



# **INFORME TRIMESTRAL**

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

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

**JULIO - SEPTIEMBRE 2023**

## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Nos place compartirles los resultados del FICI Excel II correspondientes el trimestre julio-septiembre de 2023. Durante este periodo, el Fondo alcanzó un patrimonio de USD146,750,448.21, distribuido entre 676 aportantes, manteniendo su posición como el fondo de inversión inmobiliario más grande del mercado dominicano.

Al finalizar septiembre de 2023, el 92.13% del portafolio de inversión está compuesto por una cartera inmobiliaria diversificada, que incluye 15 inmuebles, compuestos por un hotel de 180 habitaciones y 86 locales comerciales y de oficinas ubicados en el Distrito Nacional, Santo Domingo Oeste y Punta Cana. El restante 7.87% del portafolio se encuentra invertido en instrumentos financieros.

Entre los hitos más relevantes del trimestre se encuentra la adquisición de un local comercial de 738m<sup>2</sup> ubicado en la Plaza Comercial Sambil. Asimismo, en julio de este año, la firma Feller Rate elevó la calificación de riesgo del Fondo a “BBB+fa”, reconocimiento que *“refleja el avance de la cartera inmobiliaria y que la administradora posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. En el informe también se destaca la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables”*.

Por otro lado, cabe destacar que la ocupación general del portafolio de inmuebles del fondo es de 96.76 %, lo que, junto a la gestión de la cartera financiera y a la revalorización de algunos de los inmuebles, contribuyó al logro de una rentabilidad anualizada del trimestre de 7.16%. Este desempeño permitió al Comité de Inversiones autorizar 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.

El Banco Central de la República Dominicana (BCRD), en su comunicado de política monetaria del 23 de septiembre 2023, informó la decisión de mantener su tasa de interés de política monetaria en 7.50% anual. En un entorno como éste de reducción de tasas de interés, los fondos de inversión inmobiliarios de Excel continúan representando una opción atractiva para los inversionistas que buscan estabilidad, protección contra la volatilidad y rendimientos consistentes respaldados por activos inmobiliarios de alta calidad.

En Excel, persistimos en nuestro compromiso de administrar nuestros fondos de inversión de manera eficiente. Como resultado de esto y de la confianza de los aportantes según el último informe de la Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI), al cierre de agosto 2023, los fondos inmobiliarios cerrados Excel representan el 9.5% del mercado de fondos cerrados. Los mismos además mantienen el liderazgo en los volúmenes transados de cuotas de fondos en el mercado secundario bursátil de renta variable, con el 46% del acumulado transado del año, lo que manifiesta la alta liquidez de las cuotas de nuestros fondos en el mercado.

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

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



**+ USD150 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD131 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



**15 INMUEBLES**  
UN HOTEL DE 180 HABITACIONES Y 86 LOCALES  
COMERCIALES Y DE OFICINAS



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



**676**  
APORTANTES



**50**  
INQUILINOS

*\*Datos al 30 de septiembre 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	USD146,750,448.21	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD109.532343
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

