



INFORME TRIMESTRAL

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

Abril-Junio 2022

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Concluimos el segundo trimestre del 2022 con resultados favorables y rendimientos estables en el Fondo producto de la gestión de la sociedad administradora, que continúa dando pasos para aumentar su patrimonio y continuar conformando su portafolio inmobiliario, mediante la incorporación de nuevos inmuebles ubicados en puntos estratégicos de la zona metropolitana.

En el trimestre abril-junio de 2022 se colocó el décimo quinto tramo del programa de emisiones por un monto total de US\$5MM, por lo que al cierre del trimestre el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$122,373,278.61, representando el 18.74% de la industria de fondos inmobiliarios, con 1,150,000 cuotas de participación colocadas entre 728 aportantes.

Otras acciones relevantes del trimestre que recién finaliza fueron las adquisiciones de nuevos inmuebles que robustecen el portafolio actual: un edificio corporativo en la avenida Roberto Pastoriza, 7 locales comerciales en Bella Piazza y 3 locales comerciales en Occidental Mall.

Los inmuebles mencionados anteriormente, complementan la cartera inmobiliaria del Fondo, que al cierre de junio 2022, está compuesta por los siguientes: un Hotel en la avenida Tiradentes, un edificio corporativo en la calle Manuel de Jesús Troncoso esquina Max Henríquez Ureña, una parte del Piso 21 y el piso 27 de la Torre Blue Mall, un edificio corporativo en la avenida San Martín, una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, dos edificios corporativos en la avenida Abraham Lincoln, 11 locales comerciales en la Plaza Comercial Sambil Santo Domingo, el Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, un edificio corporativo en la avenida Nuñez de Cáceres y dos niveles en la Torre corporativa Sarasota Center. A la fecha, existen otros inmuebles en proceso de cierre de negociación para ser incorporados al portafolio inmobiliario.

Al cierre del trimestre, el portafolio inmobiliario del Fondo representa un 89.01% y el financiero, compuesto por instrumentos financieros y cuotas de fondos, representa el 10.99% de su portafolio de inversión, lo que permite avanzar con el plan de adquisiciones programado, para continuar conformando el portafolio inmobiliario del Fondo.

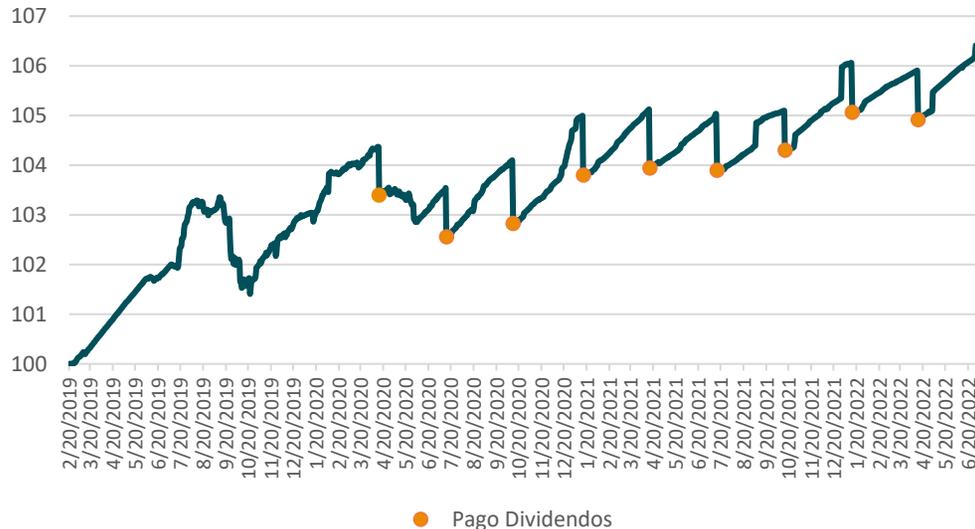
Al finalizar el trimestre abril-junio 2022, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de un dividendo de US\$1.00 por cada cuota de participación en circulación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$1,150,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 3.88% sobre el patrimonio promedio del trimestre. La rentabilidad anualizada del trimestre fue 6.25%, resultando en una rentabilidad anualizada desde el inicio de las operaciones del Fondo de 4.26%.

