

An abstract painting of a town square. The scene is composed of various buildings with different colored roofs and walls, rendered in a sketchy, textured style. A banner with red and blue stripes hangs across the top of the square. The overall color palette is muted, with greys, blues, and reds, accented with some brighter colors like yellow and green.

# **INFORME TRIMESTRAL**

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

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

**OCTUBRE - DICIEMBRE 2023**



## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Expresamos nuestros mejores deseos para este nuevo año 2024, en ocasión de la presentación de los resultados del FICI Excel II durante el trimestre octubre-diciembre 2023, el cual cerró con un patrimonio ascendente a USD149,284,699.72, distribuido entre 668 aportantes. Con este monto en patrimonio, el FICI Excel II continúa posicionándose como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano, representando el 17.68% de este sector.

Al cierre del año 2023, la cartera inmobiliaria representa un 91.12% del portafolio de inversión, y está conformada por 15 inmuebles, que abarcan 87 locales comerciales, de oficinas y turísticos, mayoritariamente ubicados en el Distrito Nacional, así como en las localidades de Santo Domingo Oeste y Punta Cana. El restante 8.88% del portafolio de inversión se encuentra colocado en instrumentos financieros.

Durante todo el último trimestre del año, el rendimiento del Fondo superó consistentemente el benchmark o tasa de referencia, específicamente a la tasa prime de Estados Unidos, cerrando este trimestre con una rentabilidad de 10.89%. Este éxito se atribuye al alquiler de los inmuebles, con una ocupación general de 97.44%, unido a la gestión de la cartera financiera y a la revalorización de algunos de los inmuebles. Estos resultados permitieron al Comité de Inversiones aprobar el pago de dividendo de USD1.00 por cada cuota de participación en circulación, lo que representa un monto total distribuido de USD1,339,791.00.

En cuanto al entorno económico local, el Banco Central de la República Dominicana redujo la tasa de interés de política monetaria al 7% anual en diciembre 2023, en medio de una disminución de la inflación proyectada por debajo del 4% al cierre del año 2023. A nivel internacional, la inflación en Estados Unidos de América (EUA) cerró noviembre 2023 en un 3.1% y se proyectan reducciones de las tasas de interés por parte de la Reserva Federal para el año 2024. La reducción de tasas de interés, tanto a nivel local como internacional, sigue posicionando a los fondos de inversión de Excel como una opción atractiva para los inversionistas que buscan estabilidad, protección contra la volatilidad y rendimientos consistentes respaldados por activos inmobiliarios de alta calidad.

En noviembre pasado, las oficinas corporativas de Excel fueron trasladadas a los pisos 24 y 25 del Centro de Negocios Westpark, ubicado en la Av. Tiradentes No.32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., R.D..

En Excel, en nuestra condición de mayor gestor de fondos inmobiliarios del país, reafirmamos nuestro compromiso de administrar eficientemente nuestros fondos de inversión, siempre procurando el beneficio de nuestros aportantes. Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos, haciendo inversiones excelentes!

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



**+ USD150 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD129 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



**+ 48 MIL**  
M<sup>2</sup> ALQUILABLES



**668**  
APORTANTES



**51**  
INQUILINOS

*\*Datos al 31 de diciembre 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	USD149,284,699.72	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD111.423871
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

