



# INFORME TRIMESTRAL

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

Julio-Septiembre 2021

EXCEL 

## 1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Estimados Aportantes:

Nos es grato presentar el informe correspondiente a la gestión del trimestre julio-septiembre de 2021 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II. Durante este periodo el Fondo obtuvo una rentabilidad anualizada de 5.14%, logrando en el mes de septiembre la mayor rentabilidad registrada durante este año 2021 del 8.43%. Al cierre del trimestre el Fondo poseía un patrimonio de US\$95,572,934.90 con 910,000 cuotas colocadas entre 570 aportantes y un total de activos bajo administración ascendente a US\$130,419,458.42.

Las acciones de mayor relevancia durante este trimestre fueron la colocación del décimo primer tramo del programa de emisiones por un monto nominal de US\$25MM y la adquisición de inmuebles que contribuyeron con la diversificación del portafolio inmobiliario por sector económico y con la adecuación del Fondo a su política de inversión.

La cartera inmobiliaria continúa en proceso de formación, representando el 54.93% del portafolio de inversión. Está compuesta por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas: 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 dos edificios en Piantini. En adición a éstos, durante el mes de septiembre se adquirió un edificio de oficinas en la avenida San Martín y los inmuebles que conforman el Hotel Embassy Suites ubicado en la avenida Tiradentes.

Al cierre del trimestre, el Fondo mantiene disponibilidad financiera para continuar con el plan de adquisiciones programado, equivalente al 45.07% de su portafolio de inversión. La fluctuación en los rendimientos de los instrumentos financieros constituyen un reto para la rentabilidad del Fondo debido a las condiciones actuales del mercado, sin embargo, esta estrategia responde al plan de adquisiciones y a que en la actualidad nos encontramos en negociaciones avanzadas para la compra de nuevos inmuebles. Esto contribuirá a la optimización y estabilización de los rendimientos del Fondo. Asimismo, continuamos fortaleciendo y diversificando el portafolio de inmuebles ampliando el alcance geográfico incorporando propiedades en zonas de alto potencial del Gran Santo Domingo, así como en Santiago y en Punta Cana, ciudades de gran empuje del país.

Los resultados obtenidos durante el trimestre permitieron que el Comité de Inversiones resolviera el pago de dividendos a razón de US\$0.81 por cada cuota en circulación, para un monto total a pagar a los aportantes de US\$737,100.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 4.01% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

En Excel continuamos avanzando y logrando resultados favorables para nuestros aportantes, al tiempo que consolidamos nuestra posición de liderazgo en el mercado de fondos inmobiliarios. Nuestros fondos han brindado a los aportantes la vía idónea para obtener los beneficios de diversificación y rentabilidad que ofrece el mercado de valores.

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\$100,000,000.00	Fecha de inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Activos al cierre del trimestre	US\$130,419,458.42	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio al cierre del trimestre	US\$95,572,934.90	Valor cuota al cierre del trimestre	US\$105.025203
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

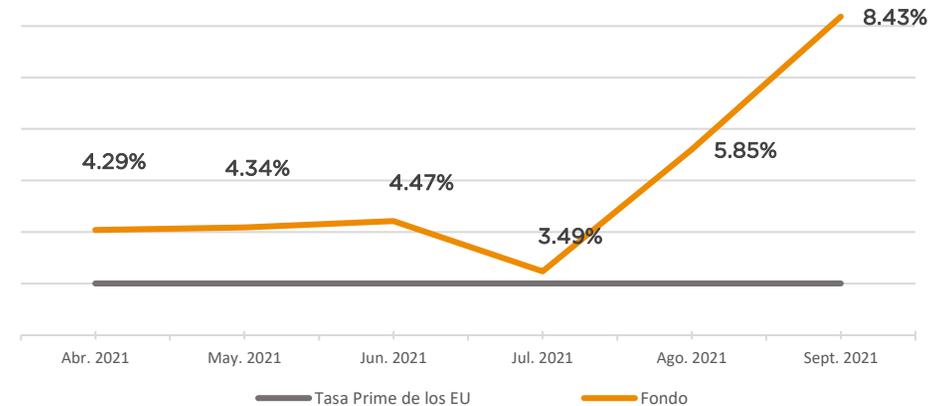
## 3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



## 4. DESEMPEÑO DEL FONDO

	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
Rentabilidad Neta	8.43%	5.13%	4.71%	5.68%	4.38%
Volatilidad Cuota	1.51%	2.38%	2.34%	0.12%	N/A

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (Benchmark)



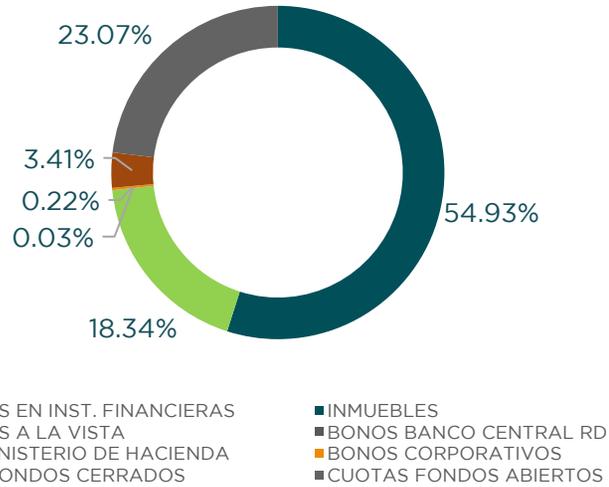
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

