



INFORME TRIMESTRAL

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

Octubre-Diciembre 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El año 2021 fue de importantes avances para el Fondo Excel II, pues se completó el programa de emisiones para alcanzar al monto de US\$100MM en valor nominal, y 1,000,000,000 de cuotas de participación colocadas entre 646 aportantes, por lo que al cierre del trimestre el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$105,977,369.64 69. Adicionalmente, la Asamblea General de Aportantes del Fondo, en su reunión extraordinaria del pasado 7 de diciembre, aprobó el aumento del patrimonio autorizado hasta US\$200MM, con el objetivo de continuar la ampliación del portafolio inmobiliario y lograr una mayor diversificación.

Durante el último trimestre del año 2021, el Fondo generó resultados favorables y rendimientos estables para los aportantes, producto de la gestión de la sociedad administradora en consonancia con la reactivación de la economía.

La rentabilidad anualizada del trimestre octubre-diciembre de 2021 fue de 6.66%, manteniendo mes tras mes rendimientos superiores al índice comparativo y generando una rentabilidad de 5.36% durante el 2021.

Vistos los resultados del trimestre, el Comité de Inversiones decidió distribuir dividendos a razón de US\$1.00 por cada cuota de participación en circulación, para un monto total a pagar a los aportantes de US\$1,000,000.00, lo que se traduce en una rentabilidad líquida anualizada de 3.96% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

Al cierre de diciembre 2021, la cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra en proceso de formación representando un 70.10% del portafolio total, cuenta con una ocupación del portafolio inmobiliario de 88.15% y está compuesta por los siguientes inmuebles: el Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, una parte del Piso 21 y el piso 27 de la Torre Blue Mall, 11 locales comerciales en la Plaza Comercial Sambil Santo Domingo, una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, dos edificios corporativos en Piantini, un Hotel en la avenida Tiradentes, dos niveles en la Torre corporativa Sarasota Center, un edificio corporativo en la avenida San Martín y un edificio corporativo en la avenida Nuñez de Cáceres, estos últimos adquiridos durante este último trimestre. A la fecha, existen otros inmuebles en proceso de cierre de negociación.

Continuamos enfocando nuestra atención en completar la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo.

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de fondo	Cerrado inmobiliario	Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses
Monto nominal aprobado	US\$200,000,000.00	Fecha de inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Activos al cierre del trimestre	US\$116,042,114.23	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio al cierre del trimestre	US\$105,977,369.64	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$105.977369
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

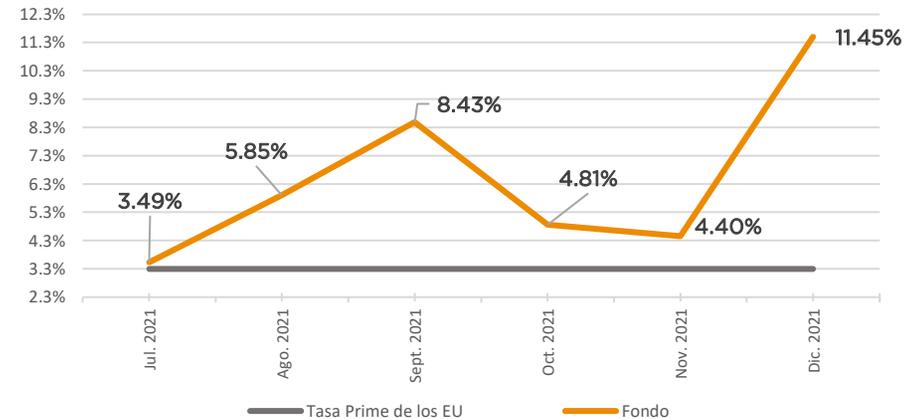
3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



4. DESEMPEÑO DEL FONDO

	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
Rentabilidad Neta	11.62%	6.94%	5.99%	5.36%	4.30%
Volatilidad Cuota	2.01%	1.98%	2.19%	0.12%	N/A

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (Benchmark)



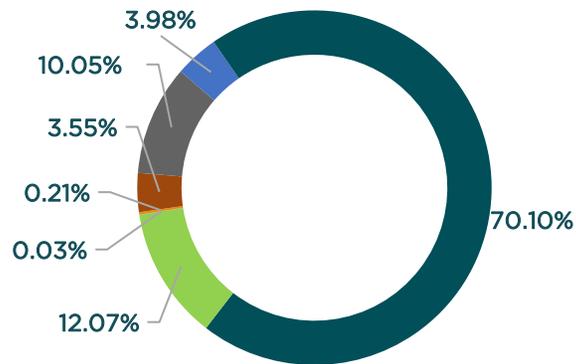
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

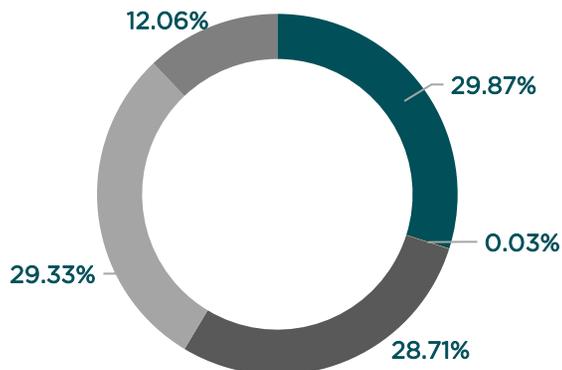
La calificación “**BBBfa (N)**” asignada al fondo responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de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



- 1, 647.04 m2 en los pisos 21 y 27 de la Torre de Oficinas.
- Ubicación: Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- Nivel de ocupación: 87%.
- 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 y McKinsey & Company Inc.

