inmobiliario. El Fondo cuenta con un inmueble ubicado en la zona metropolitana.

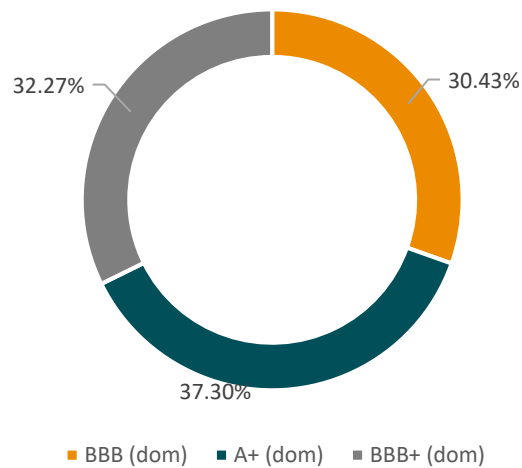
Al 30 de septiembre de 2019, el portafolio en instrumentos financieros del Fondo Excel II está compuesto:



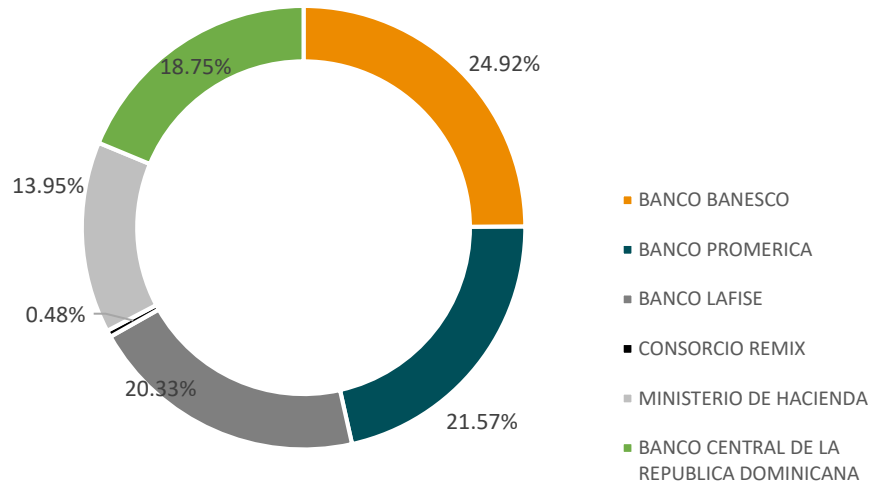
### Composición Portafolio de Inversión por tipo de activos



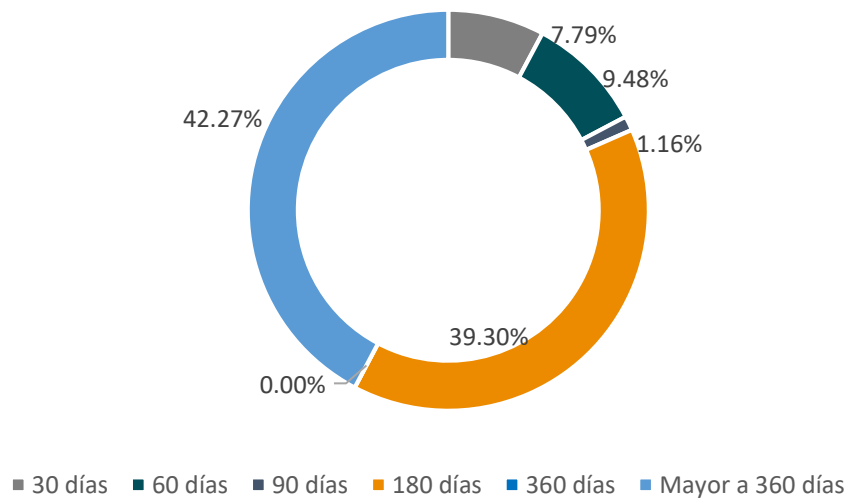
### Composición Portafolio Financiero por calificación de riesgo



### Composición Portafolio Financiero por Emisor



### Composición Portafolio de inversión por plazo



Al trimestre concluido al 30 de septiembre de 2019, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel II está compuesto por el siguiente inmueble comercial, el cual se encuentra generando ingresos en un 100%, a saber:



**Torre Blue Mall**


- Porción piso 21 de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- 580.11 m2 de construcción y 19 parqueos.
- El local se encuentra generando ingresos en un 100%.
- Inquilino: Wells Fargo Bank National Association.

Durante el trimestre no se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión no previstas, ya que el Fondo se encuentra aún en su etapa de adecuación a la política de inversión establecida en su Reglamento Interno.

La duración promedio ponderada del portafolio financiero fue de 797.82 días. Durante el trimestre el Fondo no estuvo fuera del rango de duración normativo.

**III. Valoración de los activos:**

En el trimestre julio-septiembre 2019 se efectuó revaluación del inmueble Torre Blue Mall, reconociendo una ganancia por valoración de US\$4,031.33.

<p><i>Sello de la sociedad emisora:</i></p> 	<p><i>Fecha de elaboración del informe:</i></p> <p>23/10/2019</p>
---	---

*“La sociedad Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. en nombre y representación del **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.”*