

The background of the entire page is a textured, abstract painting. It depicts a town or village with various houses and buildings. The colors are muted and earthy, including shades of grey, beige, and light blue. There are several colorful banners or garlands hanging across the scene, with patterns of red, blue, and yellow. The overall style is reminiscent of a watercolor or pastel painting on a canvas.

# **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 de la Administración

Estimados aportantes:

Esperamos que este mensaje les encuentre bien. Nos complace presentarles el desempeño del FICI Excel II durante el primer trimestre del presente año 2024. Al cierre del período, el Fondo tenía un patrimonio neto de USD150,020,095.05, distribuido entre 666 aportantes, manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano.

Durante este primer trimestre del año, se incorporaron al portafolio inmobiliario del Fondo locales de oficina ubicados en el centro de negocios Westpark y en el Edificio Corporativo 2015, los cuales cuentan con inquilinos de alto nivel del sector financiero. Esto permitió que al cierre de marzo 2024 la cartera inmobiliaria aumentara a un 92.91% del portafolio total de inversión. Actualmente, el Fondo cuenta con 15 inmuebles, que abarcan un hotel de 180 habitaciones y 93 locales comerciales y de oficinas, ocupados por 52 inquilinos de los sectores turismo, financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros, ubicados en su mayoría en el Distrito Nacional, así como en las localidades de Santo Domingo Oeste y Punta Cana.

Durante el este período, el Fondo obtuvo rendimientos netos por USD USD2,075,186.00, producto de la gestión de la cartera financiera y principalmente del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación general es de 97.81%. Este desempeño 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.

En cuanto al entorno local, al cierre del mes de marzo, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) mantuvo por quinto mes su tasa de interés de política monetaria en 7% anual, en medio de una continua reducción en la presión inflacionaria. Durante este último periodo, el mercado local se ha visto afectado por una liquidez restringida, lo que ha ejercido presión sobre el tipo de cambio y ha provocado una devaluación anualizada de un 7.18%. En el ámbito internacional, Estados Unidos de América (EUA) ha mantenido la tasa de interés de la Reserva Federal en 5.50% por sexto periodo consecutivo y se proyectan reducciones en este indicador para el segundo semestre del año. Ante este entorno local e internacional el FICI Excel II continúa siendo una de las mejores y principales opciones para preservar el capital invertido y generar rendimientos estables con niveles de riesgo controlados.

En Excel, en nuestra condición de mayor gestor de fondos inmobiliarios del país, administrando el 25% de este mercado, mantenemos nuestro compromiso de seguir gestionando nuestros fondos de inversión con la máxima eficiencia, buscando siempre el beneficio de nuestros aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos, hagamos inversiones excelentes!

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



**+ USD152 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD136 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



**15 INMUEBLES**  
UN HOTEL DE 180 HABITACIONES Y 93 LOCALES  
COMERCIALES Y DE OFICINAS



**+ 51 MIL**  
M<sup>2</sup> ALQUILABLES



**666**  
APORTANTES



**52**  
INQUILINOS

*\*Datos al 31 de marzo 2024*

## 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	USD150,020,095.05	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD111.972759
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

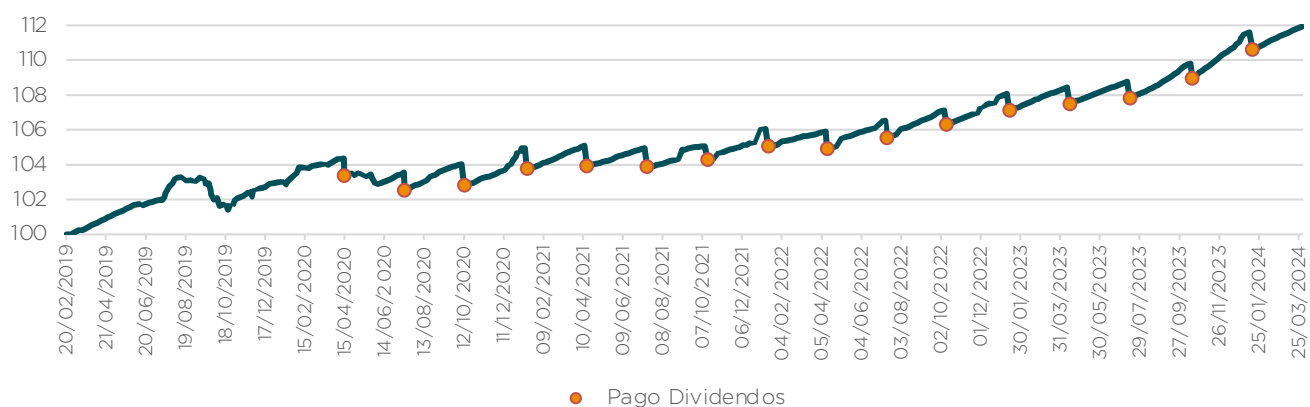
## 2.0 Calificación de riesgo

La calificación de Riesgo “BBB+fa” asignada al Fondo por la Calificadora de Riesgo Feller Rate, se sustenta en su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. Además, considera la gestión de su administradora, con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario - sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

