

# **INFORME TRIMESTRAL**

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

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

**Enero - Marzo 2023**

## **Informe del Administrador**

Estimados aportantes:

Tenemos a bien informarles sobre los resultados del FICI Excel II durante el trimestre enero-marzo 2023. El Fondo continúa en proceso de formación y durante este primer trimestre del año aumentó su tamaño con la colocación del décimo noveno tramo en el que se emitieron 29,791 nuevas cuotas de participación. Esto le permitió cerrar el trimestre con un patrimonio de USD 145,102,066.54, manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano. Actualmente, cuenta con 697 aportantes y continúa siendo el fondo cerrado con mayor cantidad de inversionistas del mercado.

Al cierre de marzo 2023, el 90.20% del portafolio de inversión está conformado por 15 importantes inmuebles, compuestos por 86 locales comerciales, de oficinas y turísticos. Estos inmuebles están ubicados en su mayoría en el Distrito Nacional (96.19%), así como en las localidades de Santo Domingo Norte (1.07%) y Punta Cana (2.74%). El 9.80% restante del portafolio se encuentra invertido en instrumentos financieros, en preparación para ejecutar el programa de adquisiciones inmobiliarias.

Entre las acciones relevantes del trimestre podemos destacar la incorporación al portafolio inmobiliario de tres locales comerciales con 3,463.36 m<sup>2</sup> en la Plaza Silver Sun Gallery, en la Avenida Tiradentes del sector Naco, en el Distrito Nacional. Por otra parte, la sociedad administradora comunicó la decisión de disminuir la comisión de administración a 1.50% anual sobre los activos administrados.

Fruto del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación es de 95.67%, y la gestión de la cartera financiera, el Fondo ha logrado resultados estables, cuyo rendimiento de los últimos 12 meses fue de 6.00%. La generación de flujos del primer trimestre del año permitió al Comité de Inversiones disponer el pago de un dividendo de USD 1.00 por cada cuota de participación en circulación, para un monto total a distribuir a los aportantes de USD 1,339,791.

Las condiciones de mercado actuales ponen de manifiesto las bondades de estabilidad que brindan los fondos de inversión inmobiliarios. El año 2023 inicia con altos niveles de volatilidad tanto a nivel local como internacional, a raíz del endurecimiento de las condiciones financieras, los altos niveles de inflación esperados en los mercados, y la ralentización económica de las principales potencias económicas mundiales. Ante esta realidad para inversionistas de todos los tipos, los fondos inmobiliarios son la inversión óptima de protección ante fluctuaciones en los precios y las tasas de interés que afectan otros instrumentos financieros. En Excel mantenemos nuestro compromiso de gestionar los fondos de inversión de la forma más eficiente para lograr los mejores resultados posibles en beneficio de los aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

**Josellin Cruz**  
Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



+ USD 148.5 MILLONES  
ACTIVOS TOTALES



+ USD 127.3 MILLONES  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



15 INMUEBLES  
86 LOCALES COMERCIALES Y DE  
OFICINAS



+ 47 MIL  
M<sup>2</sup> ALQUILABLES



697  
APORTANTES



49  
INQUILINOS

\*Datos al cierre del 31 de marzo 2023

## 1.0 Características del Fondo

Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses	Fecha de Inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Monto nominal aprobado	USD 200,000,000.00	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio de cierre de trimestre	USD 145,102,066.54	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD 108.302016
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

