



INFORME TRIMESTRAL

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

Julio-Septiembre 2022

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el tercer trimestre del año 2022, el FICI Excel II continuó su crecimiento con la colocación de su décimo sexto tramo, mediante el cual se emitieron 50,000 nuevas cuotas de participación, lo que le permitió cerrar el trimestre con un patrimonio de USD128,445,610. Siendo el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano con una participación superior al 19.18%, sus 743 aportantes también lo posicionan como el fondo cerrado con mayor cantidad de inversionistas, con 32.28% de los aportantes del mercado de fondos inmobiliarios.

Otra acción relevante del trimestre que recién finaliza fue la adquisición de un nueva propiedad en la zona este del país, respondiendo a la estrategia de ampliación del alcance geográfico del portafolio inmobiliario. Se trata de Amstar Business Center, un complejo corporativo situado en la avenida Barceló, Kilómetro 2 ½ , del Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Provincia de La Altagracia. Con este nuevo inmueble el portafolio se compone de 15 importantes propiedades dentro de las cuales se encuentran: 19,288 metros cuadrados de oficinas corporativas, 4,068 metros cuadrados comerciales y un complejo hotelero con 180 habitaciones tipo suites, bares, restaurantes, área de piscina y varios espacios para eventos. Estas propiedades conforman el 88.46% del portafolio total del Fondo, estando el restante 11.54% invertido en instrumentos financieros en preparación para ejecutar el programa de adquisiciones que continúa en el último trimestre del año.

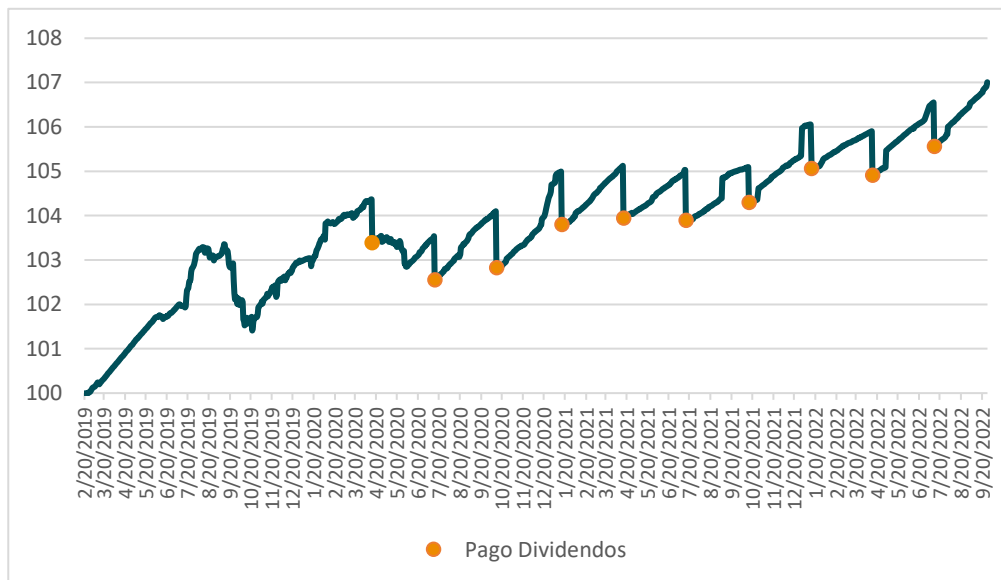
Fruto del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación es de 96.38%, y la gestión de la cartera financiera, el Fondo pudo obtener una rentabilidad anualizada del 6.20% durante el trimestre julio-septiembre 2022. Esto le permitió al Comité de Inversiones del Fondo disponer el pago de un dividendo de US\$0.85 por cada cuota de participación en circulación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$1,020,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 3.20% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

Agradecemos nuevamente la confianza depositada en nuestra gestión.

