

6 de febrero del 2024

Señor  
Ernesto Bournigal Read  
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 el artículo 23, literal u) del Reglamento que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNMV-2022-10-MV, en relación a nuestro **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039)**, tenemos a bien remitir adjunto a esta comunicación el Informe Trimestral del Representante de la Masa de Obligacionistas para el periodo octubre-diciembre 2023.

Atentamente,



M. Josellin Cruz  
Administrador del Fondo

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

Registro SIV: SVAF-001 • Registro Mercantil 28826 SD • RNC 1-30-08800-4

Avenida Tiradentes No. 32, Ensanche Naco, Santo Domingo, R.D. • Tel. 809-262-4000 • [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do)

## **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 USD200,000,000 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

Pág.

<b>Informe del Representante de la Masa de Aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados .....</b>	<b>4</b>
<b>Procedimientos previamente acordados .....</b>	<b>5</b>
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.....	15
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa.....	15
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 .....	15
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas .....	15
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 .....	16
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno .....	17
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	18
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión .....	19
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.....	20
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores. ....	20
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	21

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión .....	21
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.).....	21
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión .....	22
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo .....	22
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora.....	22
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.....	22
t) Dividendos distribuidos en el periodo .....	23
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados .....	24

## 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 USD200,000,000.00, mediante contrato de representación de los aportantes, firmado entre las partes en fecha 22 de enero de 2019, los respectivos aumentos aprobados por las Asambleas Extraordinarias de Aportantes de fecha 30 de abril del 2020 y 07 de diciembre del 2021 y 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-U † V , 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 la República Dominicana bajo el No. BV1812-CP0017 de fecha 27/12/2018.

El 30 de abril de 2020 en la Asamblea de Aportantes extraordinaria se aprobó el aumento de capital del Fondo en USD50,000,000.00 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.

El 07 de diciembre de 2021 en La Asamblea General de Aportantes se aprobó el aumento de capital del Fondo en USD100,000,000.00 adicionales, llevándolo a USD200,000,000.00. Esta decisión fue aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha 23 de diciembre de 2021.

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 2,000,000 de cuotas de participación con diferentes tramos de colocación. La emisión y colocación del primer tramo de la emisión única al 31/12/2023 se detallan a continuación:

<i>Emisión</i>	<b>Cuotas Emitidas</b>	<b>Cuotas colocadas</b>	<b>Valor Nominal USD</b>	<b>Total USD</b>
<i>Primer tramo de única</i>	2,000,000	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
<i>Décimo tramo de única</i>		150,000	100	15,000,000
<i>Décimo primer tramo de única</i>		250,000	100	25,000,000
<i>Décimo segundo tramo de única</i>		90,000	100	9,000,000
<i>Décimo tercer tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Décimo cuarto tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Décimo quinto tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Décimo sexto tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Décimo séptimo tramo de única</i>		60,000	100	6,000,000
<i>Décimo octavo tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<i>Décimo noveno tramo de única</i>		50,000	100	5,000,000
<b>Total</b>				<b>136,000,000</b>

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional AC-54, con una superficie de 72 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional AC-67, con una superficie de 181 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional AC-70, con una superficie de 170 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional K-32, con una superficie de 91 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional K-90, con una superficie de 396 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional K-96 con una superficie de 508 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional SM-2, con una superficie de 29 m<sup>2</sup> y la Unidad Funcional G-14, con una superficie de 201 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> y diez (10) parqueos, localizados en la Avenida Núñez 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 625 m<sup>2</sup> y 145m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y 600.64 m<sup>2</sup> 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.

En el período abril-junio de 2021 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Edificio en remodelación con una superficie de terreno y mejora de 1,150.76 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. Abraham Lincoln No. 1061, Ensanche Serrallés, Distrito Nacional, 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 10 de diciembre y 12 de diciembre de 2020, arrojaron un costo de mercado actual de USD3,712,139.26 y de USD3,405,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 05 de febrero de 2021, pactando el precio de venta en USD2,825,000.00.

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 2021 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Edificio de oficinas en un terreno de una superficie de 5,173.13 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. San Martín No. 122, Villa Juana, 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 25 de agosto de 2021, arrojaron un costo de mercado actual de USD5,207,000.00 y USD5,200,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 03 de septiembre de 2021, pactando el precio de venta en USD5,150,000.00.

