

The background of the entire page is a vibrant, abstract painting. It depicts a town square or a cluster of buildings with various colored facades in shades of blue, red, yellow, and grey. A prominent feature is a banner with alternating red and blue stripes that stretches across the top of the scene. The style is expressive and textured, with visible brushstrokes and a sense of depth and movement.

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

ABRIL - JUNIO 2024

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Les extendemos un cordial saludo y presentamos los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II durante el segundo trimestre del año 2024.

Durante los meses de abril a junio, el Fondo obtuvo rendimientos netos por US\$2,935,097, con una rentabilidad de los últimos 365 días de 7.84%. Este desempeño permitió al Comité de Inversiones disponer el pago de dividendos por un total de US\$1,339,791, equivalentes a US\$1.00 por cada cuota de participación en circulación, que serán distribuidos entre sus 693 aportantes.

En el contexto local, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) mantuvo por octavo mes consecutivo su tasa de política monetaria en 7% anual, en medio de una continua reducción en la presión inflacionaria. Sin embargo, el mercado local ha experimentado una liquidez restringida, lo que ha generado presión sobre el tipo de cambio, provocando una depreciación interanual del 6.2% al cierre del segundo trimestre. A nivel internacional, Estados Unidos mantiene la tasa de interés de la Reserva Federal entre 5.25%-5.50%, y se proyectan reducciones en este indicador para el segundo semestre del año 2024.

En este contexto, tanto local como internacional, el FICI Excel II se presenta como una excelente alternativa para la preservación del capital y la generación de rendimientos consistentes, manteniendo un nivel de riesgo controlado.

La cartera inmobiliaria del Fondo se concentra en 15 inmuebles que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 93 locales comerciales y de oficinas, ocupados por 51 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, cuya ocupación al cierre del segundo trimestre se sitúa en 94.39%.

En Excel, en nuestra condición de mayor gestor de fondos inmobiliarios del país, administrando el 25% de este mercado, mantenemos nuestro compromiso de continuar gestionando nuestros fondos de inversión con la máxima eficiencia, siempre en procurar de los mejores intereses 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



+ USD138 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



+ 51 MIL
M² ALQUILABLES



693
APORTANTES



51
INQUILINOS

**Datos al 30 de junio 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	USD151,604,032.09	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD113.154986
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