[Ver Informe Semestral FIC Inmobiliario Excel II 2024-01](#)

## 3.0 Desempeño del Fondo

### 3.1 Evolución del valor de la cuota

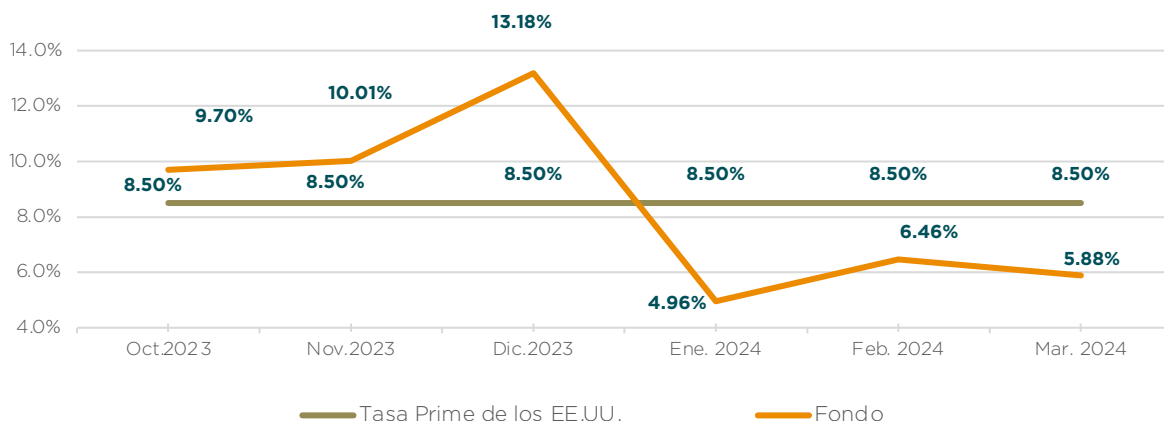


Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	5.93%	5.66%	8.22%	7.07%	5.02%
Volatilidad Cuota	0.19%	1.83%	1.75%	0.09%	N/A

