



INFORME TRIMESTRAL

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

Enero-Marzo 2022

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el primer trimestre del año 2022, el Fondo generó resultados favorables para los aportantes, lo que condujo al Comité de Inversiones del Fondo a disponer un pago de dividendos a razón de US\$1.00 por cada cuota de participación en circulación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$1,100,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 3.97% sobre el patrimonio promedio del trimestre. La rentabilidad anualizada del trimestre fue 3.18%, resultando en una rentabilidad anualizada desde el inicio de las operaciones del Fondo de 4.43%.

En el trimestre enero-marzo de 2022 se colocaron los tramos décimo tercero y décimo cuarto del programa de emisiones por un monto total de US\$10MM, por lo que al cierre del trimestre el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$116,379,912.10, representando el 19.33% de la industria de fondos inmobiliarios, con 1,100,000 cuotas de participación colocadas entre 706 aportantes.

Durante el trimestre el Fondo cerró una negociación para la adquisición de un importante inmueble en la ciudad de Santo Domingo que se estima se completará en el segundo trimestre del año. En la medida que el fondo realice adquisiciones de inmuebles, su rentabilidad se acercará más al retorno objetivo y sus resultados tendrán mayor estabilidad.

Al cierre de marzo 2022, la cartera inmobiliaria del Fondo representa el 71.91% del portafolio de inversiones 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.

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

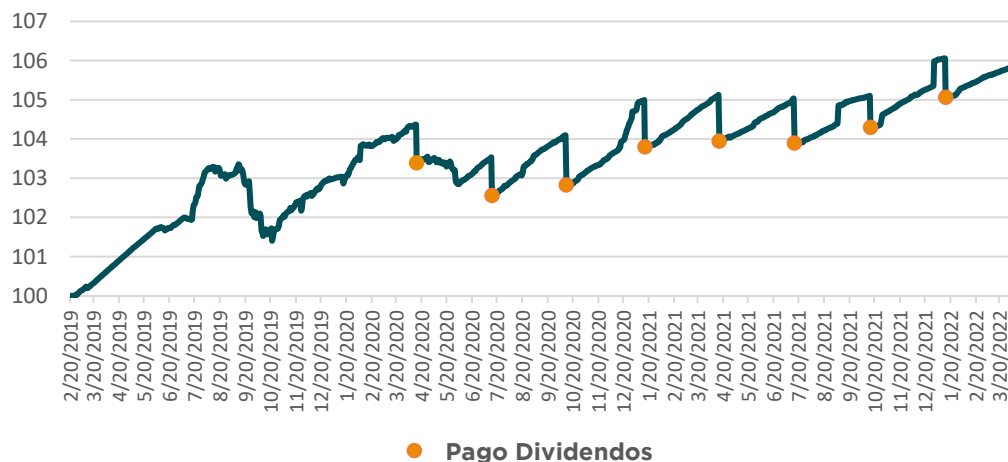
Agradecemos la confianza depositada y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

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\$121,266,927.78	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio al cierre del trimestre	US\$116,379,912.10	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$105.799920
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

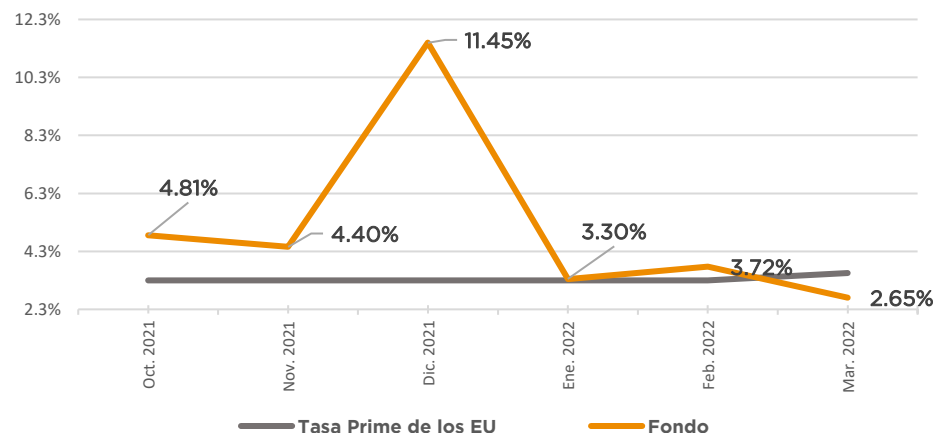
Valor de la Cuota



4. DESEMPEÑO DEL FONDO

	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
Rentabilidad Neta	2.60%	3.19%	5.04%	4.80%	4.43%
Volatilidad Cuota	0.07%	1.91%	1.95%	0.11%	N/A