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\$200,000,000.00	Fecha de inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Activos al cierre del trimestre	US\$125,544,241.00	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio al cierre del trimestre	US\$122,373,278.61	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$106.411546
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

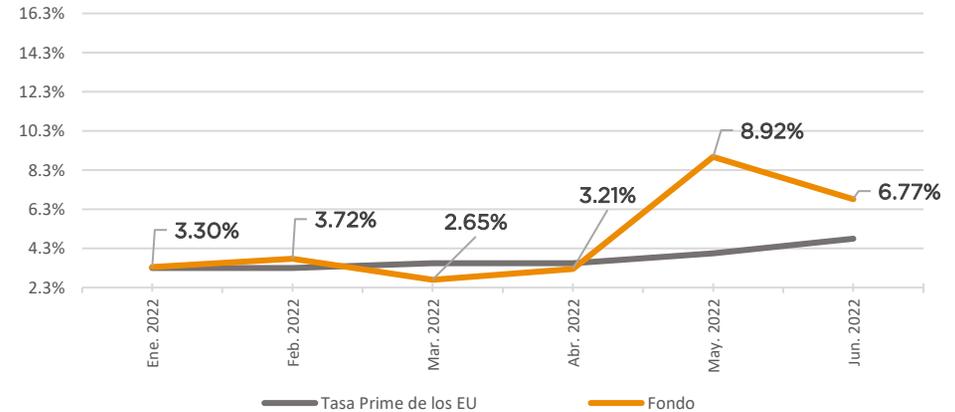
3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



4. DESEMPEÑO DEL FONDO

Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
	6.77%	6.26%	4.70%	5.27%	4.26%
Volatilidad Cuota	0.72%	2.09%	2.00%	0.11%	N/A

Comparación rentabilidad mensual con índice compartivo (Benchmark)



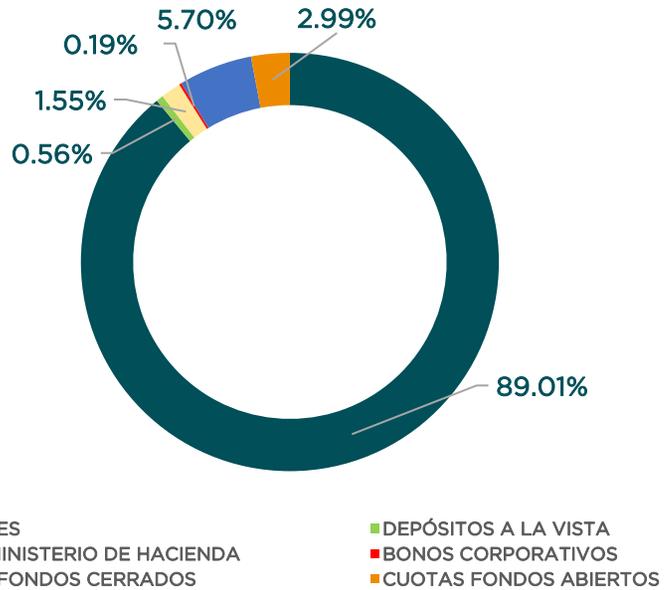
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

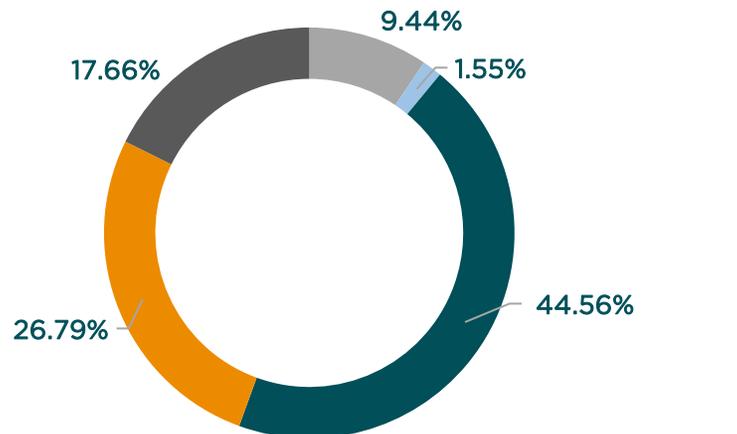
La calificación “**BBBfa**” asignada al fondo responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos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

