



INFORME TRIMESTRAL

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

Enero-Marzo 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

En Excel continuamos avanzando y trabajando para rentabilizar las inversiones de nuestros aportantes, al tiempo que continúa la reactivación de la economía luego de la pandemia Covid-19.

Durante el primer trimestre del 2021 se colocaron los tramos octavo y noveno del programa de emisiones del Fondo por un monto total de US\$9MM, por lo que al cierre del trimestre el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$53,498,194.81, representando el 12.3% de la industria de fondos inmobiliarios, con 510,000 cuotas colocadas entre 354 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra actualmente en proceso de formación y está compuesta por 15 inmuebles comerciales y de oficina, entre los cuales se encuentran el Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, una parte 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 27 de la Torre Blue Mall y un nuevo edificio en Piantini adquirido el pasado mes de marzo. Al cierre del trimestre, seguimos en negociaciones para la adquisición de inmuebles.

La rentabilidad anualizada del trimestre enero-marzo de 2021 fue de 5.55%, logrando mes tras mes rendimientos superiores al índice comparativo. Para el período que concluyó el 31 de marzo 2021, el Comité de Inversiones decidió distribuir dividendos a razón de US\$1.20 por cada cuota en circulación, para un monto total a pagar a los aportantes de US\$612,000.00, lo que se traduce en una rentabilidad líquida anualizada de 4.78% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

Durante el mes de marzo se celebró la Asamblea General de Aportantes con carácter extraordinario, donde se dio a conocer la extensión del plazo de adecuación del Fondo a su política de inversión otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores hasta el 30 de junio del presente año.

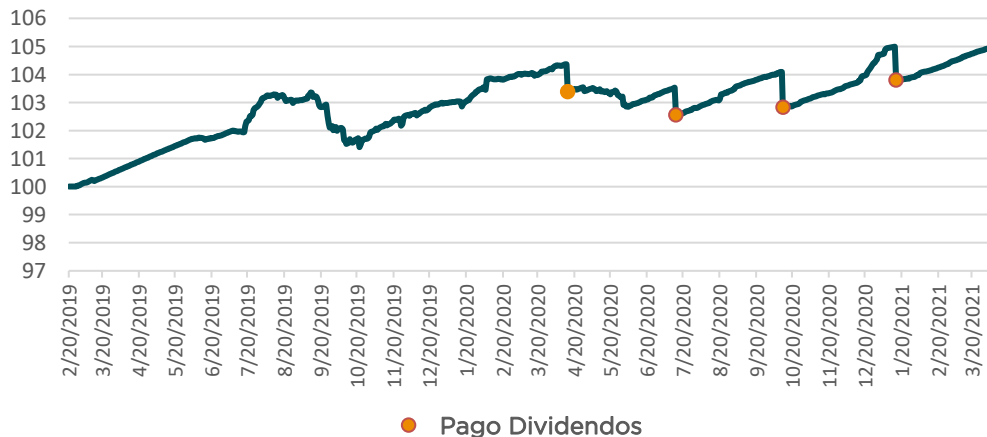
Continuamos enfocando nuestra atención en la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo. Actualmente, el portafolio financiero representa el 43% de su portafolio de inversión, lo que le permite continuar con el plan de adquisiciones programado.

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 | Fecha de inicio de operaciones | 20 de Febrero 2019 |
| Activos al cierre del trimestre | US\$54,691,698 | Fecha de vencimiento | 20 de Febrero 2029 |
| Patrimonio al cierre del trimestre | US\$53,498,195 | Valor de la cuota al cierre del trimestre | US\$ 104.898421 |
| Agente de colocación | Excel Puesto de Bolsa | Distribución de dividendos | Trimestral |

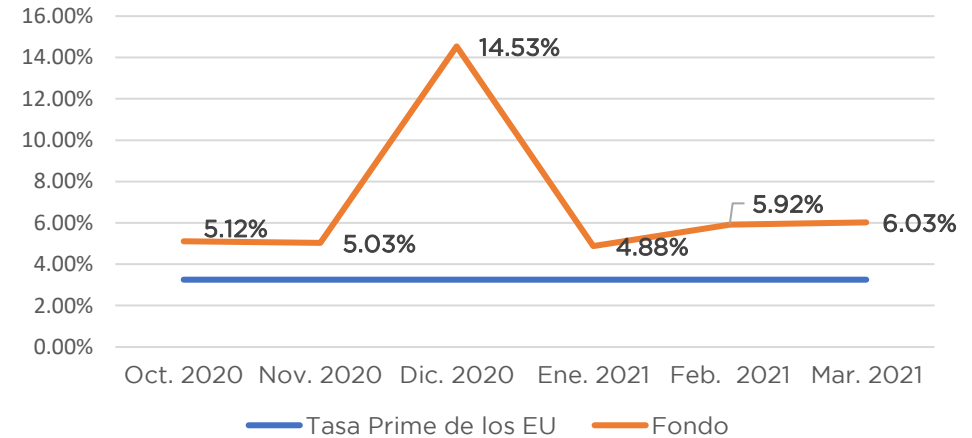
3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



