



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

ABRIL - JUNIO 2023

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Por este medio, les informamos los resultados del FICI Excel II durante el trimestre abril-junio 2023, que cerró con un patrimonio ascendente a USD145,531,858.36 distribuido entre sus 691 aportantes, manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano.

Al cierre de junio 2023, la cartera inmobiliaria representa un 91.69% del portafolio de inversión, y está conformada por 15 importantes inmuebles, que abarcan 86 locales comerciales, de oficinas y turísticos. Estas propiedades están ubicadas en su mayoría en el Distrito Nacional (96.16%), así como en las localidades de Santo Domingo Norte (1.10%) y Punta Cana (2.74%). El 8.31% restante del portafolio de inversión se encuentra colocado en instrumentos financieros, en preparación para ejecutar el programa de adquisiciones inmobiliarias. Al cierre del trimestre, estamos en negociaciones para la adquisición de nuevos inmuebles.

Producto del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación general es de 94.92%, unido a la gestión de la cartera financiera, el Fondo ha logrado resultados estables reportando una rentabilidad del 5.70% en los últimos 12 meses. La generación de flujos en el segundo trimestre del año permitió al Comité de Inversiones disponer el pago de un dividendo de USD1.00 por cada cuota de participación en circulación, lo que representa un monto total distribuido de USD1,339,791.00.

Durante este segundo trimestre del año, cabe resaltar que el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) efectuó reducciones acumuladas de 75 puntos básicos en la tasa de política monetaria por el orden de 50 puntos básicos en mayo y 25 puntos básicos en junio. Estas decisiones contribuirán a disminuir los costos de financiamiento de las entidades financieras e incidirán en menores tasas de interés en el sistema financiero.

Dadas estas condiciones de mercado, los inversionistas que persiguen estrategias de inversión equilibradas y diversificadas en sus portafolios, valoran la baja sensibilidad que tienen los fondos de inversión inmobiliarios ante cambios de este tipo. Los fondos de inversión inmobiliarios de Excel representan una opción atractiva para los inversionistas que buscan estabilidad, protección contra la volatilidad y rendimientos constantes respaldados por activos inmobiliarios de alta calidad.

En Excel, mantenemos nuestro compromiso de administrar nuestros fondos de inversión de la forma más eficiente posible en beneficio de nuestros aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD146 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD127.3 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



15 INMUEBLES
86 LOCALES COMERCIALES, DE OFICINAS Y
TURÍSTICOS



+ 47 MIL
M² ALQUILABLES



691
APORTANTES



50
INQUILINOS

*Datos al 30 de junio 2023

1.0 Características del Fondo

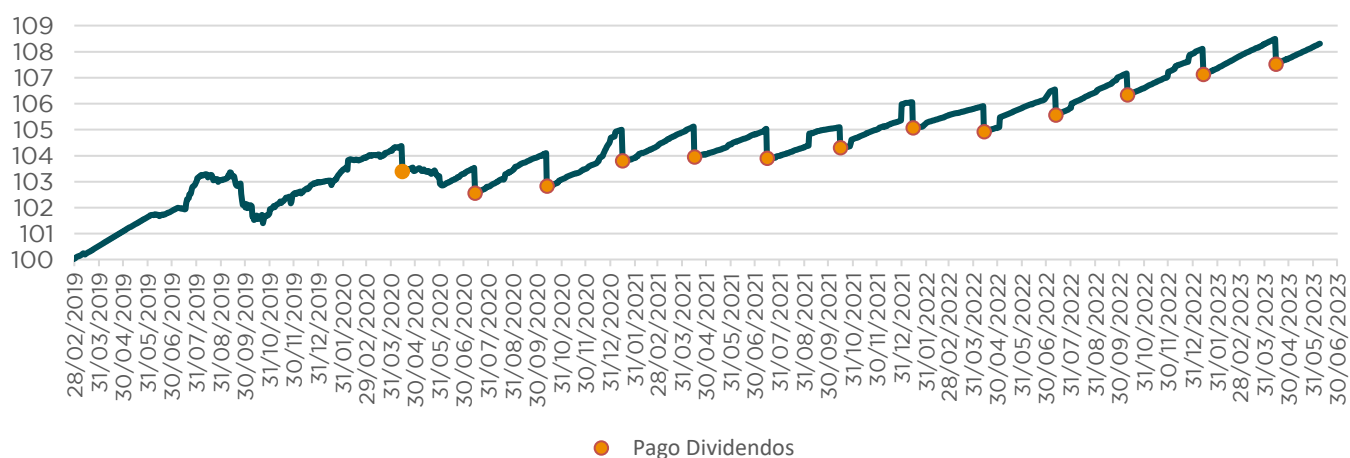
Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de denominación	Dólares estadounidenses	Fecha de Inicio de operaciones	20 de Febrero 2019
Monto nominal aprobado	USD200,000,000.00	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio de cierre de trimestre	USD145,531,858.36	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD108.622806
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

2.0 Calificación de riesgo

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.

