



# **INFORME TRIMESTRAL**

## **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Inscrito en el Registro del Mercado de  
Valores bajo el número SIVFIC-039

**Octubre-Diciembre 2022**

## DATOS GENERALES



**+ USD143 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD114 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



**15 INMUEBLES**  
83 LOCALES COMERCIALES Y DE  
OFICINAS



**+ 44 MIL**  
M<sup>2</sup> ALQUILABLES



**726**  
APORTANTES



**47**  
INQUILINOS

*\*Datos al cierre del 31 de Diciembre 2022*

## Informe de la administración

Estimados aportantes:

Con gran orgullo y satisfacción les informamos sobre los resultados del Fondo en este último trimestre del año. Durante el periodo octubre-diciembre el FICI Excel II aumentó su tamaño con la colocación de los tramos décimo séptimo y décimo octavo, mediante los cuales se emitieron 110,000 nuevas cuotas de participación. Esto le permitió cerrar el trimestre con un patrimonio de USD141,385,228.91, manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano. Actualmente cuenta con 726 aportantes y continúa siendo el fondo cerrado con mayor cantidad de inversionistas del mercado.

Al cierre de diciembre 2022, el 90.85% del portafolio de inversión estaba compuesto por 15 importantes propiedades, con 83 locales y un área total de 44,388.90 metros cuadrados alquilables. Estos inmuebles están ubicados en su mayoría en el Distrito Nacional (95.77%) y en otras localidades como Santo Domingo Norte (1.19%) y Bávaro-Punta Cana (3.05%). El 9.15% restante del portafolio se encuentra invertido en instrumentos financieros en preparación para ejecutar el programa de adquisiciones inmobiliarias.

Fruto del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación es de 96.61%, y la gestión de la cartera financiera, el Fondo logró una rentabilidad anualizada de 6.61% durante el trimestre octubre-diciembre 2022. Esto le permitió al Comité de Inversiones del Fondo disponer el pago de un dividendo de USD1.00 por cada cuota de participación en circulación, para un monto total a distribuir a los aportantes de USD1,310,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 3.86% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

Durante el año 2022 en Excel celebramos 20 años de trayectoria agradecidos del apoyo que hemos recibido de nuestros clientes y aportantes. Trabajamos día a día con el propósito de impulsar el desarrollo del mercado de valores a través de la renta variable. Esta labor se materializa con la aceptación que han tenido nuestros fondos por parte de inversionistas personales y empresariales. Muestra de ello es el reconocimiento otorgado por la Bolsa de Valores de la República Dominicana a Excel como el Mayor Negociador de Renta Variable en Mercado Secundario. Al cierre de este año, el Fondo Excel II alcanzó una participación de 26.15% del total transado en el mercado secundario de renta variable.

Otro importante logro para nuestro grupo fue el reconocimiento a la “Transacción de Año” que recibimos de la Asociación Nacional de Hoteles y Restaurantes (ASONAHORES) por la adquisición de Silver Sun Gallery y el Hotel Embassy Suites By Hilton, este último propiedad del FICI Excel II.

Agradecemos nuevamente la confianza depositada en nuestra gestión, sigamos avanzando juntos.

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

## 1.0 Características del Fondo

<b>Tipo de fondo</b>	Cerrado	<b>Objetivo del Fondo</b>	Inmobiliario
<b>Moneda de denominación</b>	Dólares Estadounidenses	<b>Fecha de Inicio de operaciones</b>	20 de Febrero 2019
<b>Monto nominal aprobado</b>	USD200,000,000.00	<b>Fecha de vencimiento</b>	20 de Febrero 2029
<b>Patrimonio de cierre de trimestre</b>	USD141,385,228.91	<b>Valor de la cuota a fin de trimestre</b>	USD107.927655
<b>Agente de colocación</b>	Excel Puesto de Bolsa	<b>Distribución de dividendos</b>	Trimestral