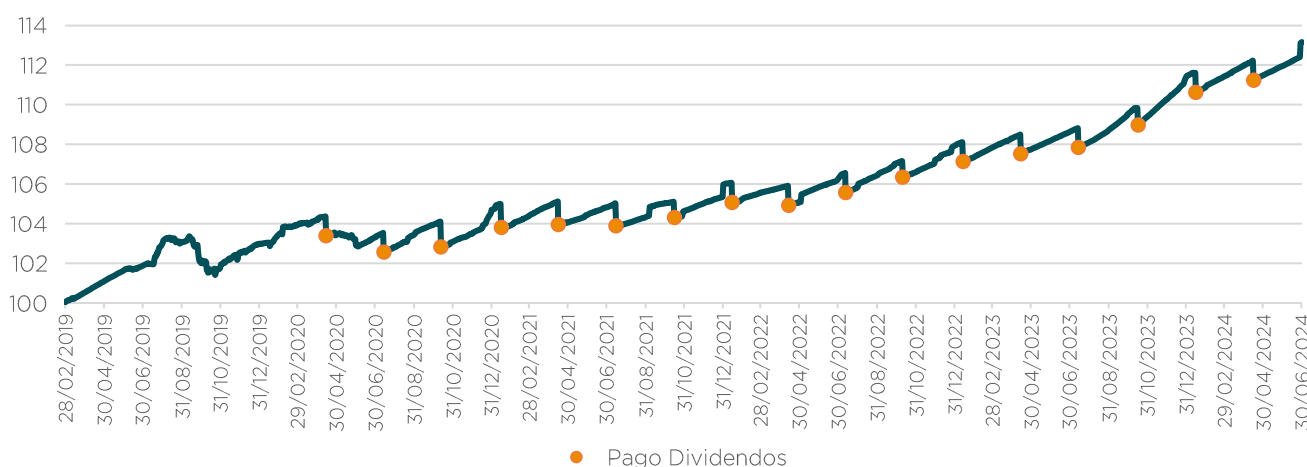
2.0 Calificación de riesgo

La calificación de riesgo "BBB+fa" otorgada al Fondo por Feller Rate se basa en su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, baja tasa de vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo en comparación con fondos similares. También se destaca la gestión de la administradora, que cuenta con sólidas estructuras y políticas, así como completos manuales de procedimientos para el manejo adecuado de recursos de terceros. Sin embargo, se menciona la exposición al riesgo inmobiliario, que es sensible a los ciclos económicos, la consolidación de la industria de fondos y la volatilidad de las tasas de mercado, que puede afectar el valor de los activos.

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

3.0 Desempeño del Fondo

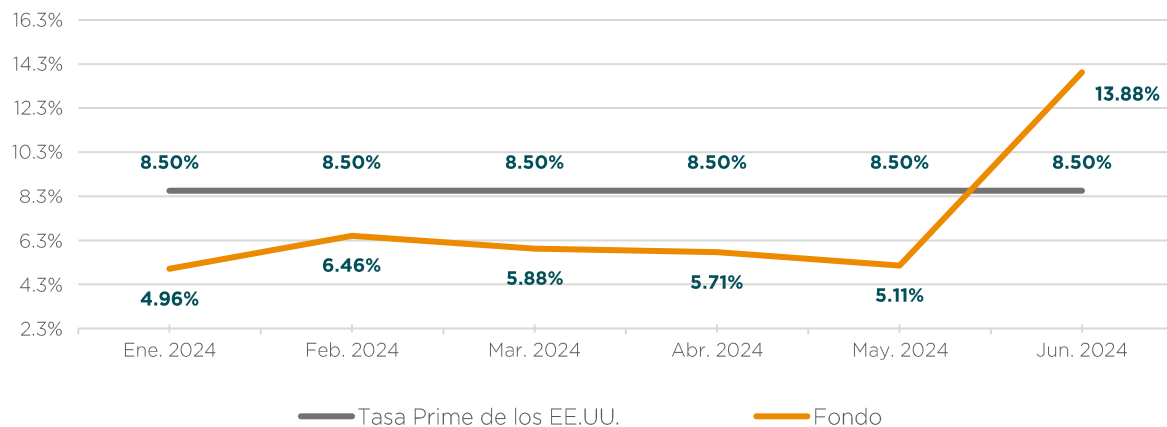
3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	13.84%	8.01%	6.80%	7.84%	5.11%
Volatilidad Cuota	2.12%	2.19%	2.02%	0.10%	N/A