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\$130,895,054	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio al cierre del trimestre	US\$128,445,610.06	Valor de la cuota al cierre del trimestre	US\$107.0380084
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

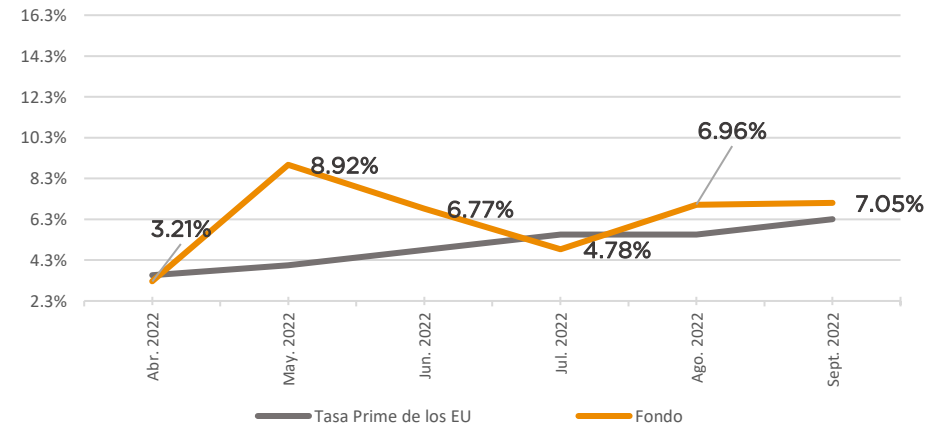
3. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



4. DESEMPEÑO DEL FONDO

	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	Desde Inicios
Rentabilidad Neta	7.05%	6.24%	6.24%	5.54%	4.61%
Volatilidad Cuota	0.34%	1.94%	2.01%	0.10%	N/A

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (Benchmark)



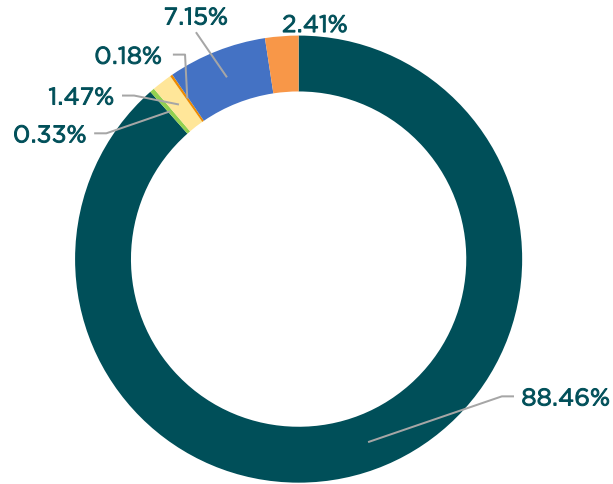
“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

La calificación “**BBBfa**” 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.

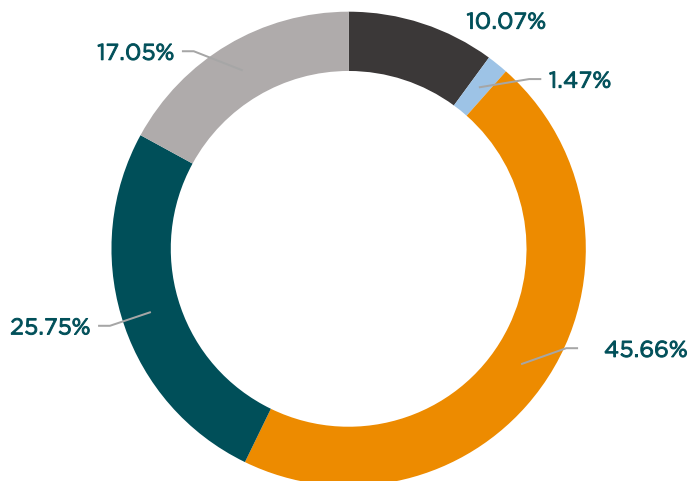
6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activos