Adicionalmente, en ese mismo período julio-septiembre de 2021 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Inmuebles que componen el Hotel Embassy Suites con una superficie de terreno y mejora de 18,143.59 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. Tiradentes, Ensanche Naco, Distrito Nacional, 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 12 y 23 de julio de 2021, arrojaron un costo de mercado actual de USD37,387,000.00 y USD33,150,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 02 de septiembre de 2021, pactando el precio de venta en USD31,500,000.00.

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 octubre-diciembre de 2021 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Edificio de oficinas en una superficie de 1,161.98 m<sup>2</sup>, localizado en la Marginal Av. Núñez de Cáceres esquina Guarocuya, El Millón, 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 16 de noviembre y 26 de noviembre de 2021, arrojaron un costo de mercado actual de USD4,522,000.00 y USD4,519,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 07 de diciembre de 2021, pactando el precio de venta en USD4,500,000.00.

En este mismo período octubre-diciembre de 2021 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Inmuebles consistentes en locales localizados en el Condominio Sarasota Center, ubicado en la Av. Sarasota No.39, Bella Vista, Distrito Nacional con una superficie de 349.49 m<sup>2</sup> y 444.96 m<sup>2</sup> respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de los 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 los inmuebles del Piso I de Sarasota Center con una superficie de 349.49 m<sup>2</sup>, de fecha 04 de noviembre de 2021 y 29 de noviembre de 2021, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,135,000.00 y USD1,223,215.00 respectivamente.

Las tasaciones de los inmuebles del Piso 8 de Sarasota Center con una superficie de 444.96 m<sup>2</sup>, de fecha 04 de noviembre de 2021 y 29 de noviembre de 2021, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,285,000.00 y USD1,245,888.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 20 de septiembre de 2021, pactando el precio de venta en USD2,300,000.00.

En el período enero-marzo de 2022 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Edificio comercial con una superficie de 1,384.05 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. Abraham Lincoln No. 1059, 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 17 de enero de 2022 y 14 de enero de 2022, arrojaron un costo de mercado actual de USD3,965,000.00 y USD5,228,003.04 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 21 de julio de 2021, pactando el precio de venta en USD3,958,000.00.

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 abril-junio de 2022 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Locales de Oficina con una superficie de 5,115 m<sup>2</sup> de construcción y 1,151 m<sup>2</sup> de terreno, localizado en la Av. Roberto Pastoriza No. 358, 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 04 de marzo de 2022 y 24 de marzo de 2022, arrojaron un costo de mercado actual de USD20,540,000.00 y USD20,405,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 04 de marzo de 2022, pactando el precio de venta en USD20,000,000.00.

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 abril-junio de 2022 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: Siete Locales Comerciales con una superficie de 1,114.12 m<sup>2</sup> de construcción, Plaza Bella Piazza, localizados en la Av. Sarasota esquina calle Bohechío, Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana y tres locales comerciales , A-108, A-227 y A-103 con una superficie conjunta de 512.28 m<sup>2</sup> de construcción, en la Plaza Occidental Mall, localizada en la Av. Prolongación 27 de febrero esquina Cruce de Manoguayabo, San Miguel, Santo Domingo Oeste.

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 los dos locales de la Plaza Bella Piazza de fecha 02 de febrero de 2022 y 10 de febrero de 2022, arrojaron un costo de mercado actual de USD2,900,124.96 y USD2,896,264.30 respectivamente.

Las tasaciones de la Plaza Occidental Mall en fecha 26 de enero de 2022 y 08 de febrero de 2022, arrojaron un costo de mercado actual de USD1,363,700.83 y USD1,448,000 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 26 de mayo de 2022, pactando el precio de venta en USD4,253,285.00.

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 2022 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: 28 Locales Comerciales con una superficie de 3,048 m<sup>2</sup> de construcción y 22,873.05 m<sup>2</sup> de terreno, localizado en la Av. Barceló Kilómetro 2 ½ Distrito Municipal Turístico Verón, Punta Cana, Provincia Altagracia, 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 30 de junio de 2022 y 04 de julio de 2022, arrojaron un costo de mercado actual de USD3,495,936.79 y USD3,556,635.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de este activo es de fecha 20 de julio de 2022, pactando el precio de venta en USD3,000,000.00.