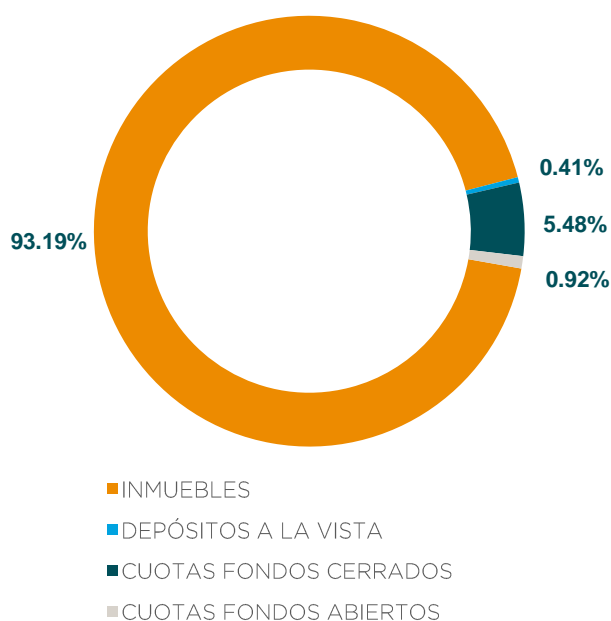
*Datos al cierre del 30 de junio, 2024

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

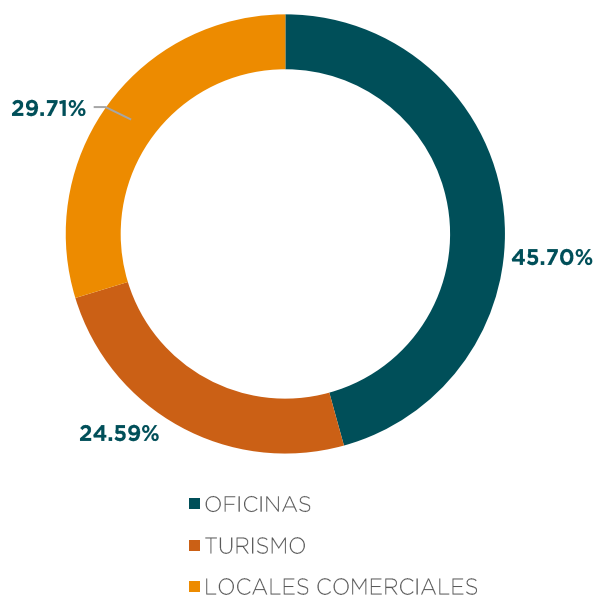


4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



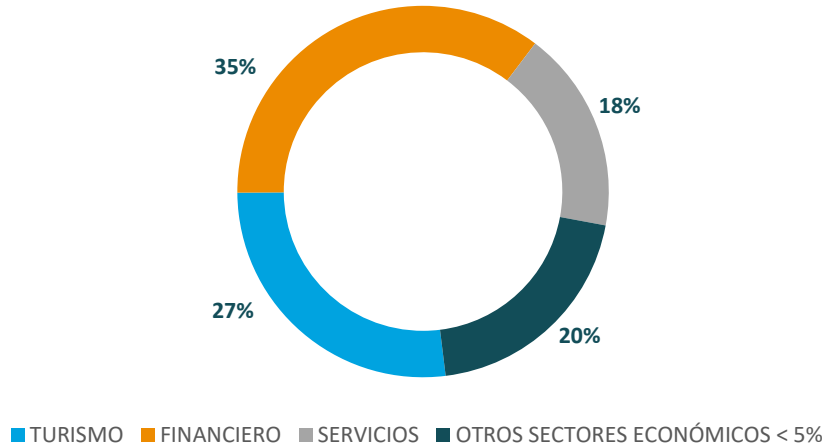
Por tipo de activo inmobiliario



5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio de 2024, el Fondo tiene inversiones en 15 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 93 locales comerciales y de oficinas, distribuidos principalmente en el Distrito Nacional (96.32%), Santo Domingo Oeste (1.03%) y Punta Cana (2.65%). Estas inversiones abarcan diversos sectores de la economía nacional, como turismo, finanzas, servicios, comercio y telecomunicaciones, entre otros.

Ingresos de alquiler por sector económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre abril – junio 2024: **94.39%**.