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (Benchmark)



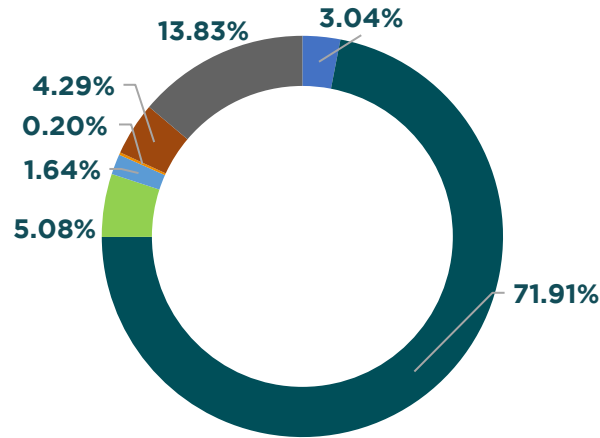
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

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.

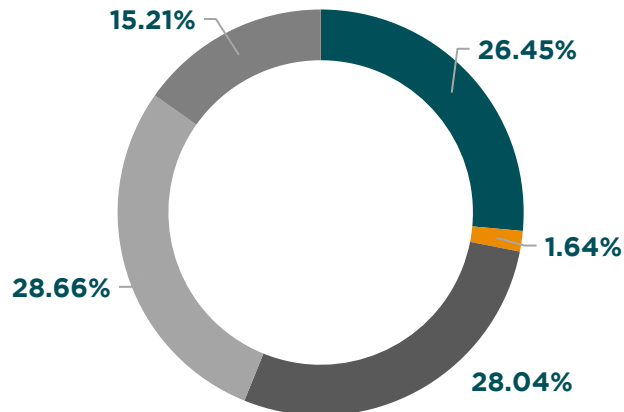
6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activos



- DEPÓSITOS EN INST. FINANCIERAS
- INMUEBLES
- DEPÓSITOS A LA VISTA
- BONOS BANCO CENTRAL RD
- BONOS MINISTERIO DE HACIENDA
- BONOS CORPORATIVOS
- CUOTAS FONDOS CERRADOS
- CUOTAS FONDOS ABIERTOS

Por sector económico



- FINANCIERO
- GUBERNAMENTAL
- OFICINAS
- TURISMO
- LOCALES COMERCIALES

7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

TORRE CORPORATIVA BLUE MALL



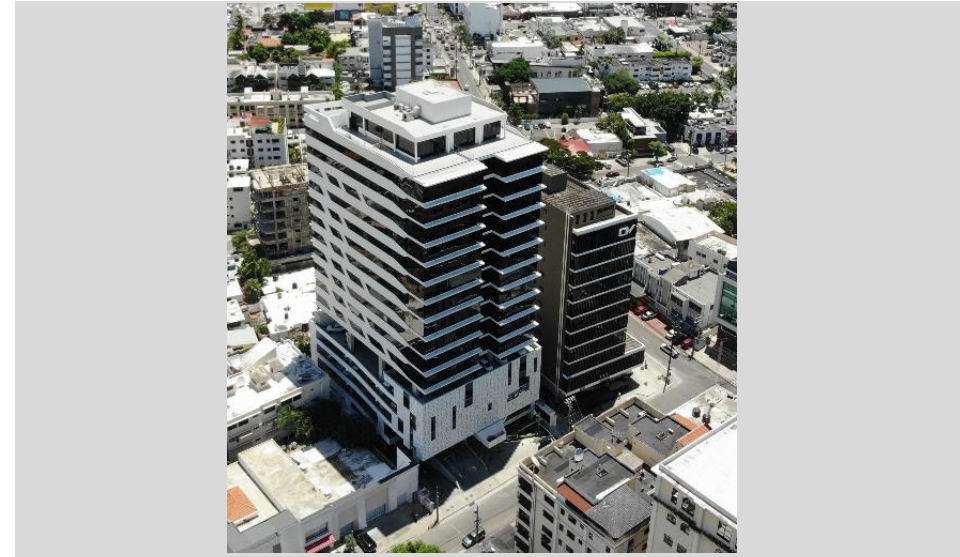
- 1, 647.04 m² en los pisos 21 y Piso 27 de la Torre de Oficinas
- Ubicación: Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- Nivel de ocupación: 87%.
- Inquilinos: Samsung Electronics Latinoamerica ZL, S. A., Banco Sabadell, S. A., Constructora Luma, SRL, Gerencia Integral de Proyectos GIP, Grupo PVF, SRL, Premier Partners International, SRL y McKinsey & Company Inc.