■ INMUEBLES
■ BONOS MINISTERIO DE HACIENDA
■ CUOTAS FONDOS ABIERTOS
■ DEPÓSITOS A LA VISTA
■ BONOS CORPORATIVOS

Por sector económico



■ FINANCIERO
■ GUBERNAMENTAL
■ OFICINAS
■ TURISMO
■ LOCALES COMERCIALES

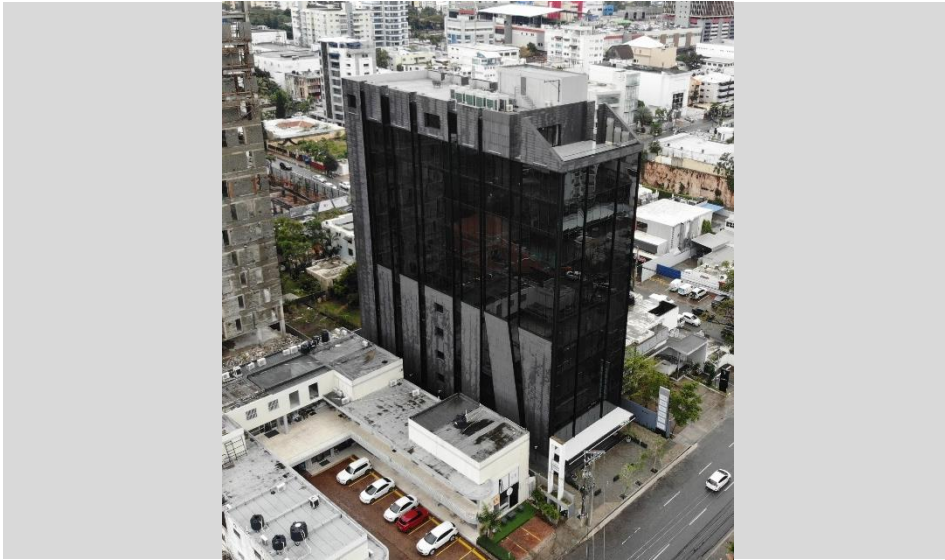
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

HOTEL EMBASSY SUITES BY HILTON



- Hotel de 180 habitaciones.
- Nivel de ocupación: 70.09% (ocupación hotelera septiembre 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, Inc., Fiduciaria Reservas, S. A. y AFP Reservas, S. A

EDIFICIO MDJT 35 PIANTINI



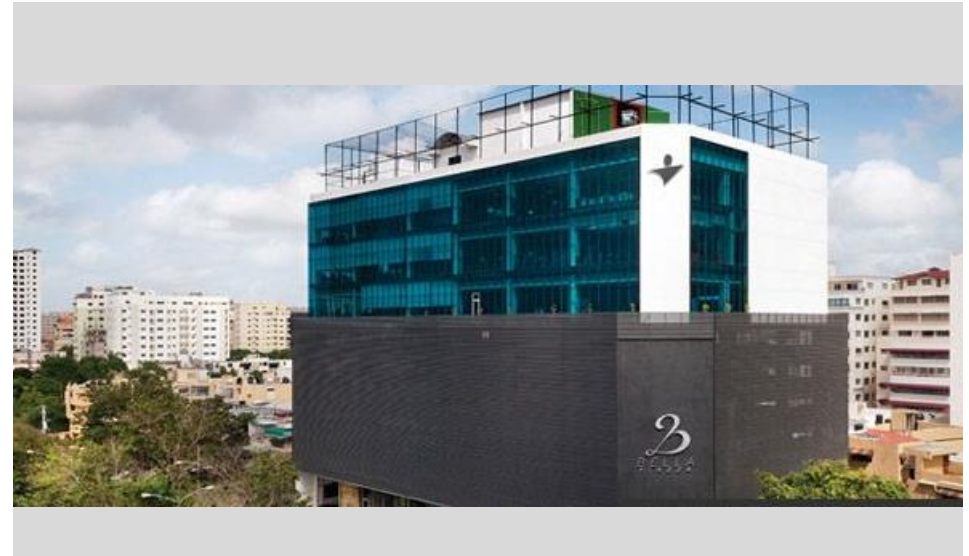
- Edificio nuevo de 2,136 m² .
- Ubicación: Calle Manuel de Jesús Troncoso 35, esquina Max Henríquez Ureña, Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Laboratorios LAM