En el período enero-marzo de 2023 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: 03 Locales Comerciales con una superficie total de 3,801.50 m<sup>2</sup>, localizados en Plaza Silver Sun Gallery en la Avenida Tiradentes, Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

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 12 de diciembre de 2022 y 14 de diciembre de 2022, arrojaron un costo de mercado actual de USD13,162,502.00 y USD12,590,298.88 respectivamente.

Los contratos de compraventa de este activo son de fecha 20 de diciembre de 2022 y 03 de enero de 2023, pactando el precio de venta total en USD12,550,000.00.

En el período julio-septiembre de 2023 se adquirió el siguiente activo inmobiliarios: Local Comercial G-18 con una superficie total de 738 m<sup>2</sup>, localizado en la Plaza Comercial Sambil ubicada Avenida John F Kennedy esquina Paseo de Los Aviadores, Villa Juana, Santo Domingo, Distrito Nacional.

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 22 de mayo de 2023 y 23 de mayo de 2023, arrojaron un costo de mercado actual de USD2,661,435.63 y USD2,715,000.00 respectivamente. El contrato de compraventa de este activo es de fecha 15 de junio de 2023, pactando el precio de venta total en USD2,348,000.00.

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 14/08/2023 se actualizó la tasación del Local de Oficina P14-01, piso 21 del Condominio Blue Mall, con una superficie de 483.73 m<sup>2</sup>, 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 USD2,105,000.00.

En fecha 14/08/2023 se actualizó la tasación del local de oficinas, Unidad Funcional 1301, del Condominio Corporativo NC, con una superficie de 320.80 m<sup>2</sup> y diez (10) parqueos, localizados en la Avenida Núñez 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 USD965,570.00.

En fecha 09/09/2023 se actualizó la tasación de los locales comerciales en el Condominio Samredo (Sambil): Unidad Funcional AC-3, con una superficie de 145 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional AC-54, con una superficie de 72 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional AC-67, con una superficie de 181 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional AC-70, con una superficie de 170 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional K-32, con una superficie de 91 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional K-90, con una superficie de 396 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional K-96 con una superficie de 508 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional SM-2, con una superficie de 29 m<sup>2</sup> y la Unidad Funcional G-14, con una superficie de 201 m<sup>2</sup>. 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 USD10,584,972.67.

En fecha 14/08/2023 se actualizó la tasación del Piso 27 Torre Empresarial Blue Mall, con una superficie de 1,163.31 m<sup>2</sup>, 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 USD5,084,000.00.

En fecha 13/07/2023 se actualizó la tasación del Local de oficinas 1403, piso 14 del Edificio Corporativo 2015, con una superficie de 451.76 m<sup>2</sup> y once (11) parqueos localizados en la Avenida Filomena Gómez de Cova casi 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 USD1,534,000.00

En fecha 09/09/2023 se actualizó la tasación de los Locales Comerciales AC-01, AC-17 y AC-18 Centro comercial Sambil, con una superficie de 90 m<sup>2</sup>, 625 m<sup>2</sup> y 145m<sup>2</sup> respectivamente, localizado en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Villa Juana, Santo Domingo, República Dominicana, 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 USD3,286,989.00.

El 15 de agosto de 2023 se actualizó la tasación del edificio con una superficie de 3,241 m<sup>2</sup> y 600.64 m<sup>2</sup> de terreno, localizado en la calle Manuel de Jesús Troncoso esquina Max Henríquez Ureña, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, 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 USD7,601,142.30.

En fecha 13/07/2023 se actualizó la tasación del edificio con una superficie de terreno y mejora de 1,150.76 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. Abraham Lincoln No. 1061, Ensanche Serrallés, Distrito Nacional, República Dominicana, 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 USD3,577,000.00.

En fecha 13/07/2023 se actualizó la tasación del edificio comercial con una superficie de 1,384.05 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. Abraham Lincoln No. 1059, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, 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 USD 4,105,000.00.

En fecha 30/08/2023 se actualizó la tasación de los Locales de Oficina con una superficie de 5,115 m<sup>2</sup> de construcción y 1,151 m<sup>2</sup> de terreno, localizado en la Av. Roberto Pastoriza No. 358, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, 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 USD 20,890,000.00.