TORRE CORPORATIVO NC



- Piso 13 con 320.80 m² .
- Ubicado en la Ave. Núñez de Cáceres, sector El Millón.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Querubin Foundation, Inc.

EDIFICIO CORPORATIVO 2015



- Local de oficinas con 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 .
- Ubicación: Calle Manuel de Jesús Troncoso 35, esquina Max Henríquez Ureña, Piantini.
- Nivel de ocupación: 0%
- En proceso de firma contrato de alquiler.

HOTEL EMBASSY SUITES BY HILTON



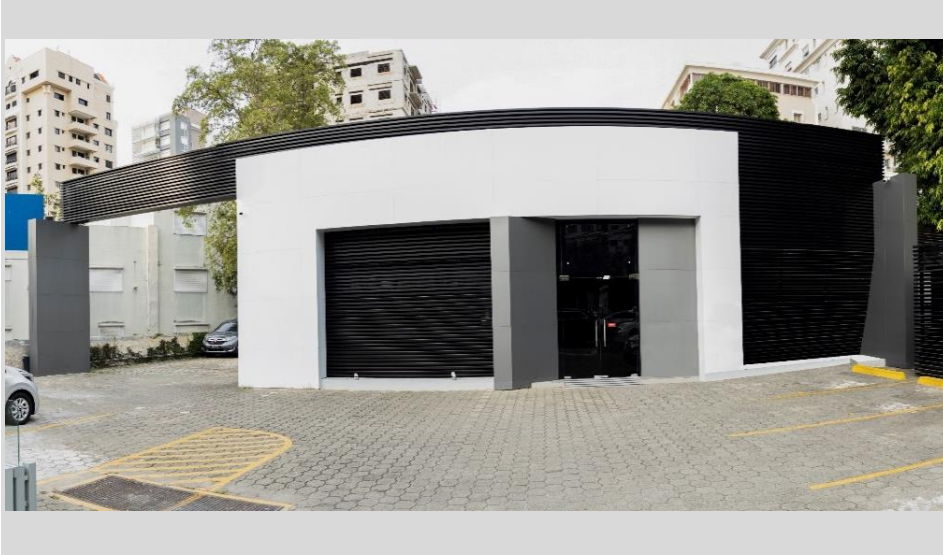
- Hotel de 180 habitaciones.
- Nivel de ocupación: 52.30% (ocupación hotelera marzo 2022).
- Ubicado en el Complejo Hotelero Silver Sun Gallery, en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Piantini.

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 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 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 construcción.
- 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 AV. NÚÑEZ DE CÁCERES



- Edificio corporativo con 2,123 m² .
- Ubicación: Avenida Núñez de Cáceres esquina calle Guarocuya, El Millón.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Thoughtfocus, S.R.L.

EDIFICIO AVE. ABRAHAM LINCOLN 1059



- Edificio comercial con 1,763.29 m² de construcción y 1,384.05 m² de terreno.
- Ubicado en la Av. Abraham Lincoln, Sector Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Mezzati Home Decor.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 31 de marzo de 2022

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	25,399,613	Cuentas por pagar	266,631
Alquileres por cobrar	643,459	Otros pasivos	4,620,3854
Portafolio de inversión	7,089,218	Total Pasivos	4,887,015
Propiedades de inversión	83,183,883		
Otros activos	4,950,754	Patrimonio	
Total Activos	121,266,927	Patrimonio neto	116,379,912
		Total pasivos y patrimonio	121,266,927

Estado de Resultados Acumulados del 1/enero al 31/marzo 2022

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	313,770	Gastos operacionales	(181,853)
Ingresos operativos	1,239,191	Gastos financieros	(500,314)
Valoración en propiedades	5,622	Pérdida cambiaria	(152,986)
Ganancia cambiaria	158,145	Gastos generales y Adm	(23,062)
Total Ingresos	1,716,728	Total Gastos	(858,215)
		Resultados Netos	858,513

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