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



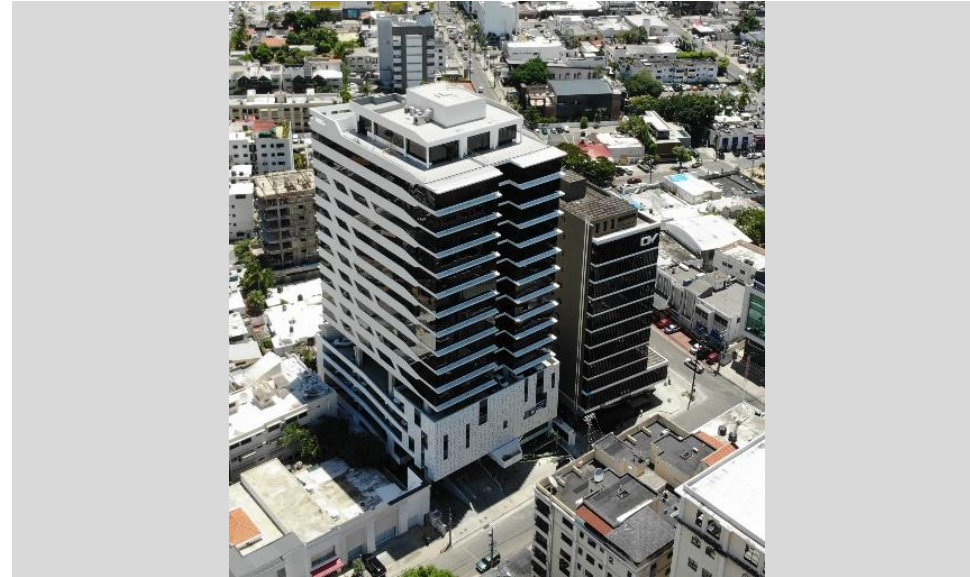
- 7 locales comerciales con 1,114.12 m² de construcción.
- Localizado en la Ave. Sarasota 88, Bella Vista.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Jet Pack, Orgánica, Bona, Only Natural, Chili's ,The Crime.

PROPIEDAD SAN MARTÍN-MÁXIMO GÓMEZ



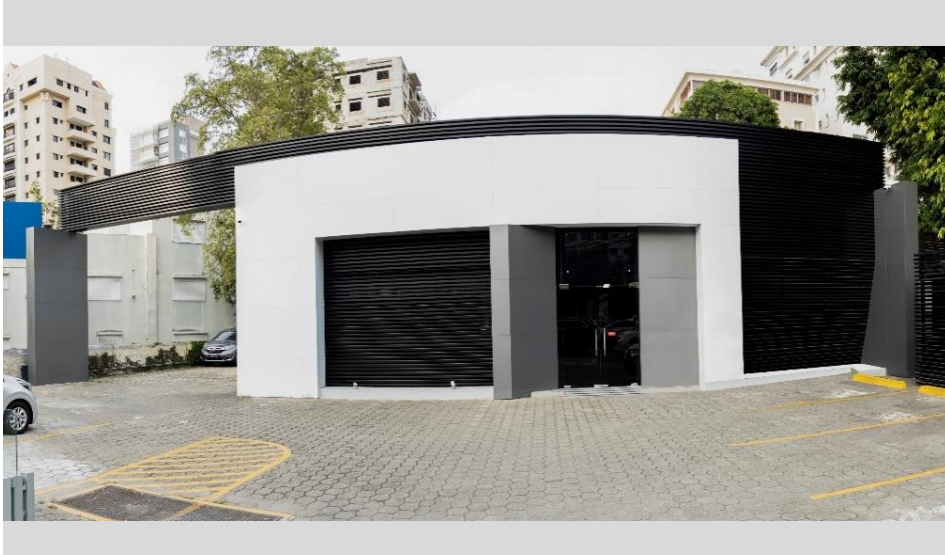
- Edificio corporativo de 2,365.94 m² de construcción.
- Ubicado en la Avenida San Martín casi esquina Av. Máximo Gómez, con frente por ambas avenidas.
- Nivel de ocupación: 61%.
- Inquilinos: Transperfect Dominican Republic, SRL y Materiales Industriales, SAS.

