



INFORME TRIMESTRAL

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

Julio - Septiembre 2020

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el trimestre julio-septiembre el Fondo generó resultados muy favorables, a pesar de que continuamos atravesando por la adversa situación provocada a consecuencia de la pandemia del coronavirus. En Excel continuamos trabajando en la protección de las inversiones de nuestros clientes, al tiempo que cultivamos relaciones sanas y estrechas con nuestros socios de negocios, proveedores y la comunidad en general. En este sentido, hemos aplicado medidas temporales para ayudar a mitigar el impacto del Covid-19, entre las cuales se encuentran la flexibilización de condiciones de los alquileres a nuestros inquilinos del sector comercial y la reducción de gastos del Fondo, siendo la más significativa de estas la flexibilización durante el trimestre de la comisión por administración pagadera a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Para el trimestre que concluyó el 30 de septiembre, el Comité de Inversiones decidió la distribución de dividendos a razón de US\$1.30 por cada cuota en circulación, para un monto total a pagar a los aportes de US\$403,000.00, lo que se traduce en una rentabilidad líquida anualizada de 5.06% sobre el patrimonio promedio del trimestre. La rentabilidad anualizada del trimestre julio-septiembre de 2020 fue de 6.47%.

Al 30 de septiembre de 2020, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de USD32,222,454.14, con 310,000 cuotas colocadas entre 235 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra actualmente en proceso de formación y está compuesta por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas: dos locales ubicados en el Piso 21 del Condominio Torre Blue Mall, el Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, 8 locales comerciales y de oficinas en la Plaza Sambil en Santo Domingo, un local ubicado en el piso 14 del edificio Corporativo 2015 y el Piso 27 de la Torre Blue Mall. Al cierre del trimestre, seguimos en negociaciones para continuar con la adquisición de inmuebles. El Fondo mantiene disponibilidad financiera al cierre del trimestre equivalente a un 41% de su patrimonio.

Continuamos enfocando nuestra atención en la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo, en la medida que evoluciona la situación actual de pandemia.

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

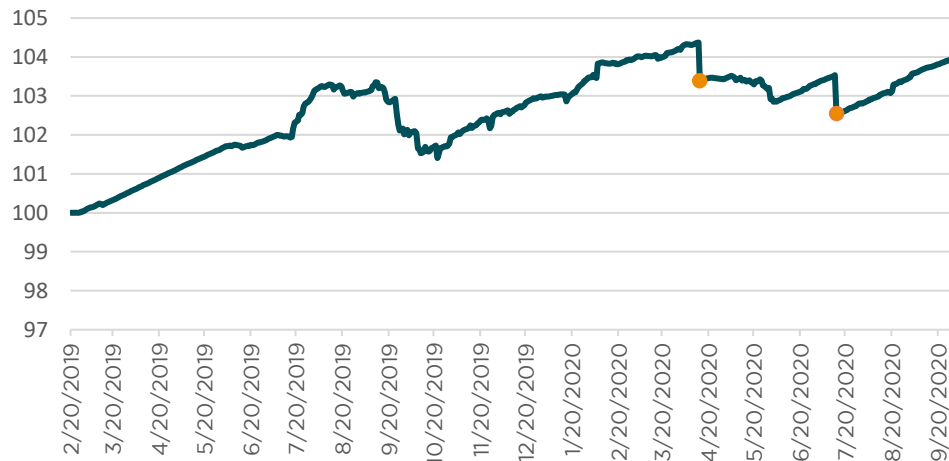
Josellin Cruz

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\$32,222,454	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$ 103.943400
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

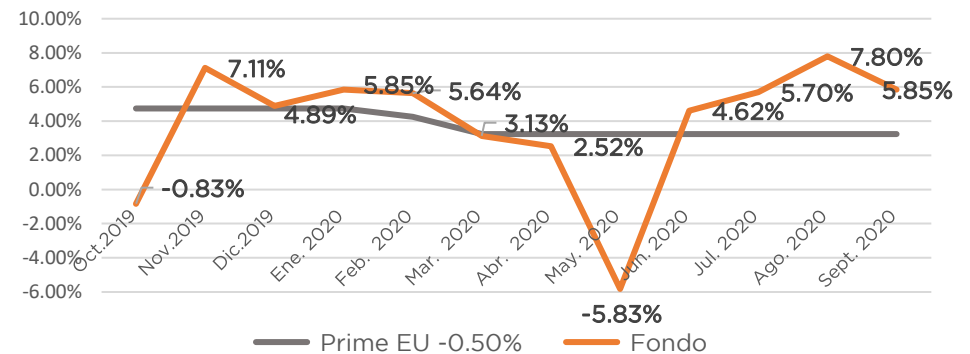


● Pago Dividendos

3. DESEMPEÑO DEL FONDO

30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
5.83%	6.40%	3.23%	3.80%	3.07%

Comparación de la rentabilidad mensual con el indicador comparativo (Benchmark)

