



# **INFORME TRIMESTRAL**

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

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

**JULIO - SEPTIEMBRE 2024**

## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Nos place saludarles, al tiempo de presentarles el desempeño del FICI Excel II durante el tercer trimestre del presente año 2024. Al cierre de septiembre, el Fondo tenía un patrimonio neto de USD164,310,265.79, distribuido entre 724 aportantes, y continúa manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano.

Dentro de los hechos relevantes del trimestre, tenemos el aumento del patrimonio del Fondo con la colocación de los tramos vigésimo y vigésimo primero en agosto y septiembre por valores nominales de USD9,390,000.00, para un total de 93,900 nuevas cuotas de participación emitidas. Igualmente, en el mes de septiembre se incorporó al portafolio inmobiliario del Fondo un local comercial con una superficie de 440.15 M<sup>2</sup> del Centro de Negocios Westpark.

Al cierre del trimestre, el Fondo cuenta con 15 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y de oficinas, ocupados por 53 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, presentando una ocupación del 98.2%.

Durante el tercer trimestre del año, el Fondo obtuvo rendimientos netos por USD3,347,973 presentando una rentabilidad de los últimos 365 días de 8.26%, producto del alquiler de sus inmuebles y la gestión de su cartera financiera. 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 USD1,433,691.00.

En el contexto local, en los meses de agosto y septiembre 2024, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) redujo su tasa de interés de política monetaria (TPM) en 50 puntos básicos, llevándola a un 6.50% anual. Esta medida fue tomada para preservar la estabilidad macroeconómica y contribuir a que la inflación se mantenga dentro del rango meta, considerando además la evolución reciente del entorno internacional, en particular las expectativas de flexibilización de las condiciones financieras globales.

A nivel internacional, en el mes de septiembre 2024, Estados Unidos de América (EUA) redujo la tasa de interés de la Reserva Federal en 50 puntos básicos para un nuevo rango entre 4.75%-5%, y se proyectan reducciones en este indicador en lo que resta del 2024 y el próximo año. Dentro de este panorama local e internacional de reducción de tasas de interés, el FICI Excel I continúa siendo una de las mejores alternativas de cara a la preservación del capital y la generación de rendimientos estables, con controlado nivel de riesgo.

En Excel, en nuestra condición de mayor gestor de fondos inmobiliarios del país, administrando el 26% de este mercado, mantenemos nuestro compromiso de continuar gestionando nuestros fondos de inversión de la manera más eficiente posible, siempre en procura 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



**+ USD166 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD141.58 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



**15 INMUEBLES**  
UN HOTEL DE 180 HABITACIONES Y 94 LOCALES  
COMERCIALES Y DE OFICINAS



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



**724**  
APORTANTES



**53**  
INQUILINOS

*\*Datos al 30 de septiembre 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	USD164,310,265.79	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD114.606470
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

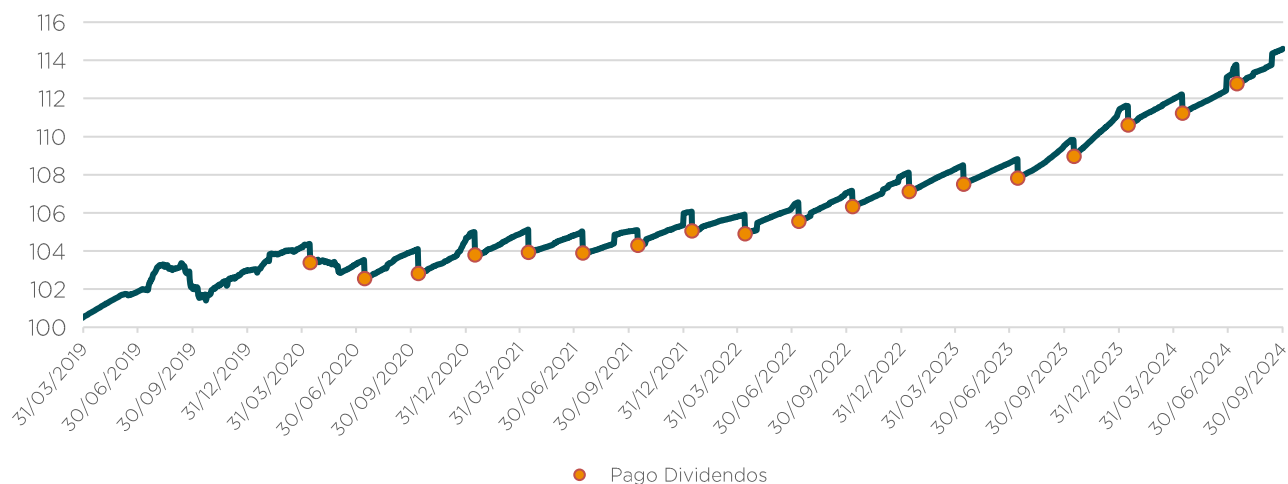
## 2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de julio 2024 otorgó la calificación de riesgo “Afa” al Fondo, el alza se fundamenta en el avance de su cartera inmobiliaria, su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgos que fondos comparables. 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: Calificación Riesgo - Informe Semestral FIC Inmobiliario Excel II Julio 2024](#)

