



# INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

---

Julio - Septiembre 2019

EXCEL 

# INFORME TRIMESTRAL

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

### JUL - SEP 2019

## 1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Estimados aportantes:

Nos place informarles sobre el desempeño para el trimestre julio-septiembre 2019 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, cuyo objetivo es invertir en inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y ganancias de capital a mediano y largo plazo.

El Fondo inició la colocación de su primer tramo en febrero de este año y al cierre de septiembre alcanzó un patrimonio neto de US\$16,321,664.26. La rentabilidad acumulada durante los meses de operación del Fondo alcanza un 3.37%. La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra en proceso de formación. En septiembre pasado el Fondo adquirió su primer inmueble, correspondiente a dos locales de oficina de la Torre Blue Mall. Al cierre de septiembre de 2019, el portafolio de inversiones se componía en un 11.68% en activos inmobiliarios y el restante 88.32% en certificados financieros en bancos locales, bonos corporativos y gubernamentales. Actualmente el portafolio es altamente líquido, por la inversión en instrumentos financieros de corto plazo.

Dado el momento en que se encuentra la ejecución de la estrategia de inversión del Fondo, congruente con su etapa inicial, el portafolio ha sido afectado por la volatilidad del mercado financiero en materia de precios, tasas de interés y devaluación del peso dominicano frente al dólar estadounidense, ya que algunas de las inversiones financieras se realizaron en moneda nacional como parte de la estrategia definida. Se espera que con la integración de bienes inmuebles al portafolio en el corto plazo se reducirán los niveles de volatilidad que se presentan actualmente.

El Comité de Inversiones del Fondo ha mantenido la decisión de no distribuir dividendos trimestrales con la finalidad de contar con mayores recursos para la compra de los primeros inmuebles.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros y nos reiteramos a sus órdenes.

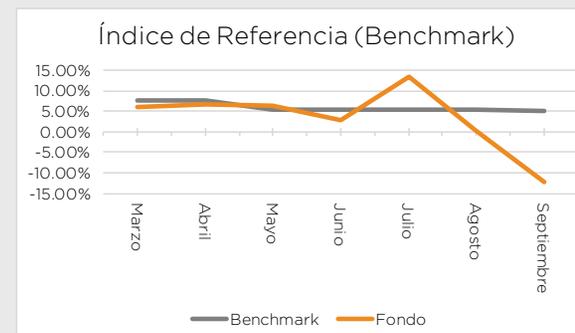
Josellin Cruz  
Administradora del Fondo

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

<b>Tipo de fondo</b>	Cerrado	<b>Objetivo del fondo</b>	Inmobiliario
<b>Moneda de denominación</b>	Dólares Estadounidenses	<b>Fecha de inicio de operaciones</b>	20 de Febrero 2019
<b>Monto nominal aprobado</b>	US\$ 50,000,000	<b>Fecha de vencimiento</b>	20 de Febrero 2029
<b>Valor del Patrimonio</b>	US\$ 16,321,664.26	<b>Valor nominal de la cuota</b>	US\$ 100
<b>Agente de colocación</b>	Excel Puesto de Bolsa	<b>Distribución de dividendos</b>	Trimestralmente

## 3. RENDIMIENTOS

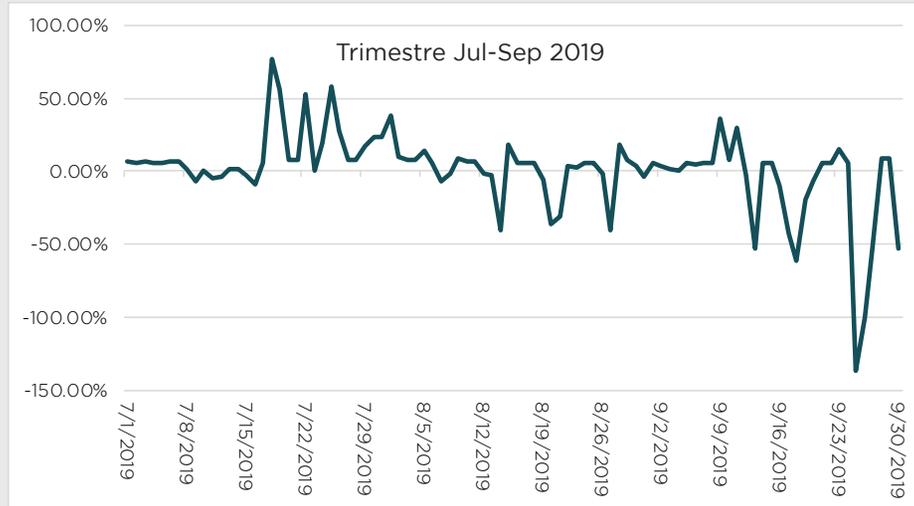
	30 días	90 días	180 días	365 días
<b>Rendimiento</b>	-12.37%	0.42%	2.86%	N/A



