



# INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II  
Abril - Junio 2020

EXCEL 

## 1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el segundo trimestre del año seguimos atravesando por la situación del virus COVID-19. En Excel, en nuestro rol de administradores de fondos de inversión tenemos la responsabilidad de proteger las inversiones de nuestros clientes, al tiempo que cultivamos relaciones sanas y estrechas con nuestros socios de negocios, nuestros proveedores y con la comunidad en general. Nos hemos mantenido monitoreando los posibles efectos de la crisis económica que provoca la crisis sanitaria y tomando las medidas de lugar para minimizar el impacto en nuestros portafolios.

El Comité de Inversiones decidió la distribución de dividendos a razón de USD1.00 por cada cuota en circulación, USD310,000.00 en total, lo que se traduce en una rentabilidad líquida anualizada de 4.30% sobre el patrimonio promedio del trimestre. La rentabilidad anualizada del trimestre abril-junio de 2020 fue de 0.36%. El trimestre se caracterizó por una alta devaluación del peso con relación al dólar y la pérdida de valor de instrumentos financieros, lo que afectó adversamente el portafolio financiero del Fondo.

Durante el trimestre se modificó el Reglamento Interno del Fondo para adecuarlo a la nueva normativa adoptada por el Consejo Nacional de Valores como parte del proceso de implementación de la Ley del Mercado de Valores (Ley 249-17). Estas modificaciones son muy favorables para el Fondo y al implementarlas, a principios del mes de junio, logrando reposicionar las inversiones lo que disminuyó considerablemente la volatilidad del portafolio financiero y permitió revertir el resultado negativo que se generó en el mes de abril.

En la Asamblea General de Aportantes del mes de abril, se aumentó el tamaño del Fondo de US\$50MM a US\$100MM, lo que permitirá la incorporación de una mayor cantidad de inmuebles y aumentar la diversificación de su portafolio. Durante el trimestre el Fondo realizó la colocación de los tramos IV y V, resultando en un aumento de su patrimonio de USD10 millones. Al 30 de junio de 2020, el patrimonio del

Fondo alcanzó la suma de USD32,024,172.21, con 310,000 cuotas colocadas. El Fondo está posicionado con un nivel de disponibilidades que al cierre del trimestre equivalen a un 51% de su portafolio.

La cartera inmobiliaria se encuentra actualmente en proceso de formación y está compuesta por 11 inmuebles comerciales y de oficinas. Los mismos están ubicados en la zona metropolitana y se encuentran ocupados al 100% por inquilinos de alta calidad. Al cierre del trimestre nos encontrábamos en negociaciones avanzadas para continuar el proceso de adquisición de inmuebles .

Mantendremos nuestra atención en continuar la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo y en la evaluación continua de la situación nacional por la que estamos atravesando. En Excel tenemos el compromiso social de colaborar para minimizar el impacto de dicha situación en nuestro país, poniendo los recursos de los mercados de capitales a disposición de la economía real. Estamos convencidos de que trabajando juntos lograremos superar los retos que esta inesperada situación nos impone.

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

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

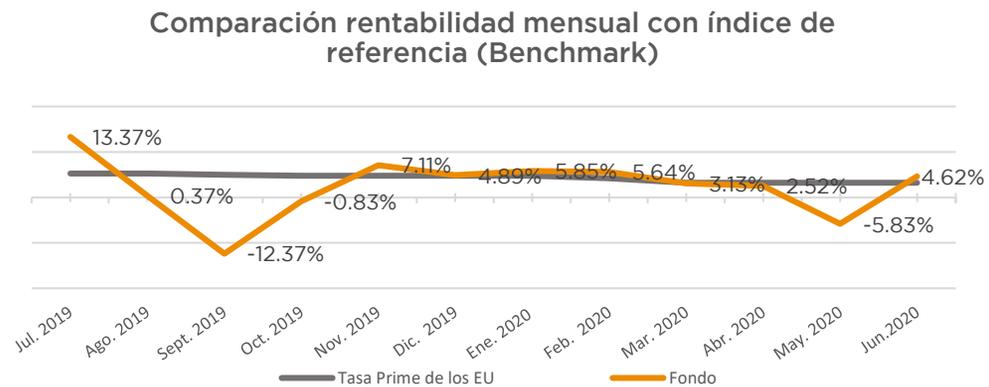
Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del fondo	Inmobiliario
Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses	Fecha de inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Monto nominal aprobado	US\$ 100,000,000	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio	US\$32,024,172.21	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$ 103.303781
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

## 4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



## 3. DESEMPEÑO DEL FONDO

30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
4.61%	0.46%	2.60%	2.37%	3.17%



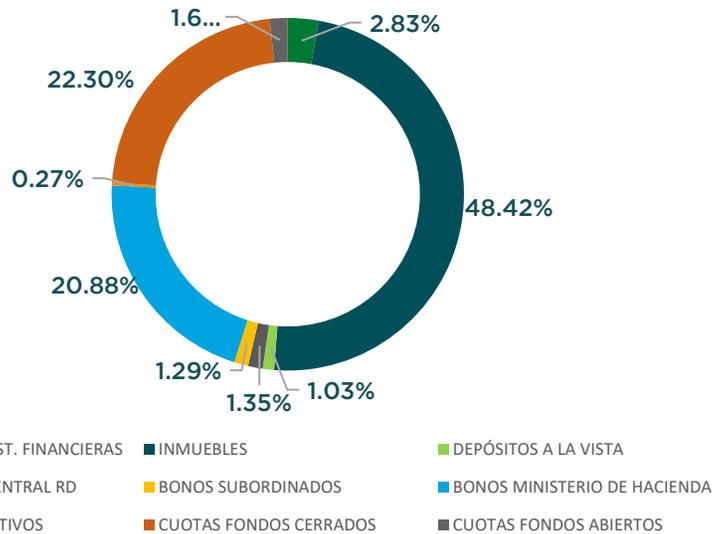
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