3.0 Desempeño del Fondo

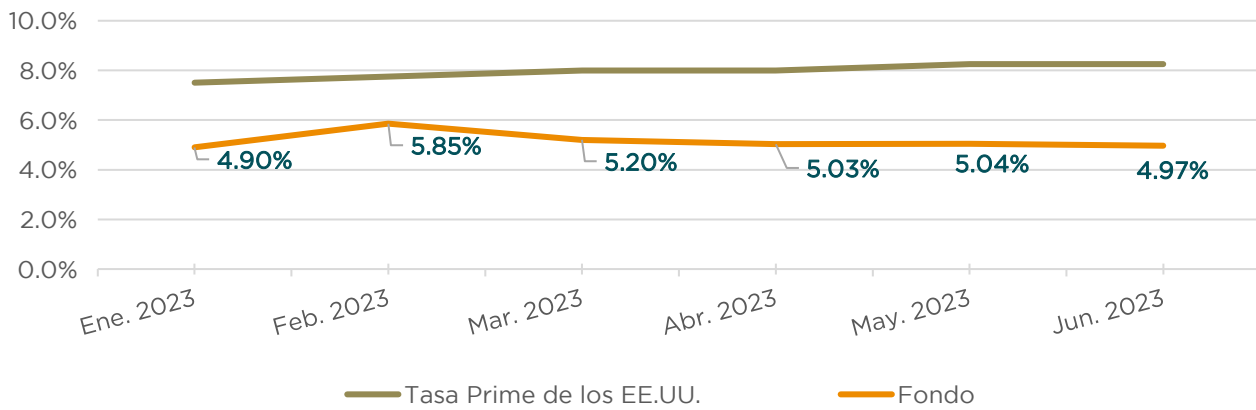
3.1 Evolución del valor de la cuota



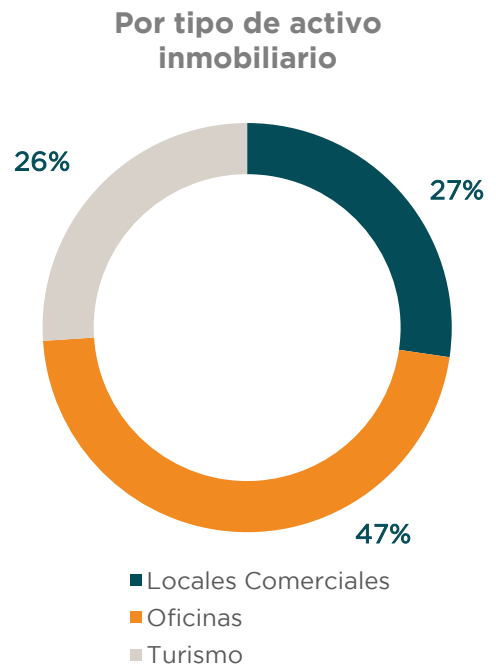
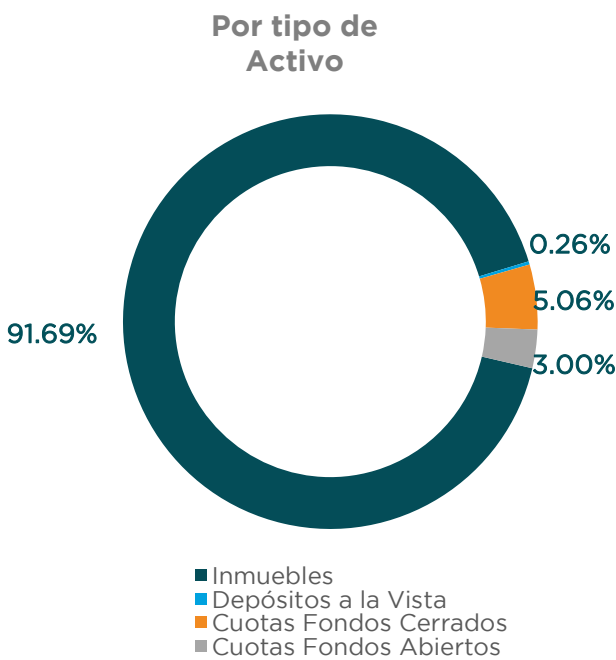
Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos días *					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	4.97%	4.98%	5.10%	5.70%	4.69%
Volatilidad Cuota	0.03%	1.85%	1.86%	0.10%	N/A