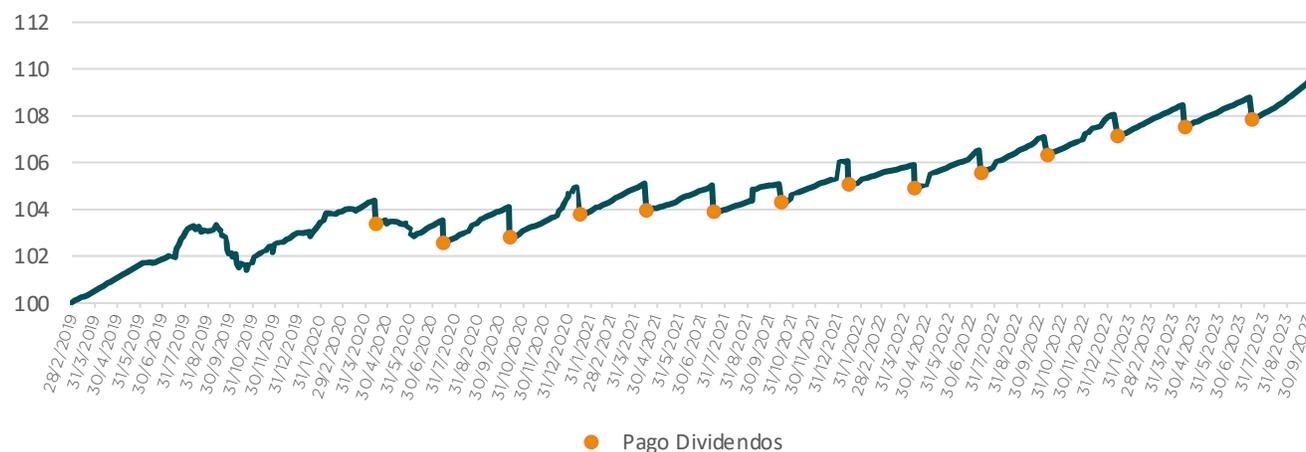
## 2.0 Calificación de riesgo

La calificadora de Riesgo Feller Rate aumentó la calificación del Fondo a “BBB+fa”, que responde a los avances en su cartera de bienes raíces y a la mejora en la calificación otorgada a la Administradora, que cuenta con una sólida infraestructura para la gestión de fondos y políticas de control y seguimiento adecuadas. Además, se tiene en cuenta la actual diversificación de activos inmobiliarios, la baja tasa de vacancia y un índice de riesgo ajustado más favorable en comparación con otros fondos similares. En contrapartida, se sustenta en su cartera en formación, la exposición al mercado inmobiliario, que es sensible a los ciclos económicos, así como en una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad en los tipos de cambio y tasas de interés del mercado, lo que podría afectar el valor de los activos.

[Ver informe: Calificación-Riesgo-Anual-Excel-II-Julio-2023](#)

## 3.0 Desempeño del Fondo

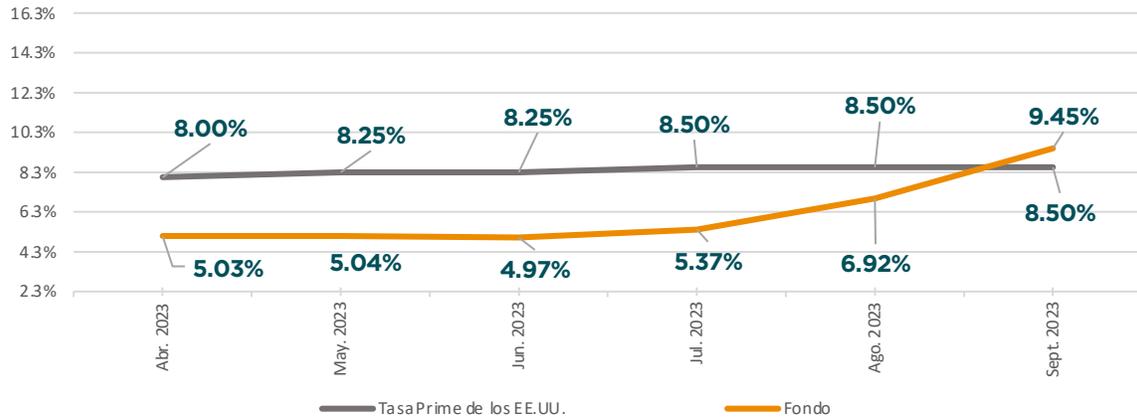
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	9.45%	7.20%	6.05%	5.93%	4.78%
Volatilidad Cuota	0.14%	1.86%	1.86%	0.09%	N/A

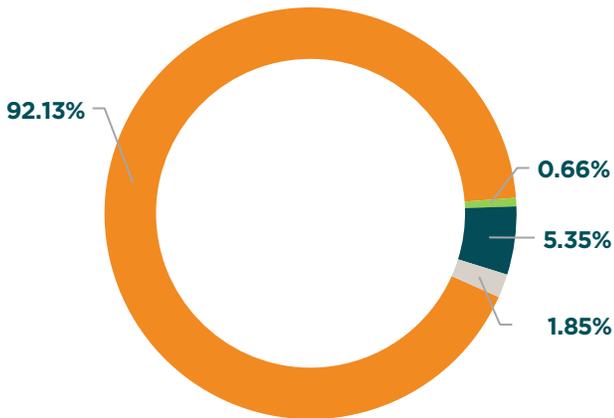
\*Datos al cierre del 30 de septiembre, 2023