## 2.0 Calificación de riesgo

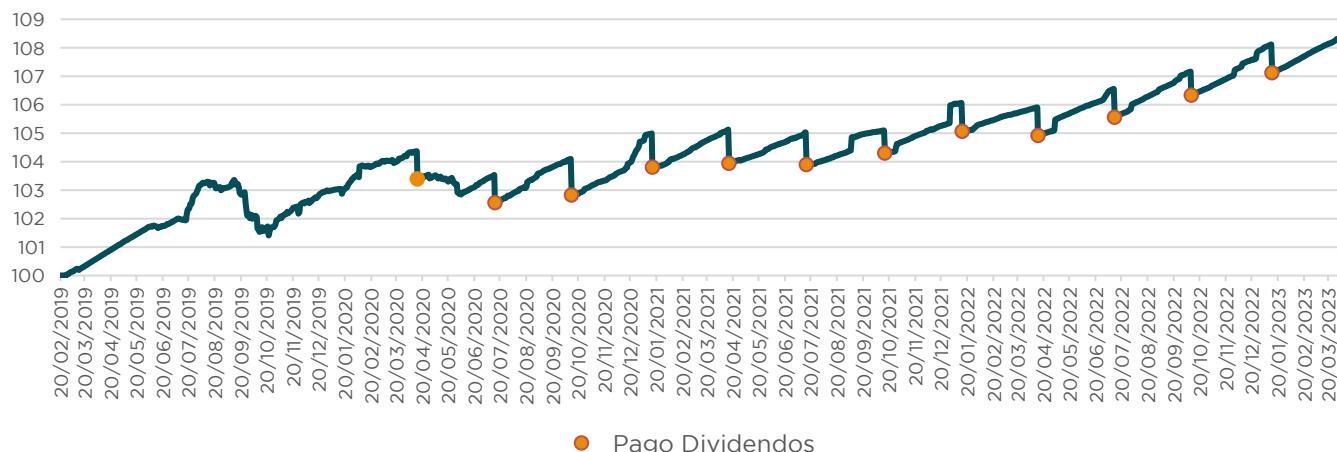
### Informe de calificación enero 2023

La calificadora de Riesgo 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 sustenta en la exposición al negocio inmobiliario - sensible a los ciclos económicos- y una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

[Excel-II-HR-SIMV-calificacion-riesgo-feller-rate-Trimestre-Enero-2023.pdf](#)

## 3.0 Desempeño del Fondo

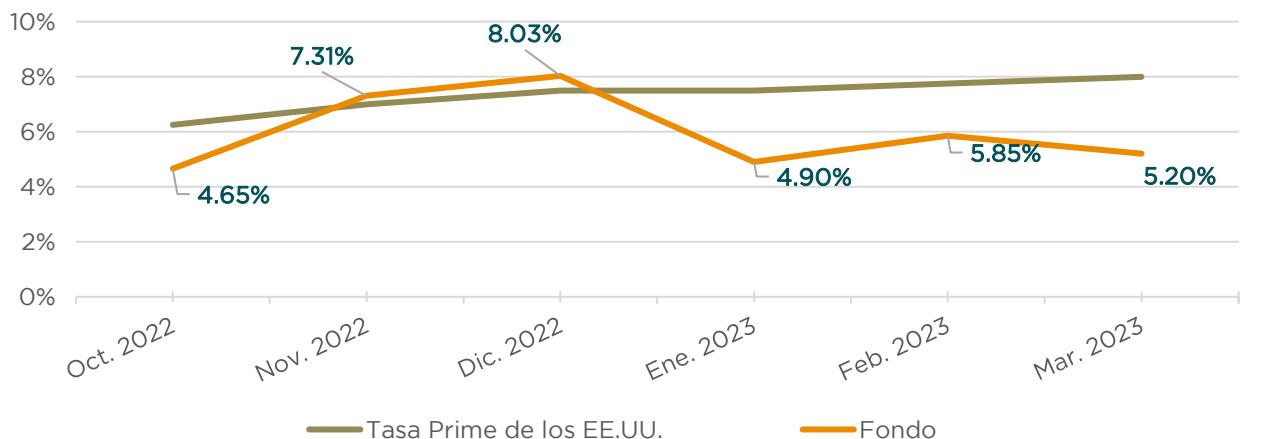
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