## 5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

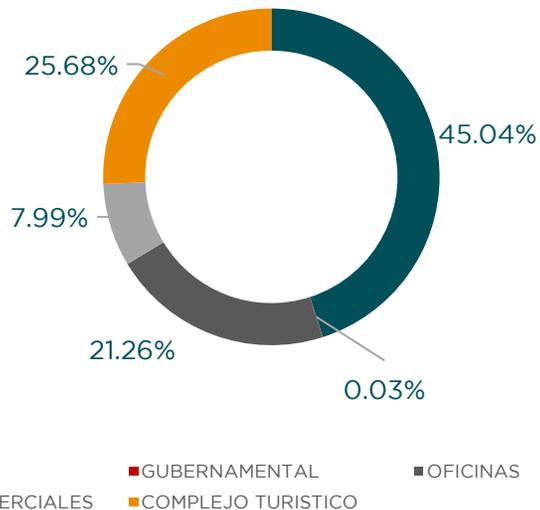
La calificación “**BBBfa (N)**” asignada al fondo responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de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



Por sector económico



## 7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

### TORRE CORPORATIVA BLUE MALL



- Piso 27 y porción piso 21.
- Ubicación: Av. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- 1,647.04 m2 de construcción y 52 parqueos.
- Nivel de ocupación: 70%.
- Inquilinos: 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



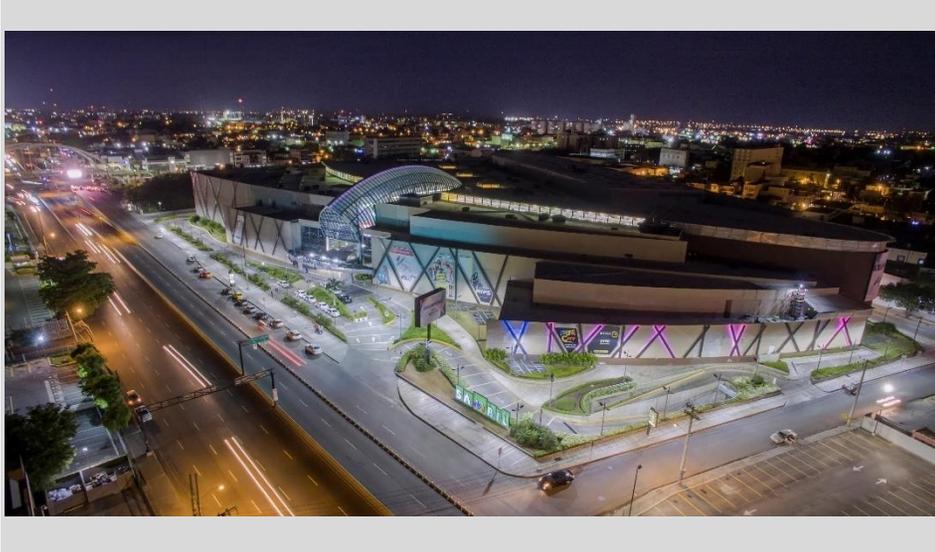
- Piso 13 completo.
- Ubicación: Av. Núñez de Cáceres, sector El Millón.
- 320.80 m<sup>2</sup> de construcción y 10 parqueos.
- Nivel de ocupación: 0%.
- Inquilino: Disponible para alquiler.

## EDIFICIO CORPORATIVO 2015



- Medio Piso 14.
- Ubicación: Calle Filomena Gómez de Cova casi esquina Av. 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.

## CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 11 locales comerciales.
- Ubicación: Av. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 2,452 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, Bravo y Vimenca.

## EDIFICIO MDJT 35 PIANTINI



- Edificio nuevo de 6 niveles y una terraza.
- Ubicación: Calle Manuel de Jesús Troncoso 35, esquina Max Henríquez Ureña, Piantini.
- 3,241 m<sup>2</sup> de construcción y 600.64 m<sup>2</sup> de terreno.
- En proceso firma contratos de alquiler.

## HOTEL EMBASSY SUITES BY HILTON



- 18,147.40 m2 de construcción
- Nivel de ocupación: 68% (según ocupación hotelera del mes de septiembre)
- Ubicado en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Naco.

## PROPIEDAD SAN MARTÍN-MÁXIMO GÓMEZ



- 5,173.13 m2 de terreno y 2,365.94 m2 de construcción. Nave industrial en proceso de ampliación y remodelación.
- Ubicado en la Av. San Martín casi esquina Av. Máximo Gómez, con frente por ambas avenidas.
- Nivel de ocupación: 61%
- Inquilinos: Transperfect Dominican Republic, SRL y Materiales Industriales, SAS.

## EDIFICIO AV. ABRAHAM LINCOLN 1061



- Edificio de 550 m<sup>2</sup> de construcción y 1,150 m<sup>2</sup> de terreno.
- Ubicación: Av. Abraham Lincoln 1061, Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Cole, S.R.L.

## 8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

### Estado de Situación al 30 de septiembre de 2021

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	53,467,606	Cuentas por pagar	837,554
Alquileres por cobrar	174,044	Otros pasivos	34,008,969
Portafolio de inversión	4,722,629	<b>Total Pasivos</b>	<b>34,846,523</b>
Propiedades de inversión	70,913,421		
Otros activos	1,141,758	<b>Patrimonio Neto</b>	95,572,935
<b>Total Activos</b>	<b>130,419,458</b>	<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>130,419,458</b>

### Estado de Resultados Acumulados al 30 de septiembre de 2021

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	1,467,339	Gastos operacionales	(1,191,743)
Arrendamientos	1,848,462	Gastos financieros	(619,186)
Valoración de propiedades	1,446,455	Pérdida cambiaria	(236,471)
Ganancia cambiaria	306,418	Gastos generales y Adm	(2,786,061)
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,068,674</b>	<b>Total Gastos</b>	<b>(2,786,061)</b>
		<b>Resultados Netos</b>	<b>2,282,613</b>

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](http://www.excel.com.do). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el Fondo, 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, sus Reglamentos 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