## 2.0 Calificación de riesgo

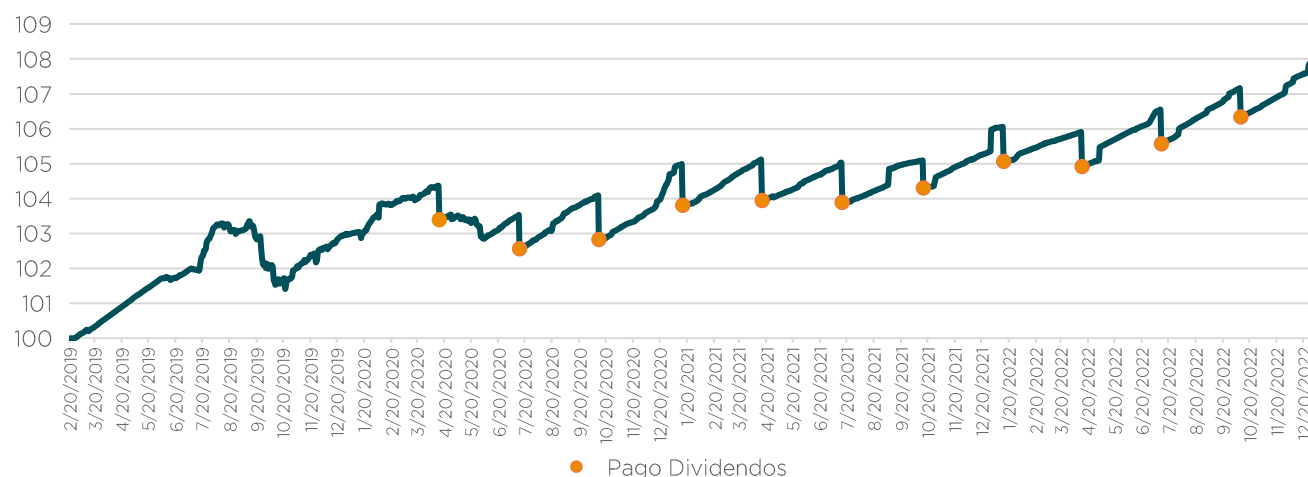
*Informe de calificación julio 2022*

La calificadora Feller Rate asignó al Fondo una calificación “BBBfa”, que responde a ser gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras 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 considera la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-y una industria de fondos en vías de consolidación.

<https://www.excel.com.do/wp-content/uploads/2022/07/Informe-FIC-Inmobiliario-Excel-II-2022-07.pdf>

## 3.0 Desempeño del Fondo

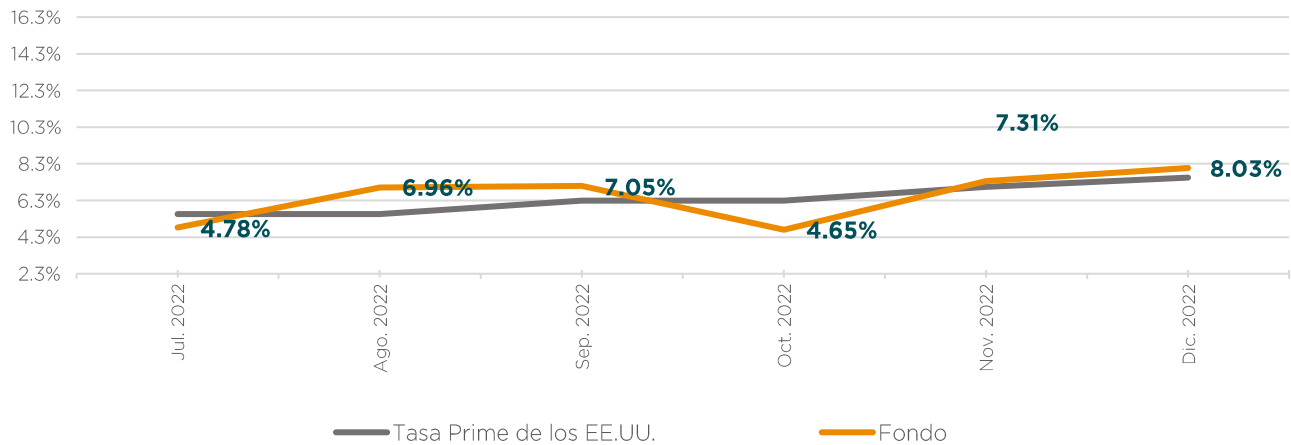
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



	Últimos				
	30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
<b>Rentabilidad Neta</b>	8.10%	6.65%	6.41%	5.47%	4.70%
<b>Volatilidad Cuota</b>	0.69%	1.67%	1.81%	0.10%	N/A

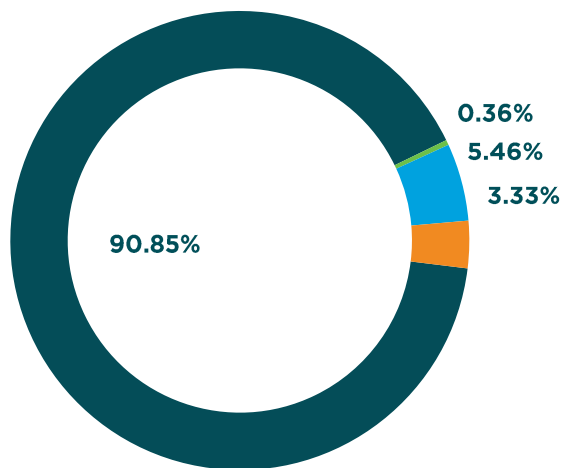
\*Datos al cierre del 31 de Diciembre 2022