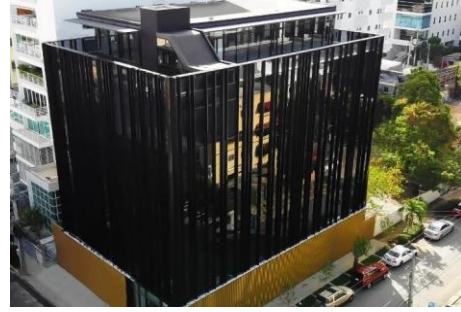
6.0 Detalle de inmuebles

Hotel Embassy Suites by Hilton



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

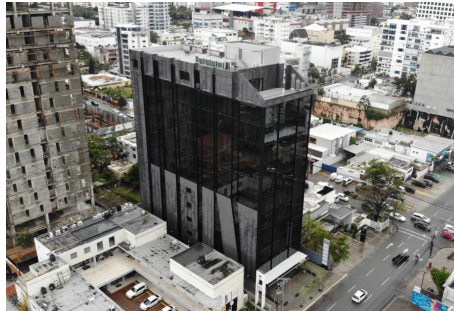
Edificio MDJT 35



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

Inquilino: Laboratorios LAM

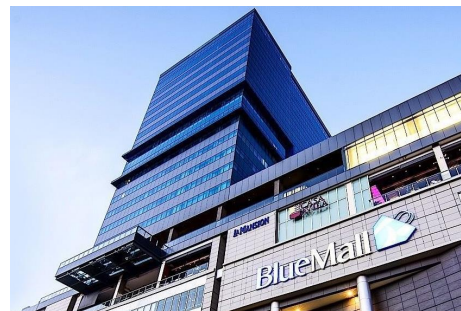
Torre Roberto Pastoriza



5,115 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Seguros Reservas, S.A., ARS Reservas, S. A., 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, Business of AptosRD, SRL y Premier Partners International, SRL

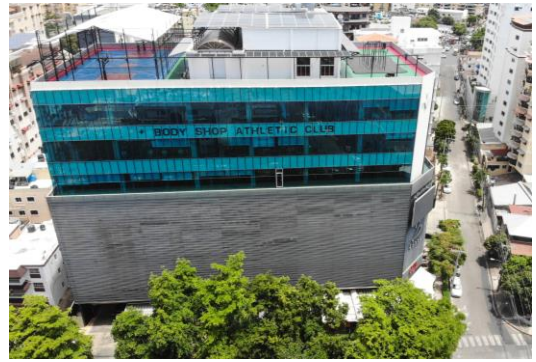
Westpark



9 locales comerciales
5,706.51 m²
Nivel de ocupación: 91.71%

Inquilinos: Banco Múltiple BHD, S. A.,
Fiduciaria BHD, S. A., Banco Santa
Cruz y Salud Bucal

Bella Piazza



7 locales comerciales
1,114.12 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Orgánica, Bona, Only Natural,
Chili's, The Crime, CCJ Tech Medical
Group.

Edificio de Oficinas Ave. San Martín



Nivel de ocupación: 100%
3,758.49 m² 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 m²
Nivel de ocupación: 100%

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

Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1061



550 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: 0%

Centro Comercial Sambil



13 locales comerciales
3,402 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: : Altice, Claro Dominicana, Edeeste, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos, Vimenca, Bravo, S. A., y Super Videomania Corp

Torre Corporativo NC



Piso 13
320.80 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Soventix Caribbean, S.R.L.

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: 84%

Inquilinos: Amstar DMC, G.S.O. Global Services Offshoring, Grupo Simde 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 2024 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	605,405	Cuentas por pagar y otros pasivos	1,319,303
Arrendamientos por cobrar	1,276,076	Total pasivos	1,319,303
Portafolio de inversión	9,487,149		
Propiedades de inversión	138,032,709	Patrimonio neto	151,604,032
Otros Activos	3,521,996		
Total de activos	152,923,335	Total pasivos y patrimonio	152,923,335

Estado de resultados Del 1ero. de abril al 30 de junio de 2024 Valores en USD			
Ingresos financieros	241,644	Gastos operacionales	(845,884)
Ingresos operativos	2,646,191	Gastos financieros	(508)
Valoración en propiedades de inversión	1,185,694	Pérdida cambiaria	- -
Ganancia cambiaria	6,495	Gastos generales y administrativos	(298,535)
Total de ingresos	4,080,024	Total de gastos	(1,144,927)
		Resultado neto	2,935,097

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 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

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

809-262-4000

www.excel.com.do

info@excel.com.do

[@excel_rd](https://www.instagram.com/excel_rd)