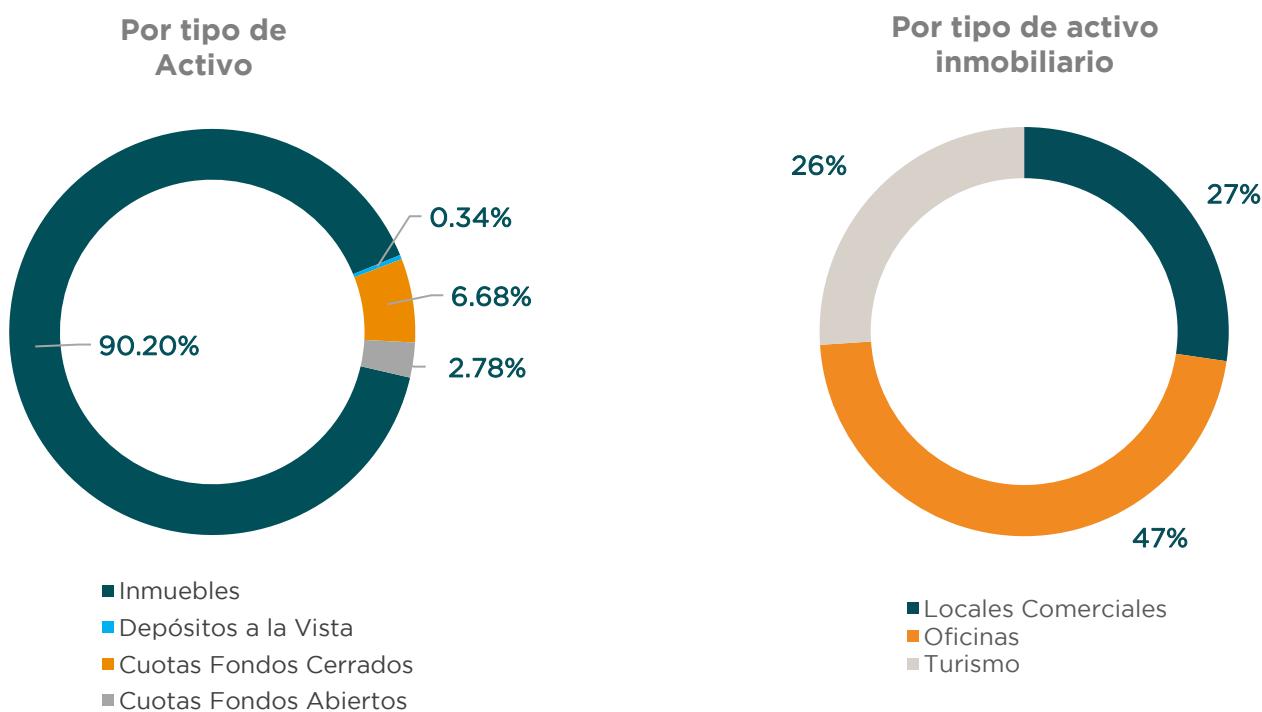
	Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos días *				Desde
Rentabilidad Neta	30 Días 5.14%	90 Días 5.27%	180 Días 5.94%	365 Días 6.00%	20/2/2019 4.70%
Volatilidad Cuota	0.11%	1.87%	1.77%	0.10%	N/A

\*Datos al cierre del 31 de marzo 2023

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



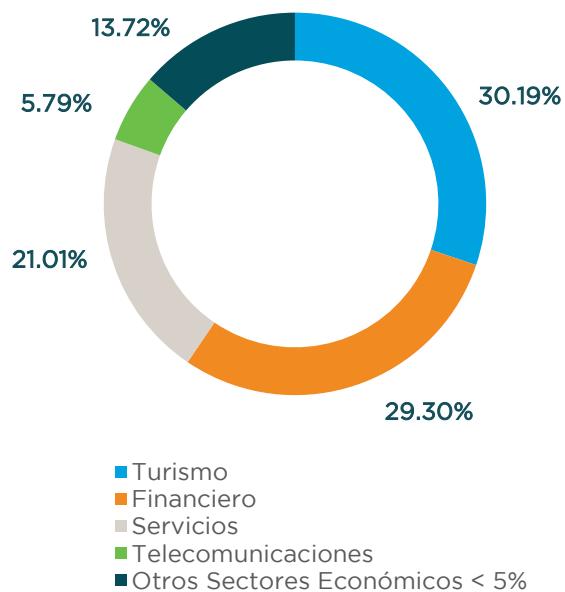
### 4.0 Composición del portafolio de inversión