*Datos al cierre del 30 de junio 2023

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



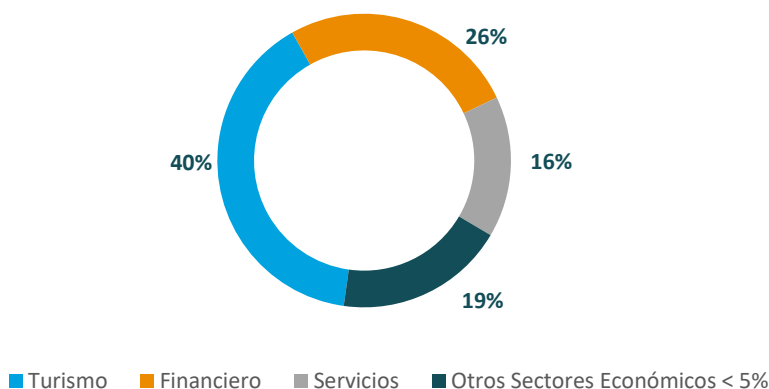
4.0 Composición del portafolio de inversión



5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio 2023, el Fondo ha adquirido 15 inmuebles, con un total de 86 locales, distribuidos mayormente en el Distrito Nacional (96.16%), en Santo Domingo Norte (1.10%) 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



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre abril - junio 2023: **94.92%**.

6.0 Detalle de inmuebles

Hotel Embassy Suites by Hilton



Hotel de 180 habitaciones
18,147.40 m²
Nivel de ocupación: 100%

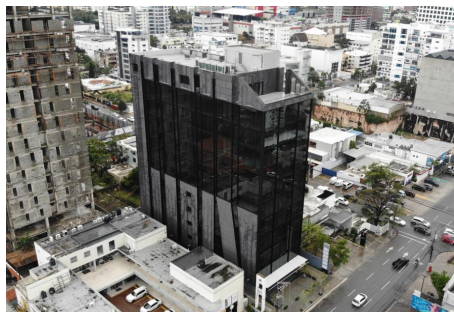
Edificio MDJT 35



Edificio corporativo / 2,136 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Laboratorios LAM

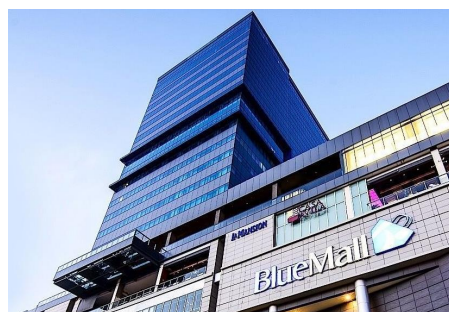
Torre Roberto Pastoriza



5,115 m² 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 m²
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

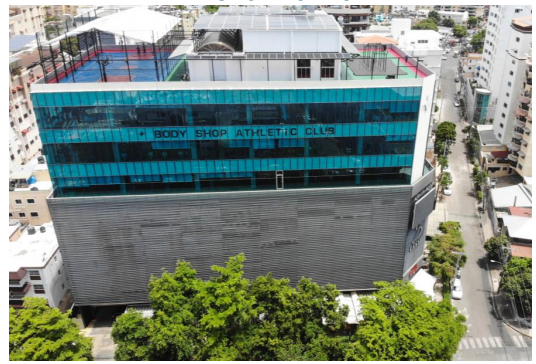
Silver Sun Gallery



3 locales comerciales
3,463.36 m²
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 m²
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 m² de construcción

Inquilinos: Transperfect Dominican
Republic, SRL y Materiales Industriales,
SAS.

Edificio Corporativo 2015



Local de oficinas en el piso 14
451.76 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.

6.0 Detalle de inmuebles

Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1061



530 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Cole, S.R.L.

Edificio Av. Abraham Lincoln 1059



Edificio Comercial
1,763.29 m² de construcción y
1,384.05 m² de terreno
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Mezzati Home Decor

Centro Comercial Sambil



12 locales comerciales
2,452 m²
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 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Soventix Caribbean, S.R.L.

6.0 Detalle de inmuebles

Edificio Av. Núñez de Cáceres



Edificio corporativo con 2,123 m² 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 m² de construcción y 22,873.05 m² de terreno.
Nivel de ocupación: 78%

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 m²
Nivel de ocupación: 82%.

Inquilinos: Laboratorio Amadita y Papa John's

7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de situación financiera al 30 de junio de 2023 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	4,520,652	Cuenta por pagar	513,784
Arrendamientos por cobrar	1,269,399		
Portafolio de inversión	7,021,605	Total pasivos	513,784
Propiedades de inversión	127,379,941		
Otros Activos	5,854,045	Patrimonio	
Total de activos	146,045,642	Patrimonio neto	145,531,858
		Total pasivos y patrimonio	146,045,642

Estado de resultados Del 1ero de abril al 30 de junio de 2023 Valores en USD			
Ingresos financieros	215,090	Gastos operacionales	(754,144)
Ingresos operativos	2,418,690	Gastos financieros	(305)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida cambiaria	(121,098)
Ganancia Cambio	104,360	Gastos generales y administrativos	(93,010)
Total de ingresos	2,738,140	Total de gastos	(968,557)
		Resultado neto	1,769,583

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. 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, 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
info@excel.com.do
[@excel_rd](https://www.instagram.com/excel_rd)