6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activos



Por sector económico



■ FINANCIERO ■ GUBERNAMENTAL ■ OFICINAS ■ TURISMO ■ LOCALES COMERCIALES

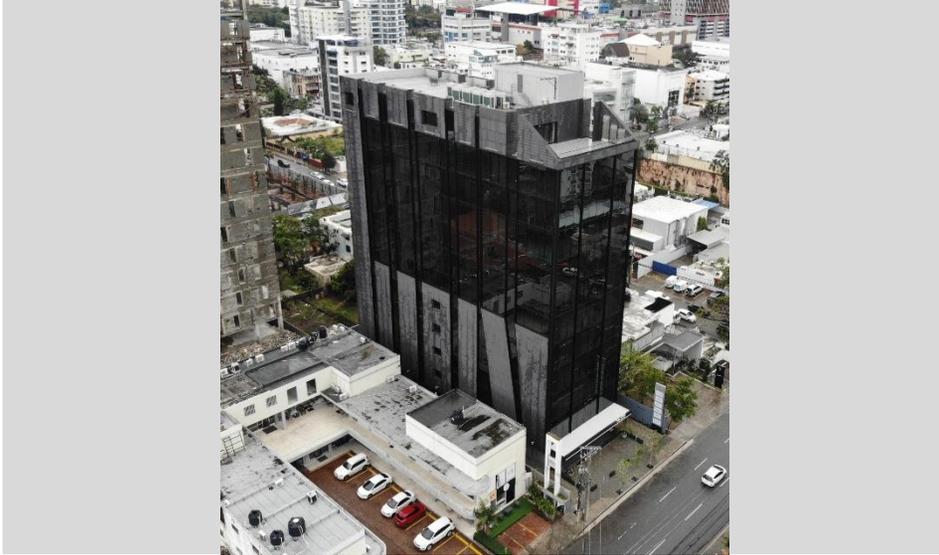
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

HOTEL EMBASSY SUITES BY HILTON



- Hotel de 180 habitaciones.
- Nivel de ocupación: 64% (ocupación hotelera junio 2022).
- Ubicado en el Complejo Hotelero Silver Sun Gallery, en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Piantini.

TORRE ROBERTO PASTORIZA



- Edificio corporativo con 5,115 m² en los pisos 1-9, 11 y 12.
- Ubicado en la Av. Roberto Pastoriza, Piantini
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Seguros Reservas, S.A., ARS Reservas, S. A., Fiduciaria Reservas, S. A. y AFP Reservas, S. A

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: 100%
- Inquilino: Laboratorios LAM

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.

BELLA PIAZZA



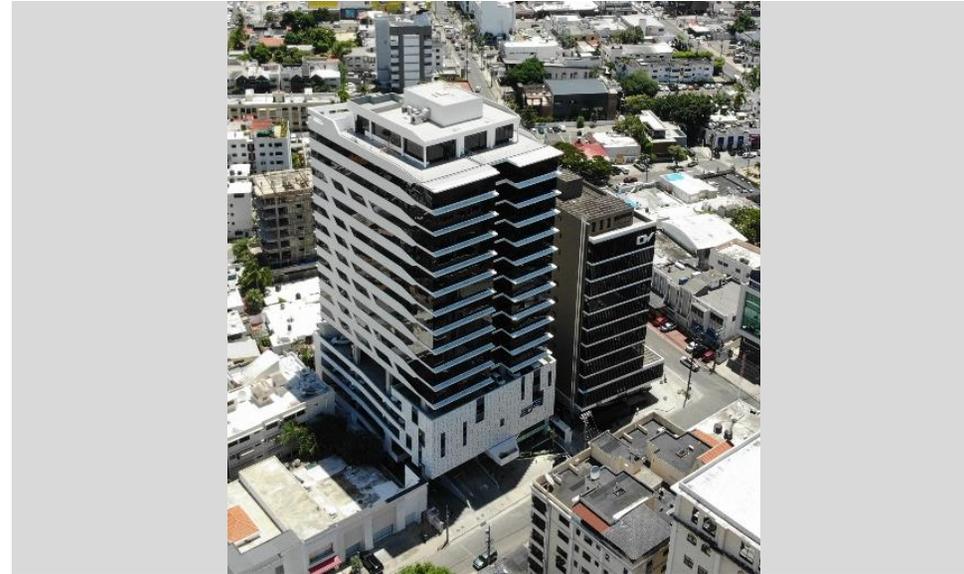
- 7 locales comerciales con 1,114.12 m² de construcción
- Localizado en la Ave. Sarasota 88, Bella Vista.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Jet Pack, Orgánica, Bona, Only Natural, Chili's ,The Crime.