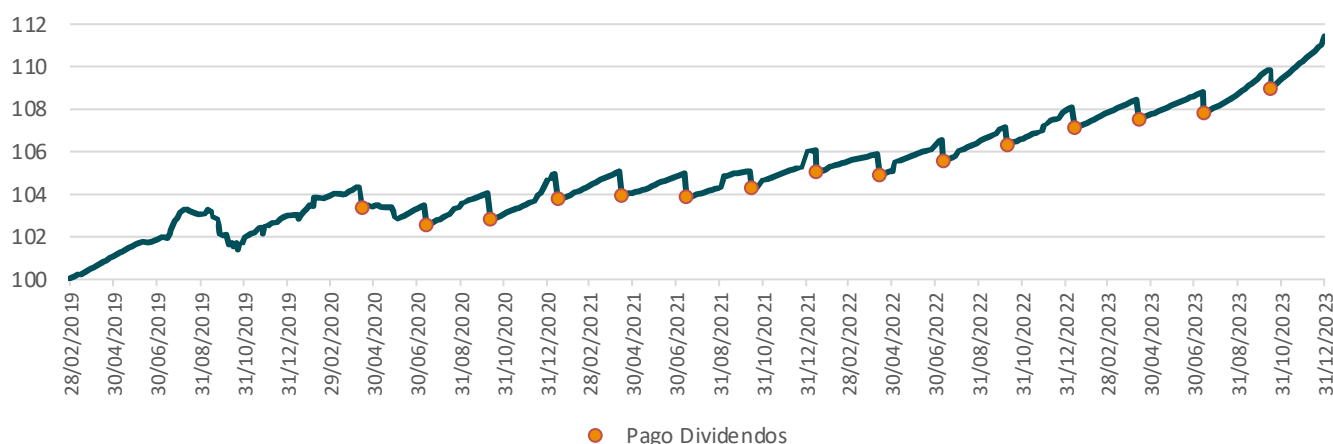
## 2.0 Calificación de riesgo

La calificadora de Riesgo Feller Rate asignó la calificación del Fondo a “BBB+fa”, que responde a los avances en su cartera de bienes raíces y que su 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

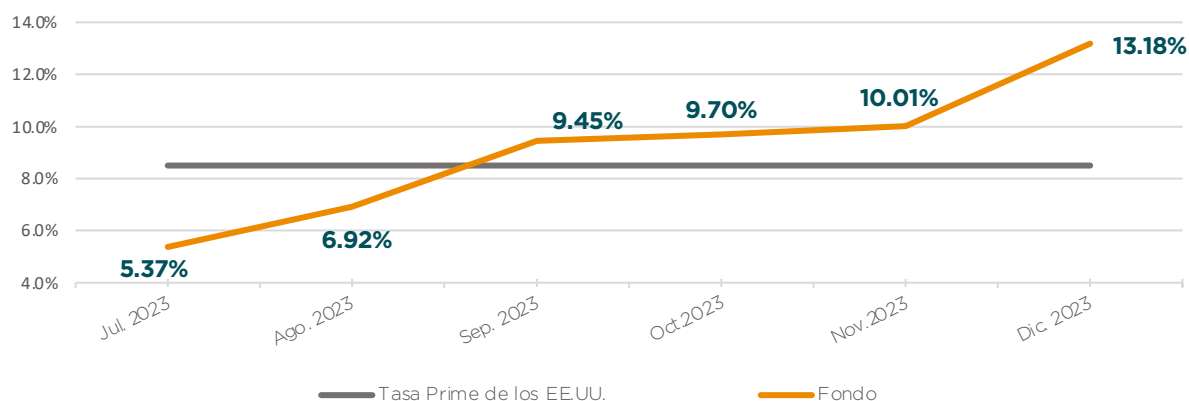


Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
Rentabilidad Neta	13.28%	10.92%	9.03%	6.95%	5.02%
Volatilidad Cuota	0.38%	1.66%	1.77%	0.09%	N/A