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



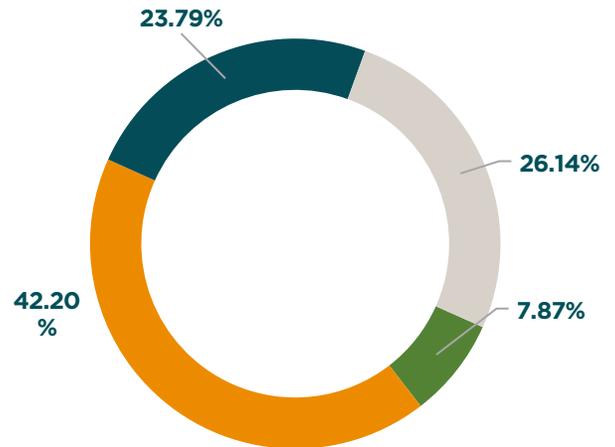
### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



- Inmuebles
- Depósitos A La Vista
- Cuotas Fondos Cerrados
- Cuotas Fondos Abiertos

Por tipo de activo inmobiliario

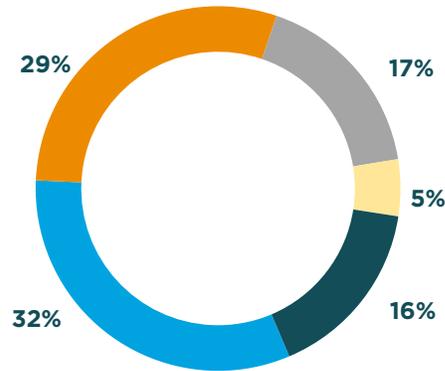


- Financiero
- Oficinas
- Turismo
- Locales Comerciales

### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo cuenta con 15 inmuebles, compuestos por un hotel de 180 habitaciones y 86 locales comerciales y de oficinas, distribuidos mayormente en el Distrito Nacional (96.15%), en Santo Domingo Oeste (1.07%) y Punta Cana (2.79%), permeando en múltiples sectores de la economía nacional como son: turismo, financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros.

## Ingresos de alquiler por sector económico



■ Turismo ■ Financiero ■ Servicios ■ Manufactura ■ Otros Sectores Económicos < 5%

**Tasa de ocupación:** Al cierre del trimestre julio – septiembre 2023: **96.76%**.

### 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.

### Silver Sun Gallery



3 locales comerciales  
3,801.50 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 89%

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: 100%  
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



530 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



13 locales comerciales  
3,402 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, Super Videomania Corp., y Vimenca.

### Torre Corporativo NC



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

Inquilino: Soventix Caribbean, S.R.L.

### 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: 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 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 82%.

Inquilinos: Laboratorio Amadita y Papa John's

## 7.0 Resumen estados financieros del trimestre

<b>Estado de situación financiera</b>			
<b>al 30 de septiembre de 2023</b>			
<b>Valores en USD</b>			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	3,586,928	Cuentas por pagar	3,463,561
Arrendamientos por cobrar	1,526,779	<b>Total pasivos</b>	<b>3,463,561</b>
Portafolio de inversión	7,635,689		
Propiedades de inversión	131,419,886		<b>146,750,44</b>
Otros Activos	6,044,727	Patrimonio neto	<b>8</b>
<b>Total de activos</b>	<b>150,214,009</b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>150,214,009</b>

<b>Estado de resultados</b>			
<b>Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2023</b>			
<b>Valores en USD</b>			
Ingresos financieros	156,295	Gastos operacionales	(767,055)
Ingresos operativos	2,693,831	Gastos financieros	(311)
Valoración en propiedades de inversión	559,431	Pérdida cambiaria	- -
Ganancia cambiaria neta	20,228	Gastos generales y administrativos	(104,038)
<b>Total de ingresos</b>	<b>3,429,785</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(871,404)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>2,558,381</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 

### 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)