En fecha 02/10/2023 se actualizó la tasación de los siete Locales Comerciales con una superficie de 1,114.12 m<sup>2</sup> de construcción, Plaza Bella Piazza, localizados en la Av. Sarasota esquina calle Bohechio, Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana, 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 USD3,010,679.38.

En fecha 02/10/2023 se actualizó la tasación de los tres locales comerciales, A-108, A-227 y A-103 con una superficie conjunta de 512.28 m<sup>2</sup> de construcción, en la Plaza Occidental Mall, localizada en la Av. Prolongación 27 de febrero esquina Cruce de Manoguayabo, San Miguel, Santo Domingo Oeste, 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 USD 1,421,419.56.

En fecha 31/08/2023 se realizó la tasación de los 28 Locales Comerciales en Amstar Business Center con una superficie de 3,048 m<sup>2</sup> de construcción y 22,873.05 m<sup>2</sup> de terreno, localizado en la Av. Barceló Kilómetro 2 ½ Distrito Municipal Turístico Verón, Punta Cana, Provincia Altagracia, República Dominicana, 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 USD3,660,100.55.

En fecha 07/08/2023 se actualizó la tasación de los inmuebles que componen el Hotel Embassy Suites con una superficie de terreno y mejora de 18,143.59 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. Tiradentes, Ensanche Naco, Distrito Nacional, República Dominicana, 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 USD33,938,788.00

En fecha 14/08/2023 se actualizó la tasación del Edificio de oficinas en una superficie de 1,161.98 m<sup>2</sup>, localizado en la Marginal Av. Núñez de Cáceres esquina Guarocuya, El Millón, Santo Domingo, República Dominicana, 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 asciende a un monto de USD4,548,220.00.

En fecha 13/07/2023 se actualizó la tasación del Edificio de oficinas en un terreno de una superficie de 5,173.13 m<sup>2</sup>, localizado en la Av. San Martín No. 122, Villa Juana, Santo Domingo, República Dominicana, 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 asciende a un monto de USD7,608,090.09.

En fecha 02/10/2023 se actualizó la tasación de los inmuebles consistentes en locales localizados en el Condominio Sarasota Center, ubicado en la Av. Sarasota No.39, Bella Vista, Distrito Nacional con una superficie de 349.49 m<sup>2</sup> y 444.96 m<sup>2</sup> respectivamente, 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 asciende a un monto de USD2,672,489.00.

En fecha 09/10/2023 se actualizó la tasación de los inmuebles consistentes en 03 Locales Comerciales con una superficie total de 3,801.50 m<sup>2</sup>, localizados en Plaza Silver Sun Gallery en la Avenida Tiradentes, Naco, 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 estos inmuebles según esta tasación asciende a un monto de USD12,696,771.46.

- 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 24 de enero de 2024 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 octubre-diciembre de 2023.

- 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](http://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, informe del representante de la masa de aportantes, rentabilidad del fondo, adquisición de inmuebles y Estados Financieros Auditados del ejercicio 2022.

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 21 de abril de 2023 de la firma KPMG Dominicana respecto de la auditoría realizada al 31 de diciembre de 2022, 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 12 meses, 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 24 de enero de 2024, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período octubre-diciembre de 2023.



- 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 dieciocho (18) de octubre de 2023, 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 Creciendo Seguros, tiene una vigencia que abarca desde el treinta y uno (31) de julio de 2023 al treinta y uno (31) de julio de 2024.

Adicionalmente, en base a la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha diecisiete (17) de abril de 2023, pude verificar que los inmuebles del centro comercial Sambil están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Propiedades, contratada con Seguros Banreservas, 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 2022 al treinta y uno (31) de diciembre de 2023.

De acuerdo a la información suministrada por el Administrador del Fondo en fecha 24 de octubre de 2023, pude constatar que el Edificio Corporativo 2015 contrató una póliza de seguro de Todo Riesgo Incendio y Líneas Aliadas con Seguros Universal por el período del treinta (31) de julio de 2023 al treinta y uno (31) de julio de 2024.