## 5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

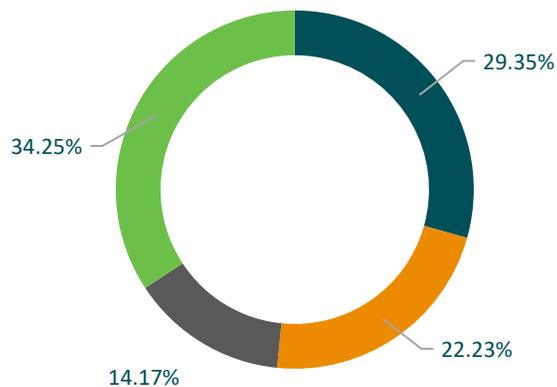
La calificación “**BBBfa (N)**” asignada al fondo se fundamenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios de alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros.

## 6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activos



Por Sector Económico



## 7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

### TORRE BLUE MALL



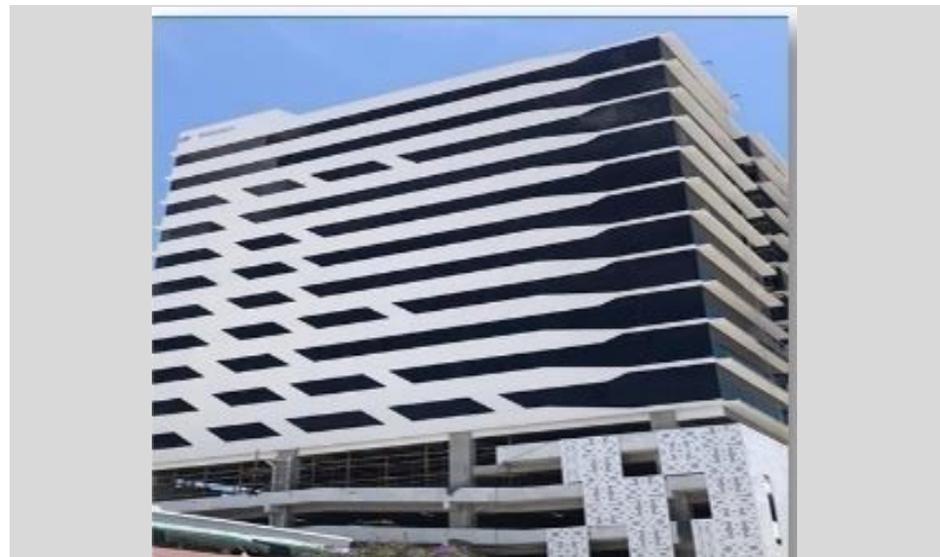
- Porción piso 21 de Torre de Oficinas.
- Ubicación: Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- 483.73 m2 de construcción y 16 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Wells Fargo e Ingeniería Metálica.

### TORRE CORPORATIVO NC



- Piso 13 de Torre de Oficinas.
- Ubicación: Ave. Núñez de Cáceres, sector El Millón.
- 320.80 m<sup>2</sup> de construcción y 10 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Soventix Caribbean, SRL

### EDIFICIO CORPORATIVO 2015

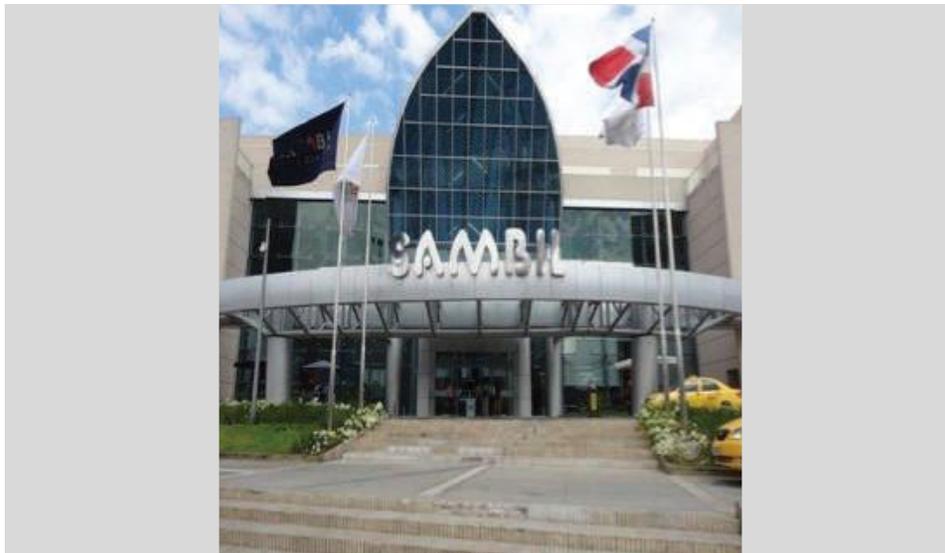


- Medio Piso 14 del Edificio de Oficinas.
- Ubicación: la Calle Filomena Gómez de Cova casi esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Piantini.
- 451.76 m<sup>2</sup> de construcción, 2 Lockers y 16 parqueos..
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.

# PORTAFOLIO INMOBILIARIO

---

## CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 8 locales comerciales.
- Ubicación: Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 1,592 m<sup>2</sup> de construcción.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Altice, Claro Dominicana, Edeeste, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos y Vimenca.

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 del Fondo y está disponible en la página web [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el fondo cerrado, no garantiza que ella 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](http://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 SAFI - 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