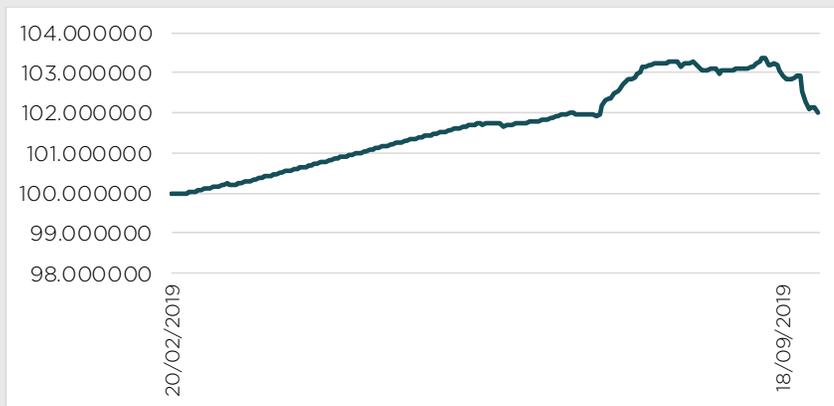
	<b>Febrero 20</b>
<b>Desde</b>	<b>3.37%</b>

*\*Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro\**

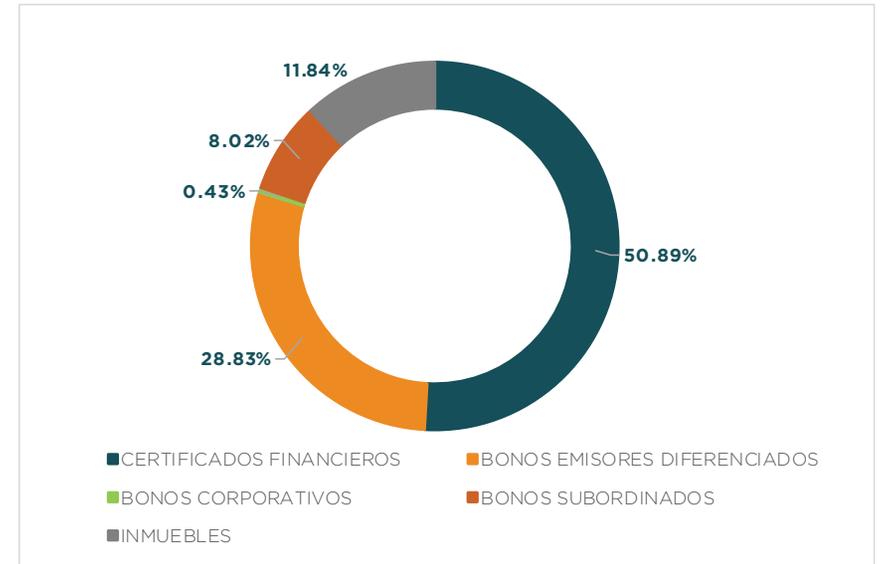
#### 4. VARIACIÓN PORCENTUAL DE LA CUOTA EN EL TRIMESTRE



#### 5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



#### 6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN POR TIPO DE ACTIVOS



#### 7. CALIFICACIÓN DE RIESGO

##### FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II BBBfa (N)

La calificación “BBBfa (N)” asignada al fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios, y una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

La calificación “BBB+af” otorgada a Excel Fondos como administradora señala que esta cuenta con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos

## LOCALES DE OFICINA PISO 21 EDIFICIO BLUE MALL



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

