

15 de mayo de 2020

Señor
Gabriel Castro
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad

Atención: Sra. Olga Nivar – Dirección de Oferta Pública

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 2020.

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

Página

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.	5
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	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa	7
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.	8
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas	8
g) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno	9
h) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	10
i) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión	11
j) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno	12
k) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores	12
l) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora	13
m) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión	13
n) 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.)	13

o) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión	14
p) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo	14
q) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora	14
r) 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	14
s) Dividendos distribuidos en el periodo	14
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados	15

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 USD50,000,000.00, 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 USD50,000,000.00 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 del 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.

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 del 2019.

Se realizará una única emisión por el total de las 500,000 cuotas de participación con diferentes tramos de colocación. La emisión y colocación del primer tramo de la emisión única al 31.03.2020 se detallan a continuación:

<i>Emisión</i>	Cuotas Emitidas	Cuotas colocadas	Valor Nominal USD	Total USD
<i>Primer tramo de única</i>	500,000	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
Total				26,000,000

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

En el período julio-septiembre 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 del 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 del 2019, pactando el precio de venta en USD 1,934,920.00.

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 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 del 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 del 2020, pactando el precio de venta en USD 1,388,000.00

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 2020 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios. Los siguientes 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 del 2019, arrojaron un costo de mercado actual de USD 12,005,000.00, y de USD 10,297,200.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 06 de diciembre del 2019, pactando el precio de venta en USD 10,200,000.00

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 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) parqueos, 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 del 2019, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,001,342.00, y de USD926,00.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 06 de noviembre del 2019, pactando el precio de venta en USD 917,000.00

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 09/12/2019 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, 944,600.00.

- 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 15 de abril de 2020 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 2020.

- 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: Aviso de la colocación del cuarto tramo de cuotas, informe calificadora de riesgo, adquisición de inmuebles, informe del representante de la masa de aportantes y rentabilidad del fondo.

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.

Para el período que comprende este informe, desde el 01/10/2019 al 31/03/2020, no se han realizado recomendaciones por parte de los auditores externos.

- 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 15 de abril de 2020, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período enero-marzo 2020.

A través de la documentación suministrada por el ejecutivo de Control Interno del Fondo en fecha veinticuatro (24) de octubre de 2019, pude verificar, la contratación de la póliza de seguro del inmueble 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 2019 al treinta y uno (31) de julio de 2020.

Por medio de la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha quince (15) de abril de 2020, 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 diciembre de 2019 al treinta y uno (31) de diciembre de 2020.

De acuerdo a la información suministrada por el Administrador del Fondo en fecha 9 de mayo del 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 y uno (31) de marzo de 2020 al treinta y uno (31) de julio de 2020.

El Condominio Corporativo NC, según documentación recibida el 9 de mayo del 2020 por parte del Administrador del Fondo, tiene contratada una póliza de Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros que abarca desde el treinta y uno (31) de enero de 2020 al treinta y uno (31) de enero de 2021.

No se identificó ningún hecho que atente contra los derechos de los aportantes.

- g) 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 2020 fue la siguiente:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de Inversión Bursátil de Renta Fija
Al 31 de marzo de 2020

Emisor	Valorización al cierre DOP	Valorización al cierre USD	Tasa cupón o Interés Facial	Periodicidad de Pago
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	635,090.81		10.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	572.57		10.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	73,716.26		10.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	277,147.23		10.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	219,294.15		9.50%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	590,017.75		11.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	20,148.98		10.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA	463,821.58		10.00%	SEMESTRAL
BANCO MULTIPLE PROMERICA	2,083.74		10.85%	SEMESTRAL
BANCO MULTIPLE PROMERICA	90,834.66		10.85%	SEMESTRAL
BANCO MULTIPLE PROMERICA	3,880.73		10.85%	SEMESTRAL
BANCO MULTIPLE PROMERICA	292,169.03		10.85%	SEMESTRAL
BANCO MULTIPLE PROMERICA	971,722.51		10.85%	SEMESTRAL
UNITED CAPITAL PUESTO DE BOLSA	375,153.92		9.25%	SEMESTRAL
PARALLAX VALORES PUESTO DE BOLSA	356,437.63		9.25%	SEMESTRAL
CONSORCIO REMIX		9,982.82	6.55%	SEMESTRAL
CONSORCIO REMIX		59,555.10	6.55%	SEMESTRAL
MINISTERIO DE HACIENDA		515,301.46	7.50%	SEMESTRAL
MINISTERIO DE HACIENDA		515,313.38	7.50%	SEMESTRAL
MINISTERIO DE HACIENDA		16,795.45	7.00%	SEMESTRAL
MINISTERIO DE HACIENDA		445,618.37	5.50%	SEMESTRAL
MINISTERIO DE HACIENDA		39,292.29	5.50%	SEMESTRAL
Total	4,372,091.56	1,601,858.87		