### 3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



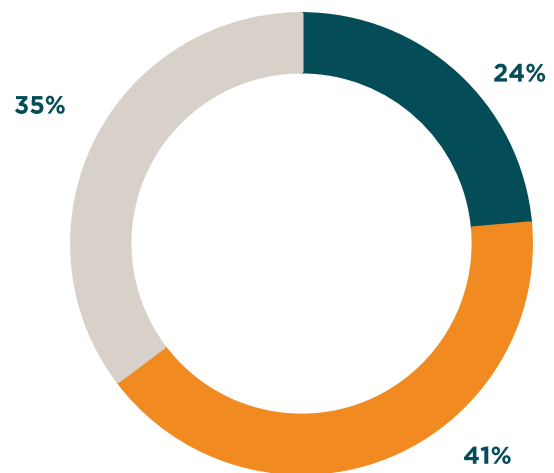
### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



- Inmuebles
- Depósitos a la Vista
- Cuotas Fondos Cerrados
- Cuotas Fondos Abiertos

Por tipo de activo inmobiliario

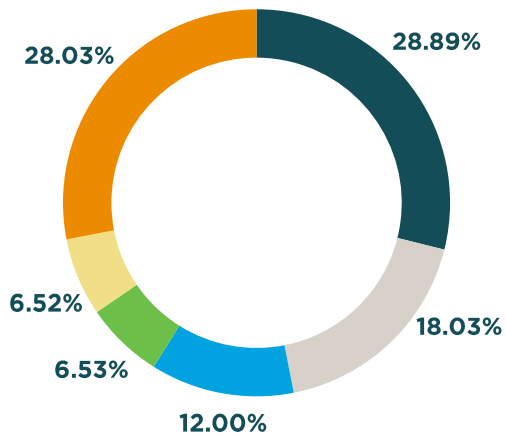


- Locales Comerciales
- Oficinas
- Turismo

### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

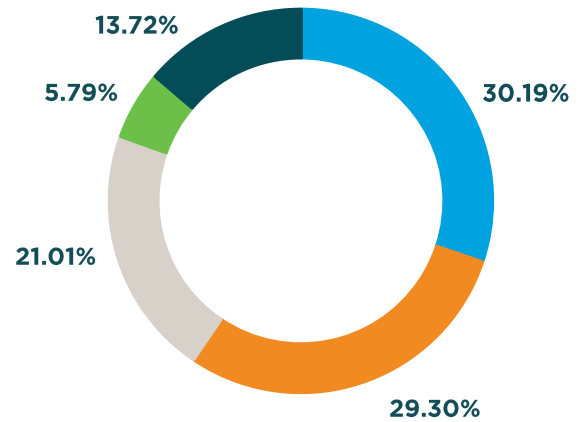
Al 31 de diciembre 2022 el Fondo ha adquirido 15 inmuebles, con un total de 83 locales, distribuidos mayormente en el Distrito Nacional (95.77%) y en Santo Domingo Norte (1.19%) y Bávaro Punta Cana (3.05%), permeando en múltiples sectores de la economía nacional como son: turismo, financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros.

### Activos inmobiliarios por valor en libros



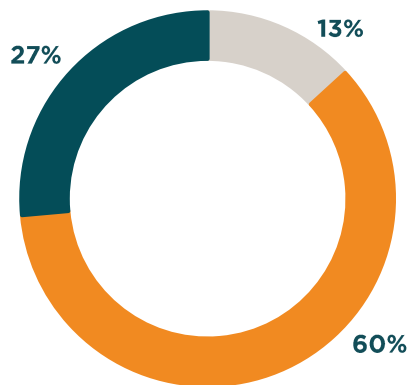
- Hotel Embassy Suites by Hilton
- Torre Roberto Pastoriza
- Centro Comercial Sambil (locales)
- Edificio de Oficinas Ave. San Martín
- Edificio MDJT 35
- Otros Inmuebles < 5%

### Ingresos de alquiler por sector económico



- Turismo
- Financiero
- Servicios
- Telecomunicaciones
- Otros Sectores Económicos < 5%

