

5 de agosto de 2019

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 abril-junio 2019.

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	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa	6
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.	6
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas	6
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.	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno	7
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	8
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión	9
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno	9
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores	9
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora	10

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión	10
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.)	11
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión	11
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo	11
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora	11
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	11
t) Dividendos distribuidos en el periodo	12
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados	13

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 al 30.06.2019 se detallan a continuación:

Emisión	Cuotas Emitidas	Cuotas colocadas	Valor Nominal USD	Total USD
<i>Primer tramo de única</i>	500,000	100,000	100	10,000,000
Total				10,000,000

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

Según comunicación recibida en fecha 16 de julio del 2019 por parte del Ejecutivo de Control interno, informó que no se han adquirido inmuebles en el período abril-junio 2019.

- 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 16 de julio de 2019 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 abril-junio 2019.

- 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 segundo tramo de cuotas, informe calificadora de riesgo y notificaciones de la 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 01/04/2019 al 30/06/2019, 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 16 de julio de 2019, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período abril-junio 2019.

- 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.

Según comunicación recibida por parte del ejecutivo de Control Interno en fecha 16 de julio de 2019, me fue informado que no se han adquirido inmuebles en este período, por lo tanto no aplica la contratación de seguros.

No se identificó ningún hecho que atente contra 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, en esta etapa pre-operativa el fondo deberá mantener los recursos invertidos en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima de BBB-, instrumentos representativos de éstos o en valores de renta fija emitidos por el Gobierno Central y/o Banco Central.

De acuerdo a esto, la distribución de las inversiones al 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de Inversión Bursátil de Renta Fija
Al 30 de junio de 2019

Emisor	Valorización al cierre DOP	Valorización al cierre USD	Tasa cupón o Interés Facial	Periodicidad de Pago
BANCO CENTRAL DE LA REP.DOM.	203,024.28		15.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REP.DOM.	179,836.96		15.00%	SEMESTRAL
BANCO CENTRAL DE LA REP.DOM.	667,935.92		10.00%	SEMESTRAL
CONSORCIO REMIX		10,005.95	6.55%	SEMESTRAL
Total	1,050,797.16	10,005.95		

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II
Reporte de Inversión en Instrumentos Financieros Banca Local
Al 30 de junio de 2019

Emisor	Tipo de Instrumento	Fecha Vencimiento	Valor en libros del		Tasa Interés	Moneda
			DOP	USD		
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	10/09/2019	1,619,053.99		9.50%	DOP
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	11/09/2019	1,011,356.69		9.40%	DOP
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	16/09/2019	512,750.37		9.30%	DOP
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	11/09/2019	1,032,826.25		8.25%	DOP
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	16/09/2019	1,268,136.17		8.25%	DOP
BANCO LAFISE	CERTIFICADO FINANCIERO	26/08/2019	806,957.06		9.20%	DOP
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	07/09/2019		75,766.68	3.20%	USD
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	11/09/2019		40,394.69	3.20%	USD
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	13/09/2019		1,514,533.32	3.20%	USD
BANCO LAFISE	CERTIFICADO FINANCIERO	13/09/2019		1,010,294.42	3.40%	USD
BANCO LAFISE	CERTIFICADO FINANCIERO	16/10/2019		176,323.94	3.30%	USD
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	22/07/2019		47,258.97	2.90%	USD
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	21/10/2019		4,525.98	3.10%	USD
Total			6,251,080.53	2,869,098.00		

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

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

En el trimestre abril-junio 2019 no se efectuaron nuevas colocaciones.

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SA
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de colocación de cuotas
Al 31 de marzo de 2019

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
Total		100,000

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

La calificación de riesgo del fondo de inversión es revisada periódicamente por la firma Faller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo. En su más reciente informe del mes de julio del 2019 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.

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

Según el reglamento interno el fondo podrá endeudarse hasta un 30% de su patrimonio. Pude observar que según el Estado Financiero proporcionado por el fondo su nivel de endeudamiento está por debajo del nivel permitido. Al 30 de junio del 2019, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

Total Pasivos en USD:	107,388.93
Total Patrimonio en USD:	10,186,911.93
Nivel de endeudamiento:	1.05%

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 abril-junio de 2019 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		abril	mayo	junio
Estado de activos y pasivos	mensual	14.05.2019	14.06.2019	12.07.2019
Estado de operaciones	mensual	14.05.2019	14.06.2019	12.07.2019
Balance General Detallado	mensual	14.05.2019	14.06.2019	12.07.2019
Composición Cartera de Inversión	mensual	14.05.2019	14.06.2019	12.07.2019

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	29.07.2019	26.07.2019
Estado de resultados Intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	29.07.2019	26.07.2019
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	29.07.2019	26.07.2019
Informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversión	Trimestral	29.07.2019	26.07.2019
Calificación de riesgo (actualización)	Trimestral	19.07.2019	19.07.2019

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

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

Según comunicación recibida por el Ejecutivo de Control Interno en fecha 16 de julio de 2019 me informó que 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 16 de julio de 2019, explicó 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 16 de julio de 2019, 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 16 de julio de 2019, me notificó que no existe ningún documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 16 de julio de 2019, me notificó que no hubo modificaciones al reglamento interno en el período abril-junio 2019.

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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 16 de julio de 2019, me notificó que no hubo cambios en la estructura organizacional en el período abril-junio 2019.

- 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 16 de julio de 2019, 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 16 de julio de 2019, nos informa que el Comité de Inversiones en reunión de fecha 8 de julio del 2019, aprobó la no distribución de dividendos en el período enero-marzo 2019, con la finalidad de contar con mayores recursos para la adquisición de los primeros inmuebles.

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 abril-junio 2019, 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 agosto de 2019

Distrito Nacional, República Dominicana