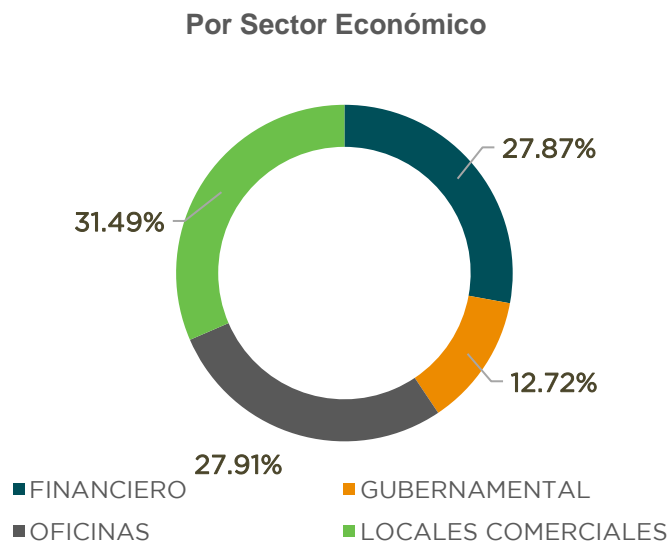
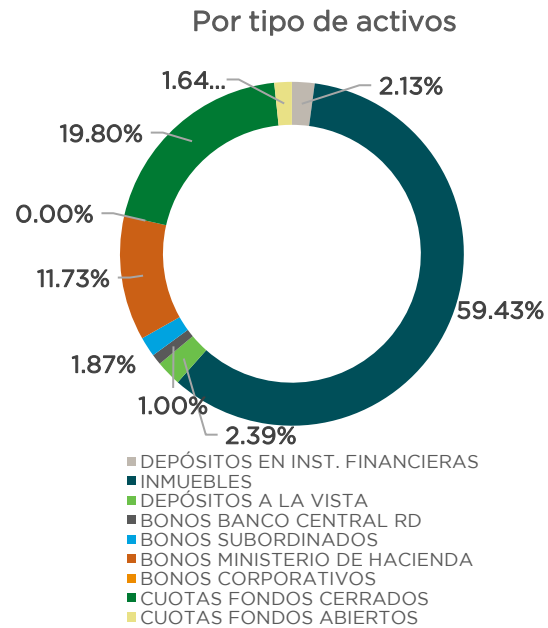


"Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro"

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



7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

TORRE BLUE MALL



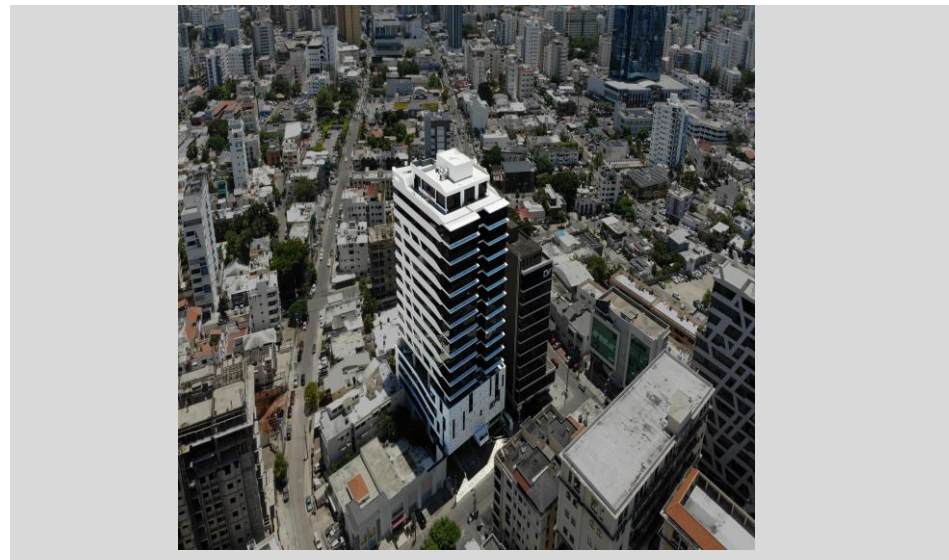
- Porción piso 21 de Torre de Oficinas.
- Ubicación: Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- 483.73 m2 de construcción y 16 parqueos.
- Nivel de ocupación: 56%.
- Inquilino: Wells Fargo.

TORRE CORPORATIVO NC



- Piso 13 de Torre de Oficinas.
- Ubicación: Ave. Núñez de Cáceres, sector El Millón.
- 320.80 m² 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 m² 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 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 y Vimenca.

TORRE BLUE MALL



- Piso 27 de Torre Empresarial.
- Ubicación: Av. Winston Churchill esquina Av. Gustavo Mejía Ricart, Piantini.
- 1,163.31 m² de construcción y 36 parqueos..
- Nivel de ocupación: 84%
- Inquilinos: Samsung Electronics Latinoamerica Z.L., S. A., Banco Sabadell, S. A., Constructora Luma, SRL, Gerencia Integral de Proyectos GIP, SRL y Grupo PVF, SRL.

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. 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, 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