



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II
Inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-039

Abril-Junio 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el segundo trimestre del año, el Fondo generó resultados favorables y rendimientos estables para los aportantes, producto de la gestión de la sociedad administradora en consonancia con la reactivación económica por la implementación de las campañas de vacunación y otras medidas para combatir la propagación del Covid-19.

En el trimestre abril-junio del año 2021 se colocó el décimo tramo del programa de emisiones por un monto total de US\$15MM, por lo que al cierre del trimestre los activos totales del Fondo alcanzaron la suma de US\$70,058,068.47, representando el 15.13% de la industria de fondos inmobiliarios, con 660,000 cuotas de participación colocadas entre 473 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra actualmente en proceso de formación y está compuesta por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas: el piso 27 y una porción del Piso 21 del Condominio Torre Blue Mall, 11 locales comerciales en la Plaza Sambil Santo Domingo, una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, el Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, y dos edificios en Piantini, el último de los cuales fue adquirido en el pasado mes de abril. Al cierre del trimestre, nos encontramos en negociaciones avanzadas para la adquisición de nuevos inmuebles.

La rentabilidad anualizada del trimestre abril-junio de 2021 fue de 4.33%, manteniendo mes tras mes rendimientos superiores al índice comparativo. Para el período que concluyó el 30 de junio 2021, el Comité de Inversiones decidió distribuir dividendos a razón de US\$1.12 por cada cuota en circulación, para un monto total a pagar a los aportantes de US\$739,200.00, lo que se traduce en una rentabilidad líquida anualizada de un 4.57% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

Continuamos enfocando nuestra atención en la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo. Estamos concentrados en la adquisición de inmuebles que nos permitan adecuar el Fondo a su política de inversión, luego de la extensión del plazo aprobada en el mes de marzo pasado por parte de la Asamblea General de Aportantes.

Al cierre del trimestre, el portafolio inmobiliario del Fondo representa un 49.15% y el portafolio financiero representa el 50.85% de su portafolio de inversión, lo que le permite continuar con el plan de adquisiciones programado.

Agradecemos la confianza depositada y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de fondo	Cerrado inmobiliario	Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses
Monto nominal aprobado	US\$100,000,000.00	Fecha de inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Activos al cierre del trimestre	US\$70,058,068.47	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio al cierre del trimestre	US\$69,176,756.62	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$104.813267
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

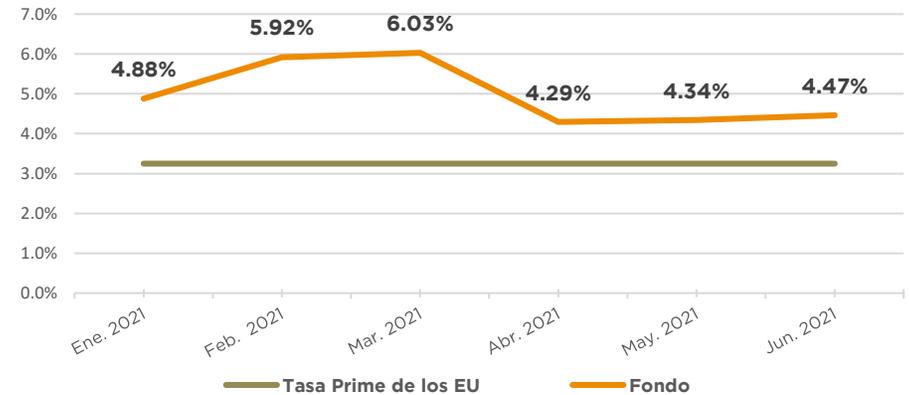
3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



4. DESEMPEÑO DEL FONDO

	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
Rentabilidad Neta	4.47%	4.32%	4.92%	6.01%	4.33%
Volatilidad Cuota	0.19%	2.30%	2.33%	0.12%	N/A

Comparación rentabilidad mensual con índice compartido (Benchmark)



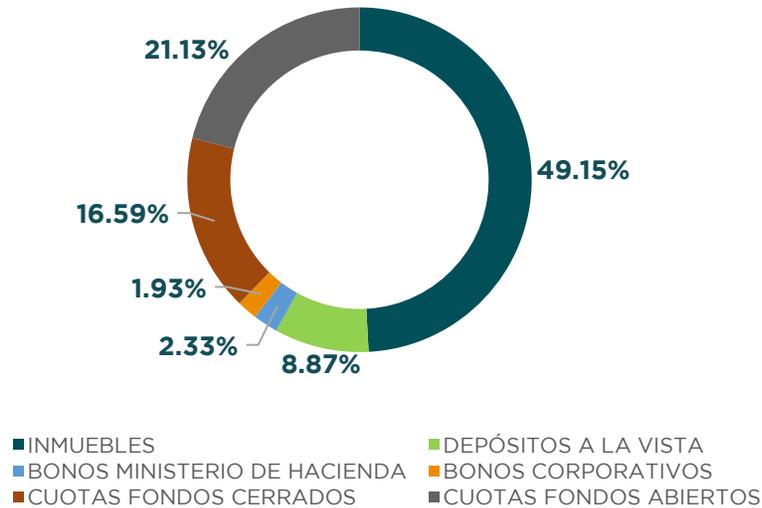
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