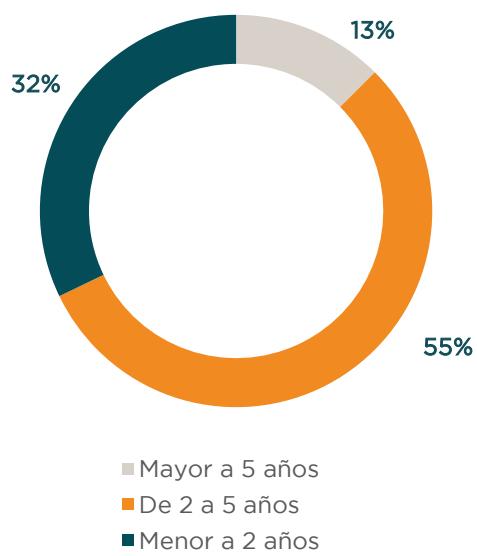
### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo 2023 el Fondo ha adquirido 15 inmuebles, con un total de 86 locales, distribuidos mayormente en el Distrito Nacional (96.19%), en Santo Domingo Norte (1.07%) y Punta Cana (2.74%), permeando en múltiples sectores de la economía nacional como son: turismo, financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros.

### Ingresos de alquiler por sector económico



### Plazo de los contratos de alquiler



**Tasa de Ocupación:** Al cierre del trimestre enero – marzo 2023: 95.67%.

## 6.0 Detalle de inmuebles

**Hotel Embassy Suites by Hilton**



Hotel de 180 habitaciones  
18,147.40 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

**Edificio MDJT 35**



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

Inquilino: Laboratorios LAM

**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

**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

**Plaza Silver Sun Gallery**



3 locales comerciales  
3,463.36 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 81%

Inquilinos: Fiduciaria BHD, S.A.;  
Banco Múltiple BHD, S.A., E.R. Super  
Salud, SRL

**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.

## 6.0 Detalle de inmuebles



550 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Cole, S.R.L.

### 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 Vimanca.

### Torre Corporativo NC



Piso 13  
320.80 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Querubin Foundation, Inc.

## 6.0 Detalle de inmuebles

**Edificio Av. Núñez de Cáceres**



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

Inquilino: Thoughtfocus, SRL.

**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 financiera al 31 de marzo de 2023 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	4,409,090	Cuenta por pagar	454,315
Arrendamientos por cobrar	1,210,794	Otros pasivos	2,956,311
Portafolio de inversión	9,429,899	<b>Total pasivos</b>	<b>3,410,626</b>
Propiedades de inversión	127,379,941		
Otros Activos	6,082,968		
<b>Total de activos</b>	<b>148,512,692</b>		
		<b>Patrimonio</b>	
		Patrimonio neto	145,102,066
		<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>148,512,692</b>

Estado de resultados Del 1ero de enero al 31 de marzo de 2023 Valores en USD			
Ingresos financieros	238,835	Gastos operacionales	(60,633)
Ingresos operativos	2,353,254	Gastos financieros	(367)
Valoración en propiedades de inversión	34,032	Pérdida cambiaria	(90,940)
Ganancia Cambio	108,337	Gastos generales y administrativos	(767,726)
<b>Total de ingresos</b>	<b>2,734,458.00</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(919,666)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>1,814,792</b>

## 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

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://twitter.com/excel_rd)