



INFORME TRIMESTRAL

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

Octubre-Diciembre 2020

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el trimestre octubre-diciembre 2020, la economía local continuó con el reto que el Covid-19 suscitó, sin embargo, se pudo observar más actividad económica impulsada por las festividades de Navidad y año nuevo. No obstante, y con el objetivo de continuar protegiendo la estabilidad del Fondo y por ende, la inversión de nuestros aportantes, durante el último trimestre del año, mantuvimos las medidas temporales aprobadas por el Comité de Inversiones del Fondo y por el Consejo de Administración de Excel Safi que incluyen la flexibilización de condiciones de los alquileres a inquilinos del sector comercial y la reducción de gastos del Fondo, especialmente la comisión por administración pagadera a Excel.

Durante el último trimestre del año continuamos nuestros esfuerzos para conformar el portafolio inmobiliario del Fondo, adquiriendo tres locales comerciales adicionales en la Plaza Sambil de la ciudad de Santo Domingo. Así mismo, en el mes de diciembre emitimos exitosamente 60,000 cuotas de participación adicionales, lo que resultó que al cierre del año el Fondo contara con USD45,285,602.93 en activos administrados, un patrimonio neto de USD43,972,169.74 y 420,000 cuotas colocadas entre 272 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo, que aún se encuentra en proceso de conformación, está compuesta por 15 inmuebles, entre los cuales se encuentran una porción del Piso 21 y el Piso 27 completo del Condominio Torre Blue Mall, el Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, 11 locales comerciales en la Plaza Sambil en Santo Domingo y una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015. Al cierre del trimestre, el 56.7% del portafolio del Fondo se encontraba colocado en inmuebles, con una disponibilidad de seguimos en negociaciones para continuar la adquisición de inmuebles. El Fondo mantiene disponibilidad financiera al cierre del trimestre de USD17 millones para la compra de inmuebles que al cierre del año estaban en proceso de negociación.

El último trimestre implicó la revalorización de los inmuebles del Fondo, actividad que debe realizarse de forma anual. Esto contribuyó a que la rentabilidad anualizada del trimestre aumentara con relación a trimestres anteriores y llegara a 7.83%. Durante todo el año 2020 el Fondo alcanzó una rentabilidad de 4.89%, pese a los retrasos en ejecutar el plan de negocios como consecuencia de la pandemia.

Producto de los resultados del trimestre, el Comité de Inversiones decidió la distribución de dividendos a razón de USD1.20 por cada cuota en circulación, para un monto total a pagar a los aportes de USD552,000.00, lo que se traduce en una rentabilidad líquida anualizada de 6.31% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

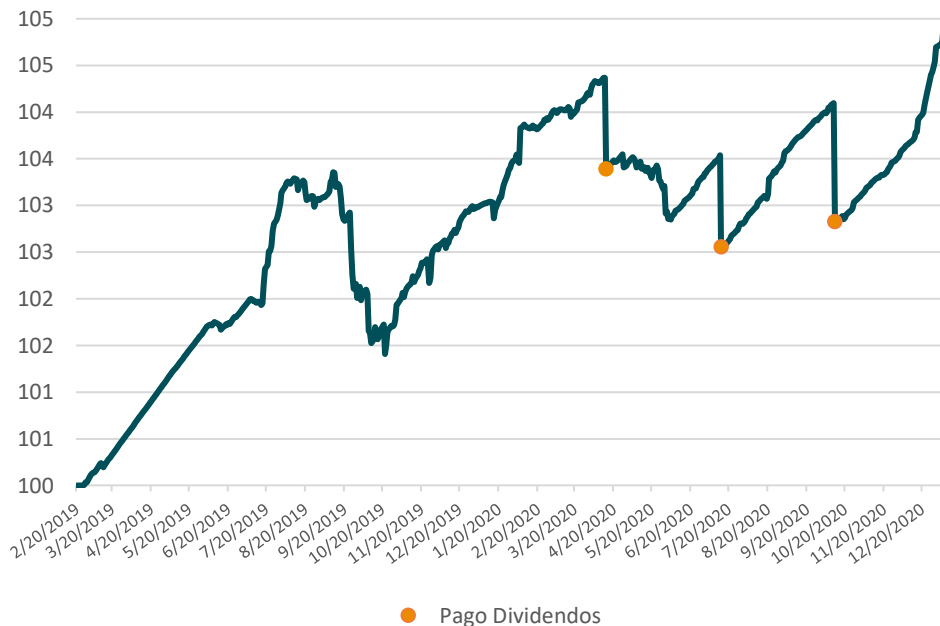
Continuamos enfocando nuestra atención en la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo en la medida que evoluciona la situación actual de pandemia.