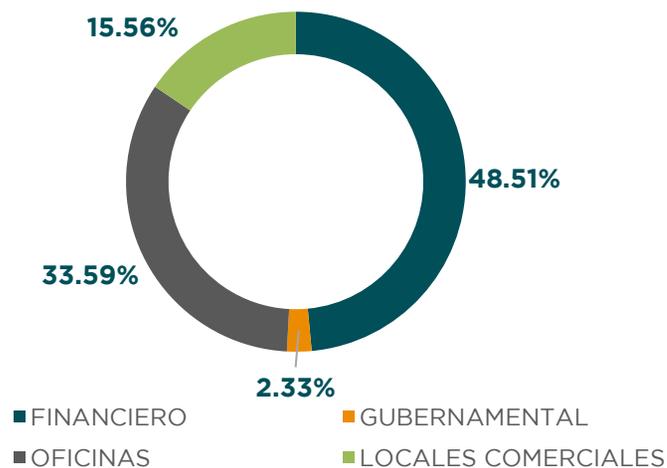
La calificación “BBBfa (N)” asignada al fondo responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activos



Por sector económico



7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

TORRE CORPORATIVA BLUE MALL



- Piso 27 y porción piso 21.
- Ubicación: Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- 1,647.04 m2 de construcción y 52 parqueos.
- Nivel de ocupación: 87%.
- Inquilinos: Wells Fargo Bank, N.A., Samsung Electronics Latinoamerica ZL, S. A., Banco Sabadell, S. A., Constructora Luma, SRL, Gerencia Integral de Proyectos GIP, Grupo PVF, SRL y Premier Partners International, SRL.

TORRE CORPORATIVO NC



- Piso 13 completo.
- Ubicación: Ave. Núñez de Cáceres, sector El Millón.
- 320.80 m² de construcción y 10 parqueos.
- Nivel de ocupación: 0%.
- Inquilino: Disponible para alquiler..

EDIFICIO CORPORATIVO 2015



- Medio Piso 14.
- Ubicación: Calle Filomena Gómez de Cova casi esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Piantini.
- 451.76 m² de construcción, 2 Lockers y 16 parqueos..
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 11 locales comerciales.
- Ubicación: Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 2,452 m² de construcción.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Altice, Claro Dominicana, Edeeste, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos, Bravo y Vimenca.

EDIFICIO MDJT 35 PIANTINI



- Edificio nuevo de 6 niveles y una terraza.
- Ubicación: Calle Manuel de Jesús Troncoso 35, esquina Max Henríquez Ureña, Piantini.
- 3,241 m² de construcción y 600.64 m² de terreno.
- En proceso firma contratos de alquiler.

EDIFICIO AV. ABRAHAM LINCOLN 1061



- Edificio de 550 m² de construcción y 1,150 m² de terreno.
- Ubicación: Ave. Abraham Lincoln 1061, Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Cole, S.R.L.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 30 de junio de 2021

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	22,672,334	Cuentas por pagar	83,421
Alquileres por cobrar	142,854	Otros pasivos	797,890
Portafolio de inversión	13,961,530	Total Pasivos	881,311
Propiedades de inversión	32,563,421		
Otros activos	717,929	Patrimonio	
Total Activos	70,058,068	Total Patrimonio	69,176,757

Estado de Resultados Acumulados al 30 de junio de 2021

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	946,393	Gastos operacionales	(397,731)
Ingresos por arrendamientos	1,004,434	Gastos financieros	(410,382)
Ganancia cambiaria	215,980	Pérdida cambiaria	(168,463)
Otros ingresos operativos	216,525	Gastos generales y Adm	(22,022)
Total Ingresos	2,383,332	Total Gastos	(998,598)
		Resultados Netos	1,384,734

Los interesados en invertir en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., deben informarse sobre las características esenciales y riesgos de invertir en el mismo. Estas informaciones están contenidas en el Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo, disponibles en la página web www.excel.com.do. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el fondo cerrado, no garantiza que se repita en el futuro.

La inscripción del Fondo de Inversión en el Registro del Mercado de Valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende o garantice la inversión efectuada en el mismo. En la página web de la Superintendencia, www.simv.gob.do, están disponibles las disposiciones de la Ley 249-17, su Reglamento de Aplicación, normas, circulares y cualquier otra disposición aplicable a los fondos de inversión en la República Dominicana.

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

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

Max Henríquez Ureña No.78, Ensanche Piantini, Santo Domingo, R.D. | Tel. 809-262-4000