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de Inversión en Instrumentos Financieros Banca Local
Al 31 de marzo de 2020

Emisor	Tipo de Instrumento	Fecha Vencimiento	Valor en libros del Instrumento		Tasa Interés	Moneda
			DOP	USD		
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	13/04/2020	39,789.16		9.15%	DOP
BANCO LAFISE	CERTIFICADO FINANCIERO	13/05/2020	224,523.37		9.25%	DOP
BANCO LAFISE	CERTIFICADO FINANCIERO	13/05/2020	374,205.61		9.25%	DOP
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	13/04/2020		19,580.80	2.85%	USD
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	13/04/2020		261,063.15	3.00%	USD
Total			638,518.14	280,643.95		

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de Inversión de Inmuebles
Moneda: USD

Tipo de inversión	Valor de Adquisición	Revaluación	Valor Mejora	Valor al cierre
Oficinas	1,940,568.67	4,031.33		1,944,600.00
Oficinas	922,925.76	3,074.24		926,000.00
Locales Comerciales	8,894,140.52	89,159.48		8,983,300.00
Oficinas	1,388,000.00			1,388,000.00
Total	13,145,634.95	96,265.05		13,241,900.00

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

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

En el trimestre enero-marzo 2020 se concluyó la colocación de sesenta mil cuotas (60,000) a un valor nominal de USD100 cada cuota. Por lo cual al cierre del período hay 260,000 cuotas colocadas.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de colocación de cuotas
Al 31 de marzo de 2020

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		35,536
31.03.2020		2,899
Total		260,000

- i) 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 del 2020 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. En contrapartida se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, un alto endeudamiento permitido, en

exposición al negocio inmobiliario 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.

j) 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 del 2020, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

Total Pasivos en USD:	166,215.00
Total Patrimonio en USD:	23,089,206.00
Nivel de endeudamiento:	0.72%

k) 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 2020 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	14.02.2020	13.03.2020	15.04.2020
Estado de operaciones	mensual	14.02.2020	13.03.2020	15.04.2020
Balance General Detallado	mensual	14.02.2020	13.03.2020	15.04.2020
Composición Cartera de Inversión	mensual	14.02.2020	13.03.2020	15.04.2020

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	14.05.2020	11.05.2020
Estado de resultados Intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	14.05.2020	11.05.2020
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	14.05.2020	11.05.2020
Informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversión	Trimestral	14.05.2020	11.05.2020
Calificación de riesgo (actualización)	Trimestral	22.04.2020	16.04.2020

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.

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

Según comunicación recibida por el Ejecutivo de Control Interno en fecha 15 de abril de 2020 me informó que no se produjo ninguna situación o evento que implicara conflicto de interés.

- m) 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 15 de abril de 2020, indicó que no ha habido ningún incumplimiento o irregularidad a cargo de la Sociedad Administradora.

- n) 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 15 de abril de 2020, 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.

- o) 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 15 de abril de 2020, me notificó que no existe ningún documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 15 de abril del 2020, me notificó que no hubo modificaciones al reglamento interno en el período enero-marzo 2020.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 15 de abril de 2020, me notificó que no hubo cambios en la estructura organizacional en el período enero-marzo 2019.

- r) 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 15 de abril de 2020, 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.

- s) Dividendos distribuidos en el periodo

Por medio de la comunicación recibida del Ejecutivo de Control Interno en fecha 15 de abril de 2020, nos informa que el Comité de Inversiones en reunión de fecha 8 de enero de 2020, aprobó la no distribución de dividendos del período octubre-diciembre 2019, con la finalidad de contar con mayores recursos para la adquisición de los primeros inmuebles y mejorar la rentabilidad durante el período inicial del fondo.

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 USD50,000,000 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 2020, 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

15 de mayo de 2020

Distrito Nacional, República Dominicana