4. DESEMPEÑO DEL FONDO

| | 30 Días | 90 Días | 180 Días | 365 Días | Desde Inicios |
|-------------------|---------|---------|----------|----------|---------------|
| Rentabilidad Neta | 5.72% | 5.55% | 6.78% | 4.98% | 4.46% |
| Volatilidad Cuota | 0.15% | 2.38% | 2.45% | 0.12% | N/A |

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (Benchmark)



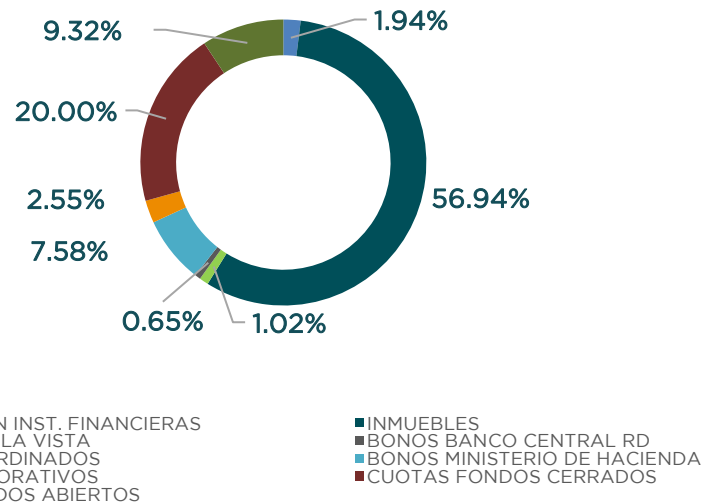
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

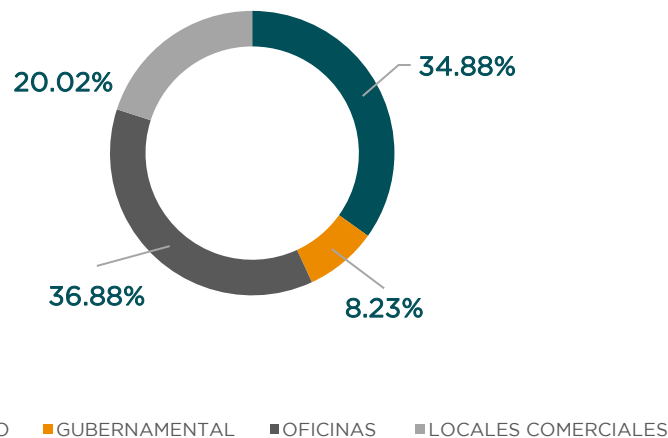
La calificación “BBBfa (N)” asignada al fondo responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos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

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.
- 483.73 m2 de construcción y 16 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: 100%.
- Inquilino: Soventix Caribbean, SRL

EDIFICIO CORPORATIVO 2015



- Mitad Piso 14.
- 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.

EDIFICIO MJT35 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 m² de terreno.
- En proceso firma contratos de alquiler.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

| Estado de Situación al 31/marzo/21 | | | |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Activos | | Pasivos | |
| Disponibilidades | 6,323,650 | Cuentas por Pagar | 103,212 |
| Alquileres por cobrar | 167,163 | Otros pasivos | 1,090,291 |
| Portafolio Financiero | 15,840,269 | Total Pasivos | 1,193,503 |
| Portafolio Inmobiliario | 29,303,801 | | |
| Otros activos | 3,056,815 | Patrimonio | |
| Total Activos | 54,691,698 | Patrimonio Neto | 53,498,195 |
| Estado de Resultados del 1/enero al 31/marzo/21 | | | |
| Ingresos | | Gastos | |
| Ingresos Financieros Netos | 460,213 | Gastos Operacionales | (204,873) |
| Ingresos por Arrendamientos | 544,389 | Gastos financieros | (171,134) |
| Ingreso por valoración activos | - | Pérdida cambiaria | (96,597) |
| Otros ingresos operativos | 150,730 | Gastos Generales y Adm | (3,555) |
| Total Ingresos | 1,155,332 | Total Gastos | (476,159) |
| | | Resultados Netos | 679,173 |

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