El Condominio Corporativo NC, según documentación recibida el 24 de enero de 2024 por parte del Administrador del Fondo, tiene contratada una póliza de Todo Riesgo Propiedades con Seguros Crecer que abarca desde el veinticuatro (24) de noviembre de 2023 al veinticuatro (24) de noviembre de 2024.

Por medio de la documentación provista a través del Administrador del Fondo en fecha dieciocho (18) de julio de 2023 se informa que el edificio ubicado en la calle Manuel de Jesús Troncoso esquina Max Henríquez Ureña, tiene contratada una póliza Todo Riesgo Propiedades con Seguros Universal, con una vigencia desde el treinta y uno (31) de marzo de 2023 al treinta y uno (31) de marzo de 2024.

El edificio ubicado en la calle Abraham Lincoln No. 1061, según documentación recibida el dieciocho (18) de julio de 2023, tiene contratada una póliza Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros con vigencia desde el treinta y uno (31) de marzo de 2023 al treinta y uno (31) de marzo de 2024.

El edificio de la Av. San Martín No. 122, según documentación recibida el 24 de julio de 2023, tiene contratada una póliza Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros con vigencia desde el diez (10) de junio de 2023 al diez (10) de junio de 2024.

El inmueble que compone el Hotel Embassy Suites en la Av. Tiradentes, según documentación recibida el 17 de abril de 2023, tiene contratada una póliza Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros, con vigencia desde el veintitrés (23) de marzo de 2023 al veintitrés (23) de febrero de 2024.

El edificio de oficinas en una superficie de 1,161.98 m<sup>2</sup>, localizado en la Marginal Av. Núñez de Cáceres esquina Guarocuya, El Millón, tiene contratada una póliza de Todo Riesgo Propiedades con General de Seguros, con vigencia desde el veintiuno (21) de diciembre de 2023 al veintiuno (21) de diciembre de 2024.

Los locales de oficina localizados en el Condominio Sarasota Center, ubicado en la Av. Sarasota No. 39, Bella Vista, Distrito Nacional con una superficie de 349.49 m<sup>2</sup> y 444.96 m<sup>2</sup> respectivamente, tienen contratada una póliza de Incendio y Líneas Aliadas con La General de Seguros con vigencia del tres (3) de noviembre de 2023 al tres (3) de noviembre de 2024.

El Edificio Comercial localizado en la Abraham Lincoln No. 1059, Piantini con una superficie de 1,384.05 m<sup>2</sup> tiene contratada una póliza Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros, cuya vigencia es del tres (3) de febrero de 2023 al tres (3) de febrero de 2024.

El Edificio Comercial Bella Piazza localizado en la Av. Sarasota esquina calle Bohechío, Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana, tiene contratada una póliza de Incendio y Líneas Aliadas con La Confederación del Canadá, cuya vigencia es del primero (1) de junio de 2023 al primero (1) de junio de 2024.

La Plaza Comercial Occidental Mall, localizada en la Av. Prolongación 27 de febrero esquina Cruce de Manoguayabo, San Miguel, Santo Domingo Oeste, República Dominicana, tiene contratada una póliza de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) con Seguros Banreservas 60%, Seguros Sura 20% y La Colonial de Seguros 20%, cuya vigencia es del treinta (30) de septiembre de 2023 al treinta (30) de septiembre de 2024.

Amstar Business Center, con 28 Locales Comerciales, localizado en Verón, Punta Cana, República Dominicana. Tiene contratada una póliza Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros, cuya vigencia es del primero (01) de marzo de 2023 al primero (01) de marzo de 2024.

Los locales comerciales No. 201, 202 y 101 localizados en la Plaza Silver Sun Gallery en la Avenida Tiradentes, Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, tienen contratados una póliza Todo Riesgo Propiedades con Humano Seguros, cuya vigencia es del veintitrés (23) de marzo de 2023 al veintitrés (23) de febrero de 2024.