\*Datos al cierre del 31 de marzo 2024

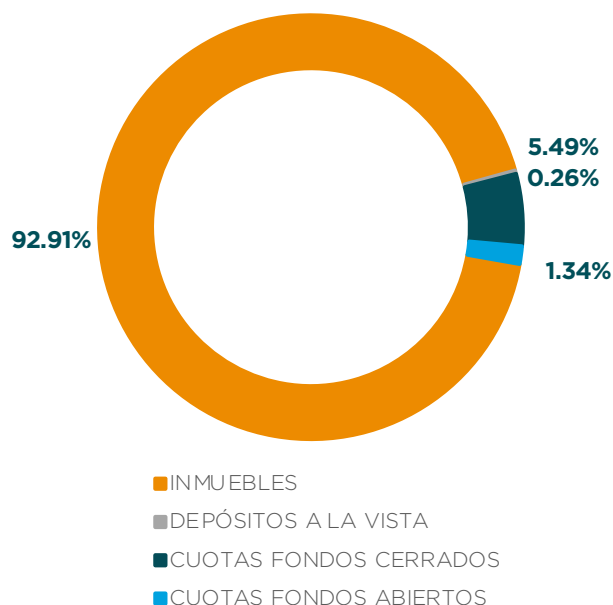


### 3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

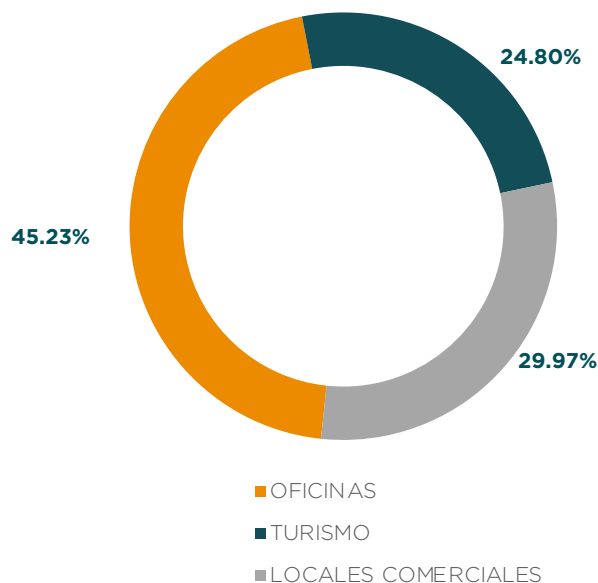


### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



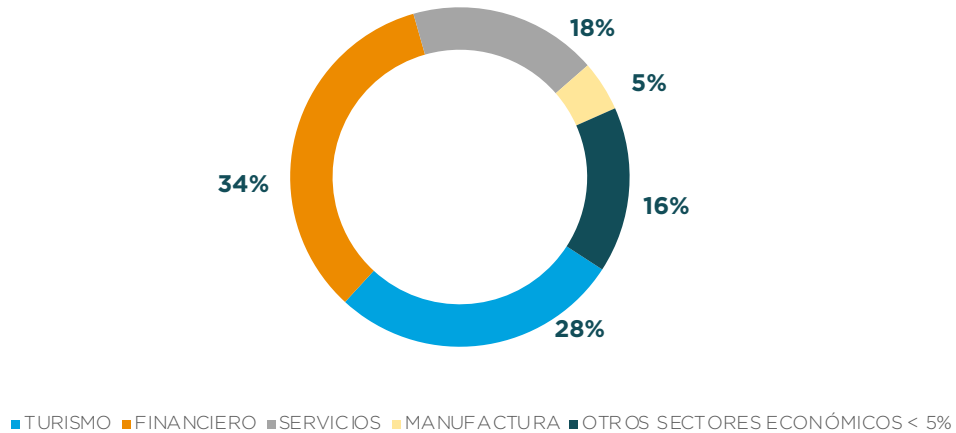
Por tipo de activo inmobiliario



### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo 2024, el Fondo cuenta con inversión en 15 inmuebles, compuesto por un hotel de 180 habitaciones y 93 locales comerciales y de oficinas, distribuidos mayormente en el Distrito Nacional (96.29%), en Santo Domingo Oeste (1.04%) y Punta Cana (2.67%), 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 enero - marzo 2024: **97.81%**.

### 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%

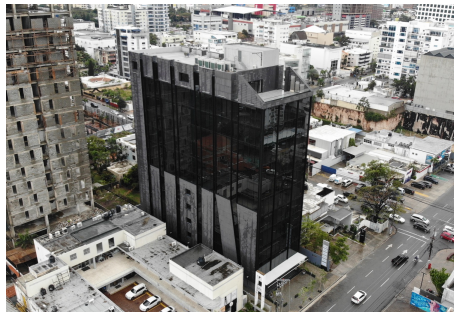
#### Edificio MDJT 35



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

Inquilino: Laboratorios LAM

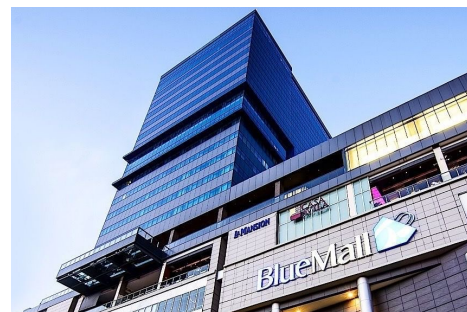
#### Torre Roberto Pastoriza



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



9 locales comerciales  
5,706.51 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 91.71%

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

### 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



Locales de oficinas en los pisos 13 y 14  
880.26 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Roig Agro Cacao, S. A. / Inversiones Reservas, 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: 84%

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 2024 Valores en USD			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	2,359,140	Cuentas por pagar	2,359,232
Arrendamientos por cobrar	1,247,453	<b>Total pasivos</b>	<b>2,359,232</b>
Portafolio de inversión	8,084,513		
Propiedades de inversión	136,847,016	Patrimonio neto	150,020,095
Otros Activos	3,841,205		
<b>Total de activos</b>	<b>152,379,327</b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>152,379,327</b>

Estado de resultados Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2024 Valores en USD			
Ingresos financieros	324,995	Gastos operacionales	(937,245)
Ingresos operativos	2,596,242	Gastos financieros	(405)
Valoración en propiedades de inversión	163,686	Pérdida cambiaria	- -
Ganancia cambiaria neta	581	Gastos generales y administrativos	(72,668)
<b>Total de ingresos</b>	<b>3,085,504</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(1,010,318)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>2,075,186</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

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)