Agradecemos la confianza depositada y nos reiteramos a sus órdenes.

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 al cierre del trimestre	US\$43,972,169.74	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$ 104.695642
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

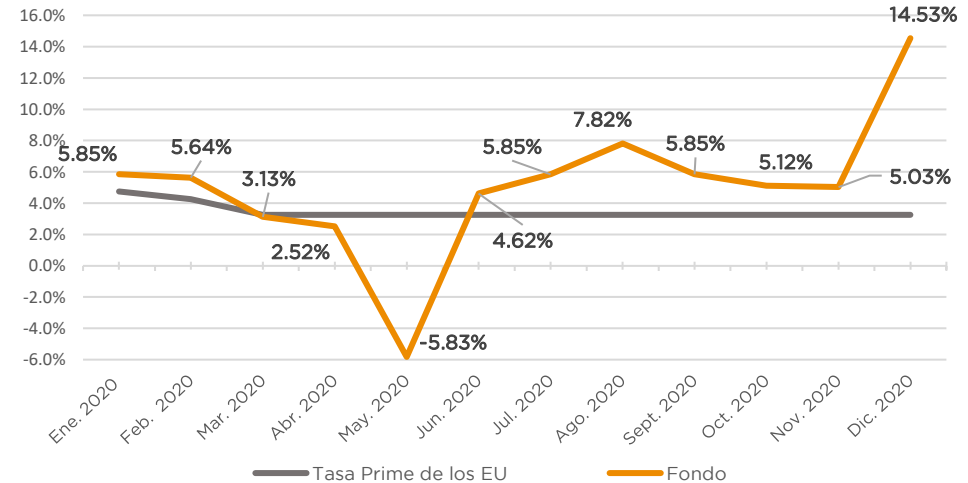
4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



3. DESEMPEÑO DEL FONDO

Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
	14.86%	8.11%	7.19%	4.88%	3.06%
Volatilidad Cuota	0.66%	2.55%	2.28%	1.96%	N/A

Comparación de rentabilidad mensual con índice de referencia (Benchmark)

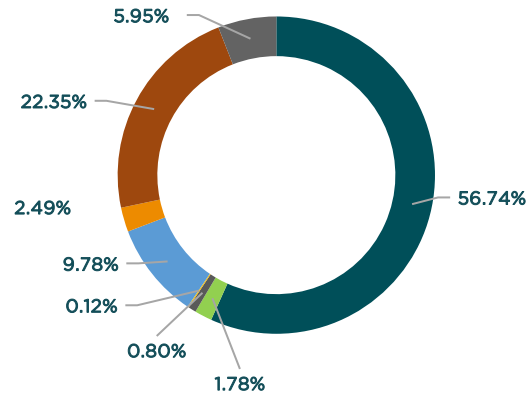


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

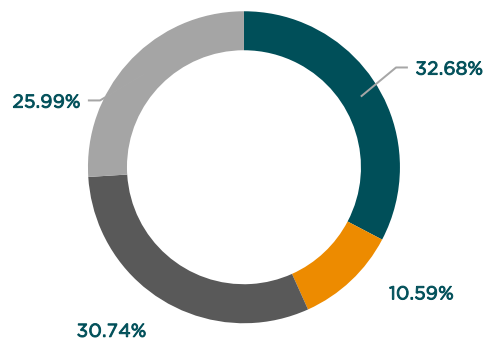
La calificación “**BBBfa (N)**” asignada al fondo responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de 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 BLUE MALL



- Porción piso 21 y Piso 27 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%.
- Inquilinos: Wells Fargo, Samsung Electronics Latinoamerica Z.L., S. A., Banco Sabadell, S. A., Constructora Luma, SRL, Gerencia Integral de Proyectos GIP, SRL y Grupo PVF, SRL.

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.

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 11 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, Bravo y Vimenca.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 31/dic/20

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	3,063,290	Cuentas por Pagar	136,464
Alquileres por cobrar	268,711	Otros pasivos	1,176,969
Portafolio Financiero	14,093,343	Total Pasivos	1,313,433
Portafolio Inmobiliario	22,502,635		
Otros activos	5,357,624	Patrimonio	
Total Activos	45,285,603	Patrimonio Neto	43,972,170

Estado de Resultados del 1/oct/20 al 31/dic/20

Ingresos		Gastos	
Ingresos Financieros Netos	2,062,699	Gastos Operacionales	(983,924)
Ingresos por Arrendamientos	3,274,918	Pérdida cambiaria	(1,995,943)
Ingreso por valoración activos	673,427	Gastos Generales y Adm	(84,316)
Otros ingresos operativos	578,368	Total Gastos	(3,064,184)
Total Ingresos	6,589,412		
		Resultados Netos	3,525,228

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 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