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 un año para estar completamente adecuado a lo establecido en su política de inversión. Este plazo de un año fue extendido hasta el 30/09/2021 por disposición de la CNMV de fecha 16-07-2021. El 6 de septiembre de 2021 se concluyó con la adecuación de acuerdo al Reglamento Interno y al Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV). Durante el trimestre, las inversiones del fondo estuvieron sujetas a lo establecido en la normativa y el reglamento interno. De acuerdo a esto, la distribución de las inversiones al 31 de diciembre de 2023 fue la siguiente:

- Inversión en Activos Inmobiliarios:	USD	129,290,232.01
- Inversión en instrumentos de Renta Variable:	USD	10,763,128.99
	RD\$	203,114.92
- Inversión en instrumentos de Renta Fija:	USD	224,173.31

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

En el trimestre octubre-diciembre no se realizaron nuevas colocaciones de cuotas, por lo cual al cierre del período hay 1,339,791 cuotas suscritas.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II  
 Reporte de colocación de cuotas  
 Al 31 de diciembre de 2023

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
23.04.2021	28.04.2021	150,000
14.09.2021	17.09.2021	250,000
12.11.2021	17.11.2021	90,000
11.02.2022	16.02.2022	50,000
22.02.2022	02.03.2022	50,000
06.06.2022	06.06.2022	50,000
13.07.2022	18.07.2022	50,000
11.10.2022	14.10.2022	60,000
15.12.2022	20.12.2022	50,000
03.03.2023	08.03.2023	29,791
<b>Total</b>		<b>1,339,791</b>

- 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 enero de 2024 señala lo siguiente:

La calificación otorgada a las cuotas emitidas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II es de BBB+fa, esto responde al avance de su cartera inmobiliaria y al alza en la calificación asignada a la 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 adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables.

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

Según el reglamento interno el fondo podrá contraer deuda financiera 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 diciembre de 2023, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

- Total Pasivos Financieros:	USD	0.00
- Total Patrimonio:	USD	149,284,700.00
- Nivel de endeudamiento Financiero:		0.00%

**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 octubre-diciembre de 2023 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		octubre	noviembre	diciembre
Estado de activos y pasivos	mensual	15.11.2023	14.12.2023	15.01.2023
Estado de operaciones	mensual	15.11.2023	14.12.2023	15.01.2023
Balance General Detallado	mensual	15.11.2023	14.12.2023	15.01.2023
Composición Cartera de Inversión	mensual	15.11.2023	14.12.2023	15.01.2023

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	02.02.2024	01.02.2024
Estado de resultados Intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	02.02.2024	01.02.2024
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	02.02.2024	01.02.2024
Informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversión	Trimestral	02.02.2024	01.02.2024

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 anuales y 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.

En la comunicación recibida del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de enero de 2024 me informó que en el período octubre-diciembre de 2023 no se produjo ninguna situación o evento que implicara conflicto de interés.

- 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 24 de enero de 2024, 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 24 de enero de 2024, 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 18 de octubre de 2023, me notificó que en el período julio-septiembre el Fondo Inmobiliario Excel II depositó una denuncia y solicitud de inspección ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional en contra de Constructora JANCASA, S.R.L. por violación de varios artículos de la ley 176-07, que tipifican la construcción ilegal en violación de servidumbre y/o linderos. Se nos informó que en el transcurso del período octubre-diciembre la acción legal fue desestimada por parte de las autoridades alegando que no existe la violación objeto del reclamo. Como no se interpuso ningún recurso a esta decisión, se da por extinguido este proceso.

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

En el período octubre-diciembre de 2023 no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno ni al Prospecto de Emisión del Fondo.

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

Se me informó mediante comunicación de fecha 24 de enero de 2024, que en el período octubre-diciembre de 2023 se realizó el siguiente cambio en la estructura organizacional de la sociedad administradora:

- Sra. Gema González Pérez, designada como Gerente de Análisis y Control de Riesgo, con efectividad al 15/11/2023.
- 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 24 de enero de 2024, 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 24 de enero de 2024, me informó que el Comité de Inversiones en reunión de fecha 03 de octubre de 2023, aprobó la distribución de dividendos del período julio-septiembre de 2023, por un monto de USD1,339,791.00, lo que resulta en un pago de USD1.00 por cada cuota de participación. Sobre el patrimonio promedio del trimestre julio-septiembre de 2023, finalizado el 30 de septiembre de 2023. El pago fue realizado el 16 de octubre de 2023.



## Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

Se realizaron los procedimientos previamente acordados, cuyos resultados identificados con las letras desde

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 USD200,000,000.00 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 octubre-diciembre de 2023, 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

05 de febrero de 2024

Distrito Nacional, República Dominicana