\*Datos al cierre del 31 de diciembre 2023

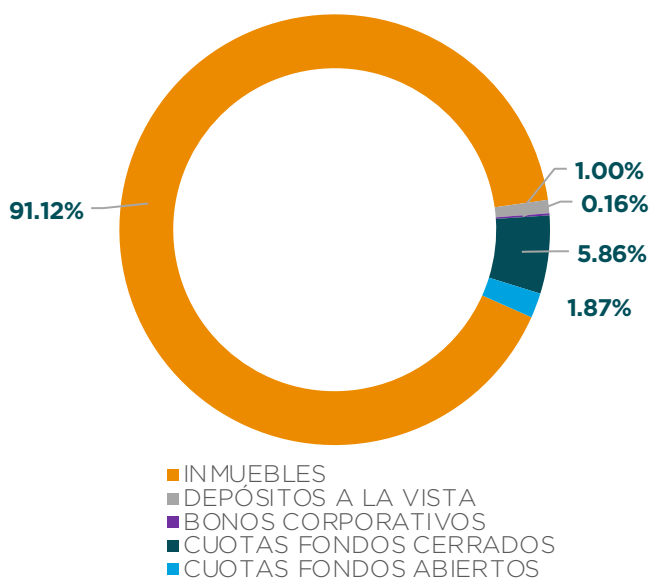


### 3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

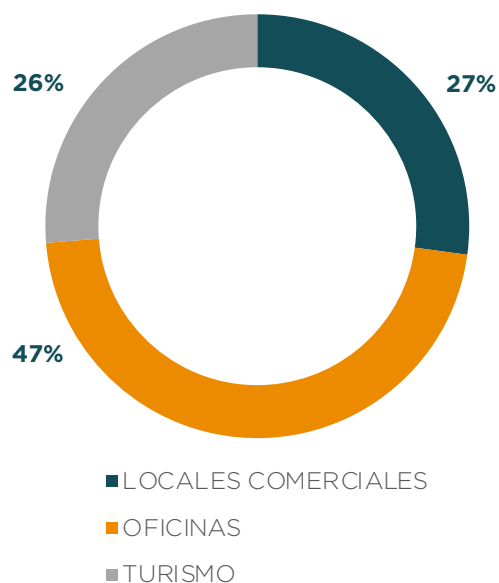


### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



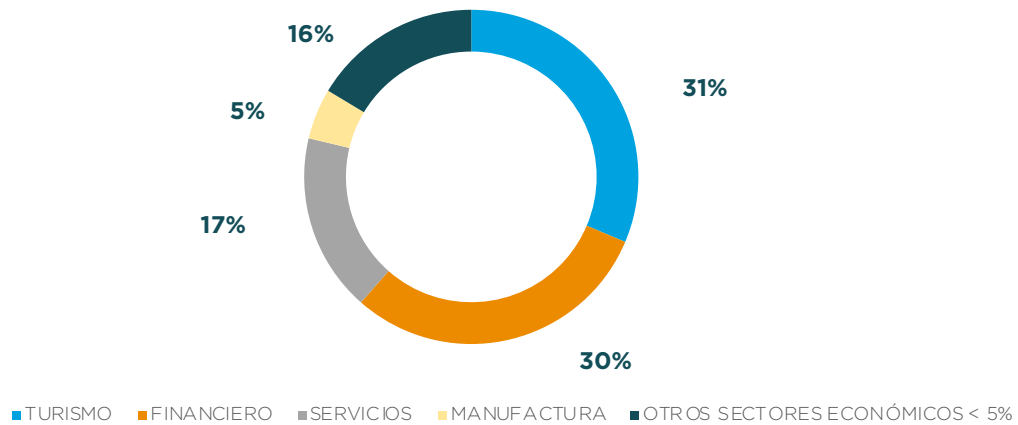
Por tipo de activo inmobiliario



### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de diciembre 2023, el Fondo cuenta con inversión en 15 inmuebles, compuesto por un hotel de 180 habitaciones y 86 locales comerciales y de oficinas, distribuidos mayormente en el Distrito Nacional (96.07%), en Santo Domingo Oeste (1.10%) y Punta Cana (2.83%), 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 octubre – diciembre 2023: **97.44%**.

### 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%

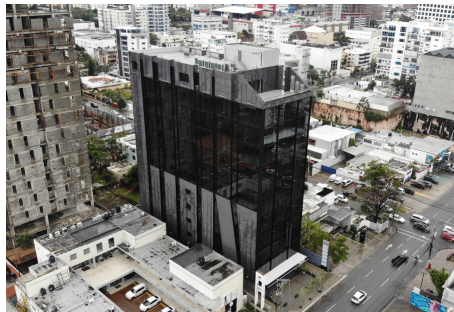
#### Edificio MDJT 35



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

Inquilino: Laboratorios LAM

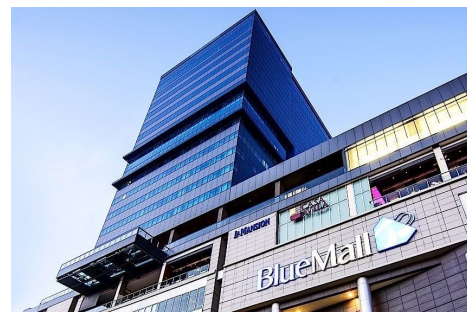
#### Torre Roberto Pastoriza



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, Talbot Limited, Grupo PVF, SRL, Premier Partners International, SRL, McKinsey & Company Inc y Business of Aptos RD, SRL.



### Westpark



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 31 de diciembre de 2023</b>			
<b>Valores en USD</b>			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	4,064,229	Cuentas por pagar	1,738,649
Arrendamientos por cobrar	966,708	<b>Total pasivos</b>	<b>1,738,649</b>
Portafolio de inversión	8,537,903		
Propiedades de inversión	129,290,232	Patrimonio neto	<b>149,284,700</b>
Otros Activos	<u>8,164,277</u>		
<b>Total de activos</b>	<b><u>151,023,349</u></b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b><u>151,023,349</u></b>

<b>Estado de resultados</b>			
<b>Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre de 2023</b>			
<b>Valores en USD</b>			
Ingresos financieros	598,101	Gastos operacionales	(986,298)
Ingresos operativos	2,994,362	Gastos financieros	(308)
Valoración en propiedades de inversión	1,350,860	Pérdida cambiaria	- -
Ganancia cambiaria neta	548	Gastos generales y administrativos	(49,496)
<b>Total de ingresos</b>	<b><u>4,943,871</u></b>	<b>Total de gastos</b>	<b><u>(1,036,102)</u></b>
		<b>Resultado neto</b>	<b><u>3,907,769</u></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 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

Westpark, Av. Tiradentes No.32, esq. Av.  
Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino  
Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., R.D.

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)