### Plazo de los contratos de alquiler



- Mayor a 5 años
- De 2 a 5 años
- Menor a 2 años

**Tasa de Ocupación:** Al cierre del trimestre octubre – diciembre 2022: **96.61%**.

## 6.0 Detalle de inmuebles

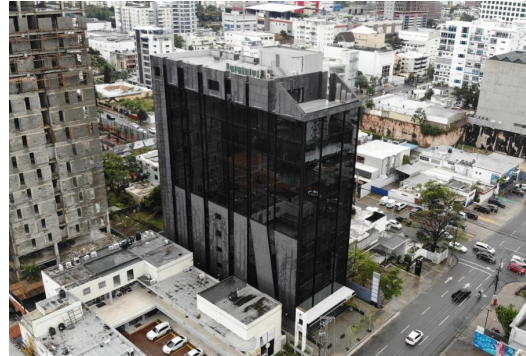
**Hotel Embassy Suites by Hilton**



Hotel de 180 habitaciones  
18,147.40 m<sup>2</sup>

Nivel de ocupación: 68.78%  
(ocupación hotelera diciembre 2022)

**Torre Roberto Pastoriza**



5,115 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

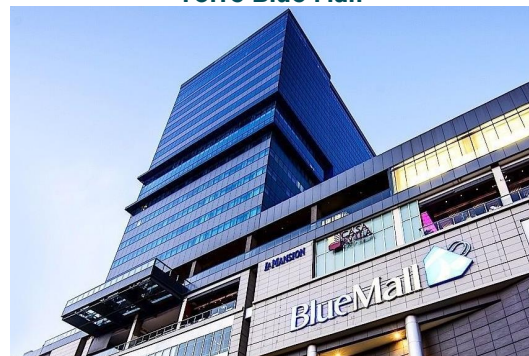
Inquilinos: Seguros Reservas, S.A., ARS Reservas, Inc., Fiduciaria Reservas, S. A. y AFP Reservas, S. A

**Edificio MDJT 35**



Edificio corporativo  
2,136 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilino: Laboratorios LAM

**Torre Blue Mall**



Pisos 21 y 27  
1,647.04 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

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, McKinsey & Company Inc y Business of Aptos RD, SRL.

## 6.0 Detalle de inmuebles

**Bella Piazza**



7 locales comerciales  
1,114 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilinos: Jet Pack, Orgánica, Bona,  
Only Natural, Chili's ,The Crime

**Edificio de Oficinas Ave. San Martín**



Nivel de ocupación: 75%  
3,758.49 m<sup>2</sup> de construcción  
Inquilinos: Transperfect Dominican Republic, SRL  
y Materiales Industriales, SAS.

**Edificio Corporativo 2015**



Local de oficinas en el piso 14  
451.76 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.

**Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1061**



550 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilino: Cole, S.R.L.



## 6.0 Detalle de inmuebles

### Edificio Av. Abraham Lincoln 1059



Edificio Comercial  
1,763.29 m<sup>2</sup> de construcción y 1,384.05  
m<sup>2</sup> de terreno  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Mezzati Home Decor

### Centro Comercial Sambil



12 locales comerciales  
2,452 m<sup>2</sup>  
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  
320.80 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Querubin Foundation, Inc.

### Edificio Av. Núñez de Cáceres



Edificio corporativo con 2,123 m<sup>2</sup> de  
construcción Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Thoughtfocus, SRL.

## 6.0 Detalle de inmuebles

### Sarasota Center



Pisos 1 y 8  
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  
3,048 m<sup>2</sup> de construcción y 22,873.05 m<sup>2</sup> de terreno.  
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  
507.59 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 82%.

Inquilinos: Laboratorio Amadita y Papa John's

## 7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de Situación al 31 de diciembre de 2022			
Valores en USD			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	4,650,594	Cuentas por pagar	463,787
Alquileres por cobrar	1,755,376	Otros pasivos	2,065,400
Portafolio de inversión	6,900,546	<b>Total Pasivos</b>	2,529,187
Propiedades de inversión	114,789,642		
Otros activos	15,818,258	<b>Patrimonio</b>	
<b>Total Activos</b>	143,914,416	<b>Patrimonio neto</b>	141,385,229
		<b>Total pasivos y patrimonio</b>	143,914,416

Estado de Resultados trimestre octubre-diciembre 2022			
Valores en USD			
<b>Ingresos</b>		<b>Gastos</b>	
Ingresos financieros	347,955	Gastos operacionales	(927,202)
Ingresos operativos	2,365,571	Gastos financieros	(899)
Valoración en propiedades	868,270	Pérdida cambiaria	(171,018)
Ganancia cambiaria	147,912	Gastos generales y Adm.	(85,846)
<b>Total Ingresos</b>	3,729,708	<b>Total Gastos</b>	(1,184,965)
		<b>Resultados Netos</b>	2,544,743

## Aviso Legal

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 en 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 

**Excel**  
Max Henríquez Ureña #78  
Piantini, Sto. Dgo  
809-262-4000

[www.excel.com.do](http://www.excel.com.do)  
[info@excel.com.do](mailto:info@excel.com.do)  
[@excel\\_rd](https://www.instagram.com/excel_rd)