## 3.0 Desempeño del Fondo

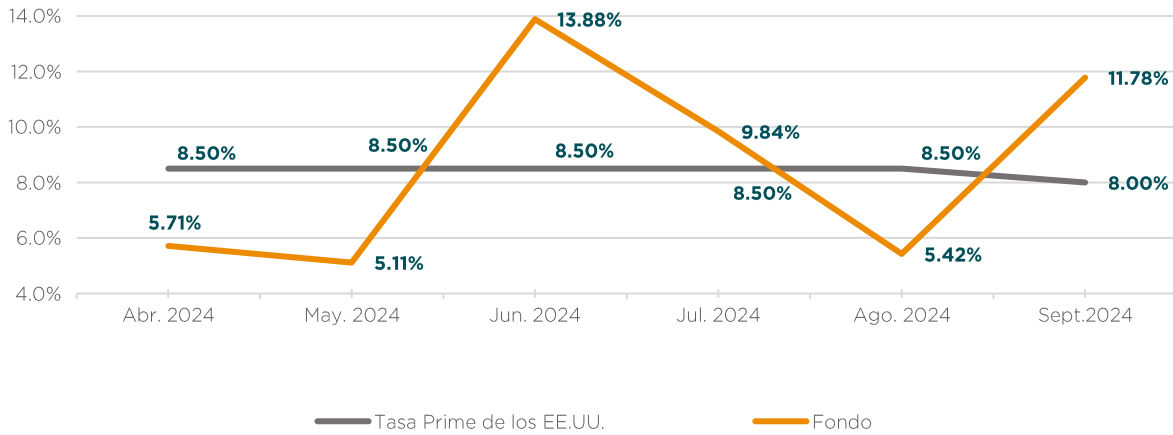
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	11.75%	8.92%	8.47%	8.26%	5.22%
Volatilidad Cuota	1.78%	2.12%	2.16%	0.10%	N/A

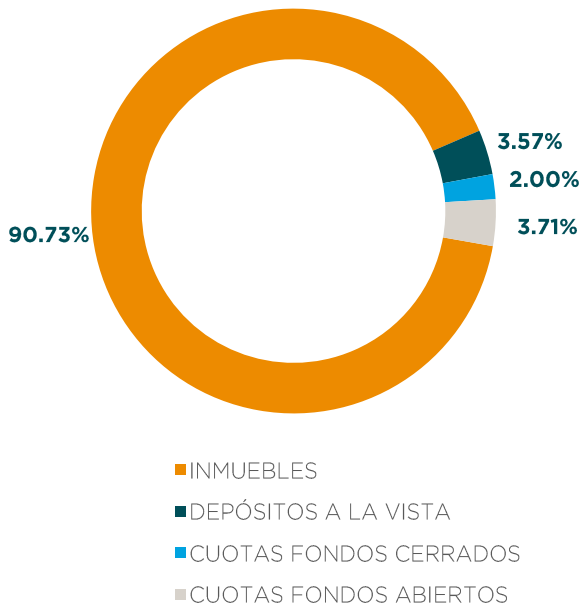
\*Datos al cierre del 30 de septiembre, 2024