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 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.

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.

EDIFICIO AVE. ABRAHAM LINCOLN 1059



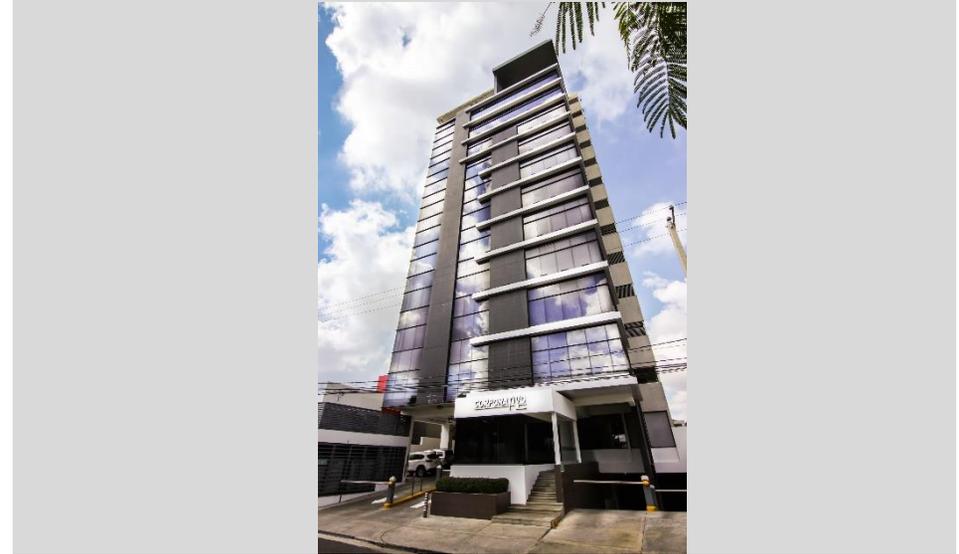
- Edificio comercial con 1,763.29 m² de construcción y 1,384.05 m² de terreno.
- Ubicado en la Av. Abraham Lincoln, Sector Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Mezzati Home Decor.

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.

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 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.

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.

OCCIDENTAL MALL



- 3 locales comerciales con 507.59 m² de construcción.
- Localizado en la Ave. Prolongación 27 de Febrero
- Nivel de ocupación: 82%
- Inquilinos: Laboratorio Amadita, Papa John's.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 30 de junio de 2022

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	4,391,663	Cuentas por pagar	322,243
Alquileres por cobrar	1,109,527	Otros pasivos	2,848,714
Portafolio de inversión	9,203,429	Total Pasivos	3,170,957
Propiedades de inversión	110,144,886		
Otros activos	694,736	Patrimonio	
Total Activos	125,544,241	Patrimonio neto	122,373,279
		Total pasivos y patrimonio	125,544,235

Estado de Resultados Acumulados al 30 junio de 2022

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	486,287	Gastos operacionales	(2,419,189)
Ingresos operativos	2,975,798	Gastos financieros	(1,044,943)
Valoración en propiedades	2,697,663	Pérdida cambiaria	(211,348)
Ganancia cambiaria	227,309	Gastos generales y Adm	(54,937)
Total Ingresos	6,387,057	Total Gastos	(3,730,417)

Resultados Netos **2,656,640**

Los interesados en el **Fondo Cerrado Inmobiliario Excel II**, (SIVFIC - 039) administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., y comercializado por Excel Puesto de Bolsa S.A., deben informarse sobre las características esenciales y riesgos de invertir en el mismo. Esta información está contenida en el Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno del Fondo y están disponibles en nuestra página web.

La autorización de la Superintendencia del Mercado de valores y la inscripción en el Registro del Mercado de valores no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas y jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. El fondo posee una Calificación de Riesgo BBBfa.

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