TORRE CORPORATIVO NC



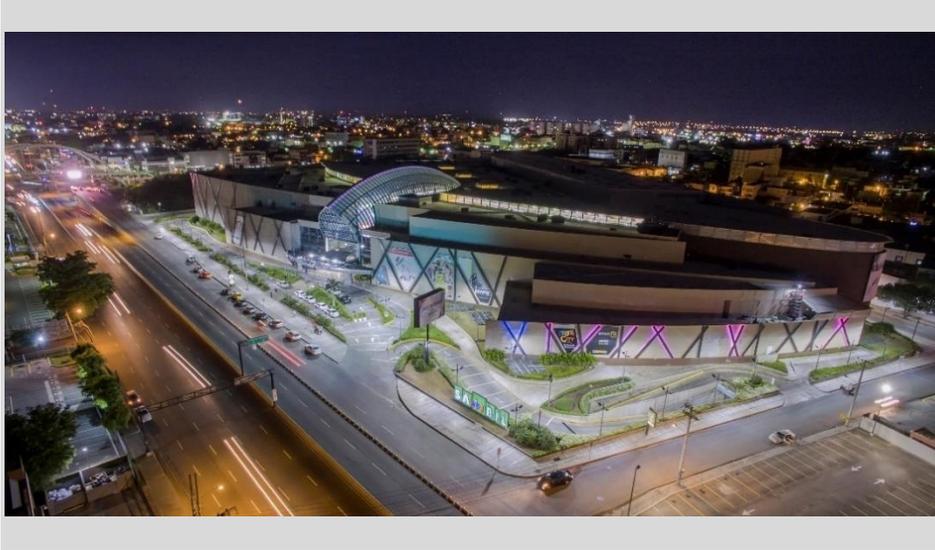
- Piso 13 con local para oficinas de 320.80 m2.
- Ubicado en la Ave. Núñez de Cáceres, sector El Millón.
- Nivel de ocupación: 0%.
- Inquilino: Disponible para alquiler..

EDIFICIO CORPORATIVO 2015



- Local de oficinas con 451.76 m2 en el piso 14.
- Ubicación: Calle Filomena Gómez de Cova casi esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 11 locales comerciales con un total de 2,452 m².
- Ubicación: Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 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 2,136 m² alquilables.
- Ubicación: Calle Manuel de Jesús Troncoso 35, esquina Max Henríquez Ureña, Piantini.
- Nivel de ocupación: 0%.
- Inquilino: disponible para alquiler.

HOTEL EMBASSY SUITES BY HILTON



- Hotel de 180 habitaciones.
- Ubicado en el Complejo Hotelero Silver Sun Gallery, en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Piantini.
- Nivel de ocupación: 65% (ocupación hotelera de diciembre 2021).

PROPIEDAD SAN MARTÍN-MÁXIMO GÓMEZ



- Edificio corporativo de 2,365.94 m² de construcción (en proceso de remodelación).
- Ubicado en la Avenida San Martín casi esquina Av. Máximo Gómez, con accesos por ambas avenidas.
- Nivel de ocupación: 61%
- Inquilinos: Transperfect Dominican Republic, SRL y Materiales Industriales, SAS.

EDIFICIO AV. ABRAHAM LINCOLN 1061



- Edificio corporativo de 550 m² de construcción.
- Ubicación: Ave. Abraham Lincoln 1061, Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Cole, S.R.L.

TORRE SARASOTA CENTER



- Pisos 1 y 8 con 794.45 m² de locales de oficinas.
- Ubicado en la Avenida Sarasota No. 39, Bella Vista
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Administradora de Fondos de Pensiones Atlántico, S.A., Banco Atlántico de Ahorro y Crédito, S.A. y General de Seguros, S.A.

EDIFICIO NUÑEZ DE CÁCERES



- Edificio Corporativo con 2,123 m2.
- Ubicado en la avenida Nuñez de Cáceres esquina calle Guarocuya, El Millón.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Thoughtfocus, SRL.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 31 de diciembre de 2021

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	29,502,703	Cuentas por pagar	813,224
Alquileres por cobrar	233,287	Otros pasivos	9,251,520
Portafolio de inversión	4,787,402	Total Pasivos	10,064,744
Propiedades de inversión	79,218,883		
Otros activos	2,299,839	Patrimonio neto	105,977,370
Total Activos	116,042,114	Total pasivos y patrimonio	116,042,114

Estado de Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2021

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	1,762,167	Gastos operacionales	(2,005,712)
Ingresos operativos	3,032,268	Gastos financieros	(951,497)
Ingresos por valoración propiedades de inversión	2,936,585	Pérdida cambiaria	(330,331)
Ganancia cambiaria	395,336	Gastos Grales y Adm	(844,111)
Total Ingresos	8,126,356	Total Gastos	(4,131,651)
		Resultados Netos	3,994,705

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 normativa 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