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

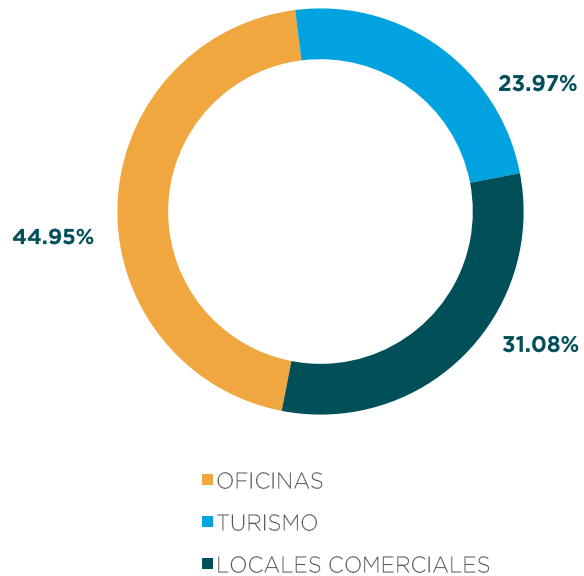


### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



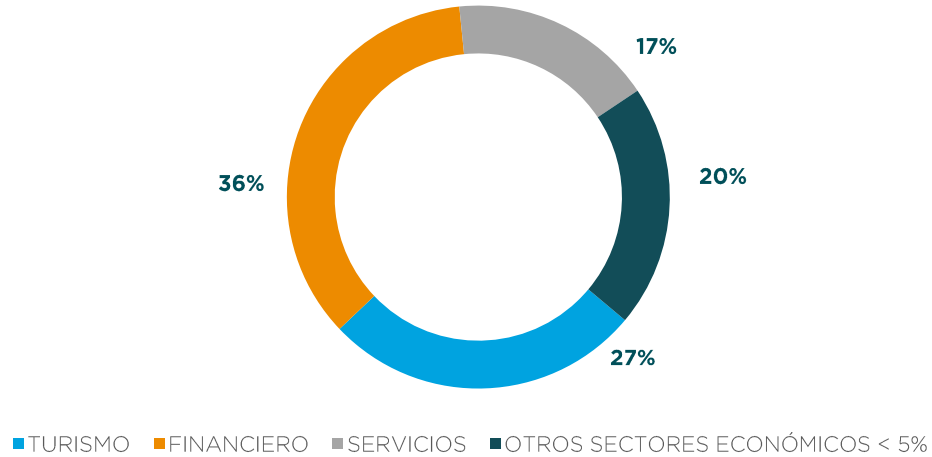
Por tipo de activo inmobiliario



### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre de 2024, el Fondo tiene inversiones en 15 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y de oficinas, distribuidos principalmente en el Distrito Nacional (96.41%), Santo Domingo Oeste (1.00%) y Punta Cana (2.59%). 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 julio – septiembre 2024: **98.2%**.

### 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%

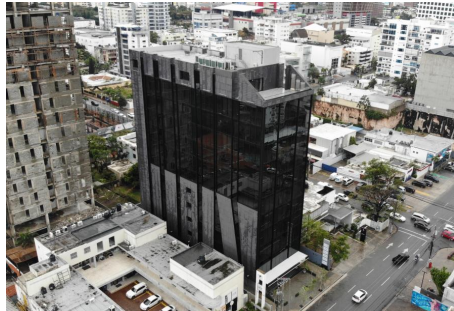
#### Edificio MDJT 35



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, S. A. / Fiduciaria Reservas, S. A.  
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, LTD / Grupo PVF, SRL / Business of AptosRD, SRL  
Premier Partners International, SRL

### Westpark



10 locales comerciales  
5,971.35 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 95.01%

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

### Bella Piazza



7 locales comerciales  
1,114.12 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

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

### Edificio de Oficinas Av. San Martín



3,758.49 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Transperfect Dominican  
Republic, SRL / 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



Edificio Corporativo  
550 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  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Dominican Motors, S.R.L.

### 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  
Vimencia / Bravo, S. A.,  
Super Videomania Corp

### 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. 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: 81.38%

Inquilinos: Amstar DMC / G.S.O. Global Services Offshoring / Grupo Sim de CV Embajada de Canadá

### Occidental Mall



3 locales comerciales  
507.59 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%.

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 2024</b>			
<b>Valores en USD</b>			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	5,570,208	Cuentas por pagar y otros pasivos	1,724,955
Arrendamientos por cobrar	942,589	<b>Total pasivos</b>	<b>1,724,955</b>
Portafolio de inversión	8,896,235		
Propiedades de inversión	141,588,005	Patrimonio neto	<b>164,310,266</b>
Otros Activos	<u>9,038,184</u>		
<b>Total de activos</b>	<b><u>166,035,221</u></b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b><u>166,035,221</u></b>

<b>Estado de resultados</b>			
<b>Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2024</b>			
<b>Valores en USD</b>			
Ingresos financieros	273,260	Gastos operacionales	(1,176,621)
Ingresos operativos	2,685,099	Gastos financieros	(443)
Valoración en propiedades de inversión	1,749,313	Pérdida cambiaria	- -
Ganancia cambiaria	<u>2,795</u>	Gastos generales y administrativos	(185,430)
<b>Total de ingresos</b>	<b><u>4,710,467</u></b>	<b>Total de gastos</b>	<b><u>(1,362,494)</u></b>
		<b>Resultado neto</b>	<b><u>3,347,973</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

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)