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



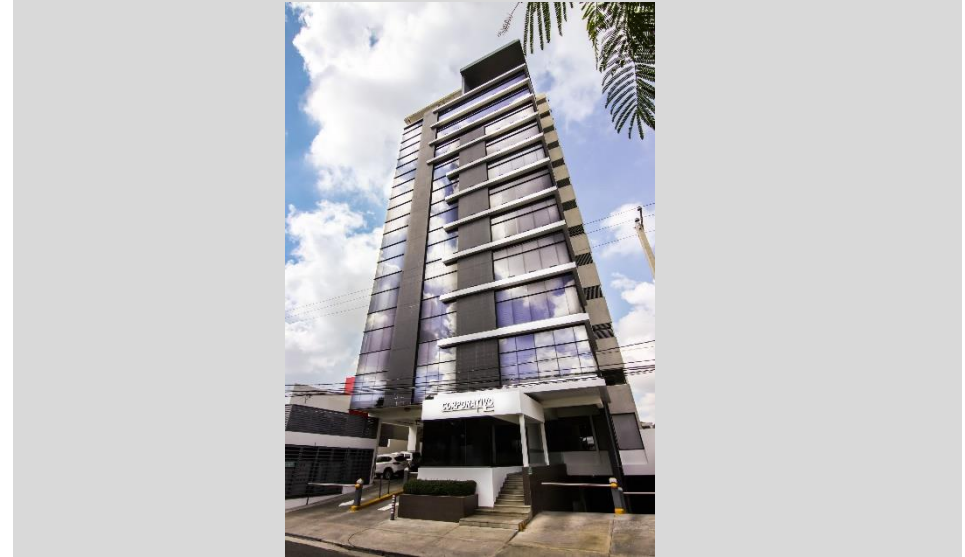
- Edificio comercial con 1,763.29 m² de construcción y 1,384.05 m² de terreno.
- Ubicado en la Av. Abraham Lincoln, Sector Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Mezzati Home Decor.

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.

AMSTAR BUSINESS CENTER



- 28 locales comerciales con una extensión de 3,048 m² de construcción y 22,873.05 m² de terreno.
- Localizado en la Ave. Barceló, Kilometro 2 1/2, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Provincia de la Altagracia.
- Nivel de ocupación: 90%.
- Inquilinos: Amstar DMC, G.S.O. Global Services Offshoring, Grupo Sim de CV, Guzmán García e Hijos, Asesoría & Consultoría, SRL y Embajada de Canadá.

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 y Papa John's.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 30 de septiembre de 2022 Valores en US\$

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	3,511,956	Cuentas por pagar	365,388
Alquileres por cobrar	1,728,377	Otros pasivos	2,084,056
Portafolio de inversión	11,332,633	Total Pasivos	2,449,444
Propiedades de inversión	113,921,372		
Otros activos	400,716	Patrimonio	
Total Activos	130,895,054	Patrimonio neto	128,445,610
		Total pasivos y patrimonio	130,895,054

Estado de Resultados trimestre julio-septiembre 2022 Valores en US\$

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	264,067	Gastos operacionales	(165,081)
Ingresos operativos	2,018,002	Gastos financieros	(590,814)
Valoración en propiedades	458,282	Pérdida cambiaria	(97,501)
Ganancia cambiaria	99,475	Gastos generales y Adm	(43,099)
Total Ingresos	2,839,826	Total Gastos	(896,495)
		Resultados Netos	1,943,331

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