



# **INFORME TRIMESTRAL**

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

Inscrito en el Registro del Mercado de  
Valores bajo el número SIVFIC-008

**Octubre-Diciembre 2022**

## Informe de la administración

Estimados aportantes:

Con gran orgullo y satisfacción les informamos sobre los resultados del Fondo en este último trimestre del año 2022. Al cierre de diciembre, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de USD57,893,720.27, distribuido entre 377 aportantes.

Durante este periodo, el FICI Excel I aprovechó las altas tasas de interés, potenciando el rendimiento del excedente de flujos de efectivo. Con esta acción, junto a los ingresos provenientes del alquiler y valoración de los inmuebles se impulsó el logro de una rentabilidad anualizada del período de 10.81%. Esto permitió al Comité de Inversiones disponer la distribución de dividendos de USD1.00 por cada cuota de participación, lo que equivale a una rentabilidad líquida del 3.48% sobre el patrimonio promedio del trimestre. Desde el inicio de sus operaciones, el Fondo ha generado una rentabilidad anualizada del 6.61%.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra conformada por 7 inmuebles que cuentan con 26 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana y un metraje alquilable de 16,934 metros cuadrados. Estos inmuebles están alquilados a inquilinos de alto perfil y con una adecuada diversificación por sector económico. En este trimestre se contrató el alquiler de uno de los locales desocupados, llevando la ocupación total al cierre del período a 92.28 %.

Durante el año 2022 en Excel celebramos 20 años de trayectoria, agradecidos del apoyo que hemos recibido de nuestros clientes y aportantes. Trabajamos día a día con el propósito de impulsar el desarrollo del mercado de valores a través de la renta variable. Esta labor se materializa con la aceptación que han tenido nuestros fondos por parte de inversionistas personales y empresariales. Muestra de ello es el Reconocimiento otorgado por La Bolsa De Valores a Excel como el Mayor Negociador de Renta Variable en Mercado Secundario. Al cierre de este año el Fondo Excel I alcanzó una participación de 17.54% del total transado en el mercado secundario de renta variable.

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

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



**+ USD62 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD60 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



**7 INMUEBLES**  
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



**+ 16 MIL**  
M<sup>2</sup> ALQUILABLES



**377**  
APORTANTES



**20**  
INQUILINOS

*\*Datos al cierre del 31 de Diciembre 2022*

## 1.0 Características del Fondo

<b>Tipo de fondo</b>	Cerrado	<b>Objetivo del Fondo</b>	Inmobiliario
<b>Moneda de denominación</b>	Dólares Estadounidenses	<b>Fecha de Inicio de operaciones</b>	2 de Marzo 2016
<b>Monto nominal aprobado</b>	USD50,000,000.00	<b>Fecha de vencimiento</b>	2 de Marzo 2026
<b>Patrimonio de cierre de trimestre</b>	USD57,893,720.27	<b>Valor de la cuota a fin de trimestre</b>	USD115.787440
<b>Agente de colocación</b>	Excel Puesto de Bolsa	<b>Distribución de dividendos</b>	Trimestral

## 2.0 Calificación de riesgo

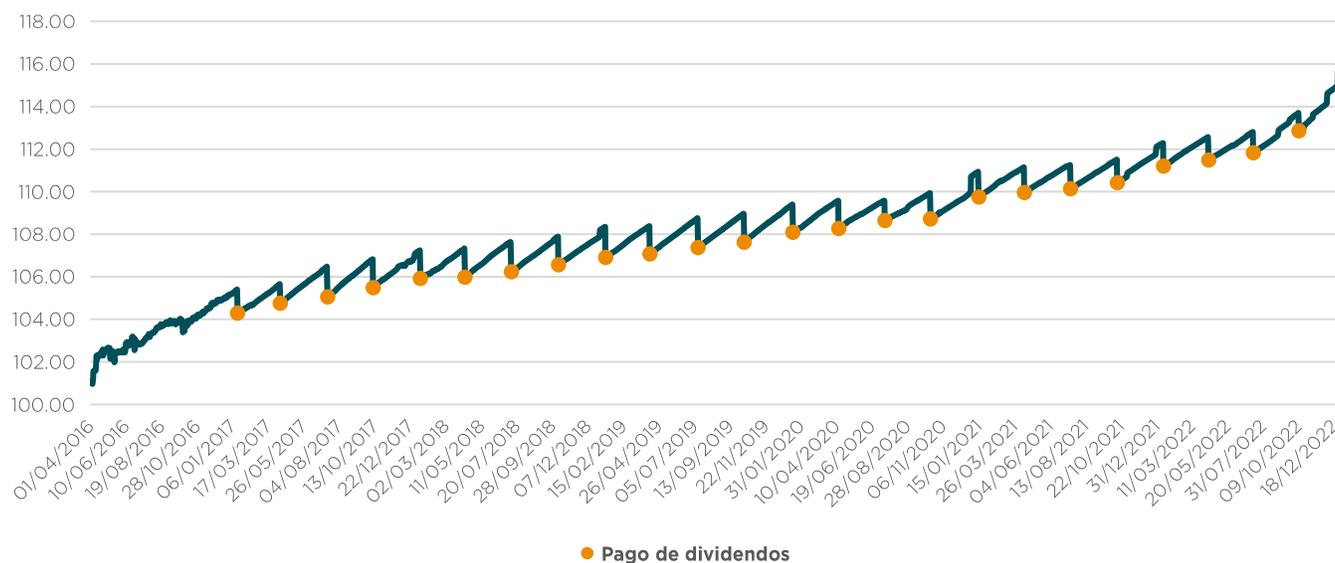
Informe de calificación julio 2022

La calificadora Feller Rate asignó al Fondo una calificación "Afa", sustentada en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera la gestión de su administradora, con un buen 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-, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

<https://www.excel.com.do/wp-content/uploads/2022/07/Informe-FIC-Inmobiliario-Excel-I-2022-07-.pdf>

## 3.0 Desempeño del Fondo

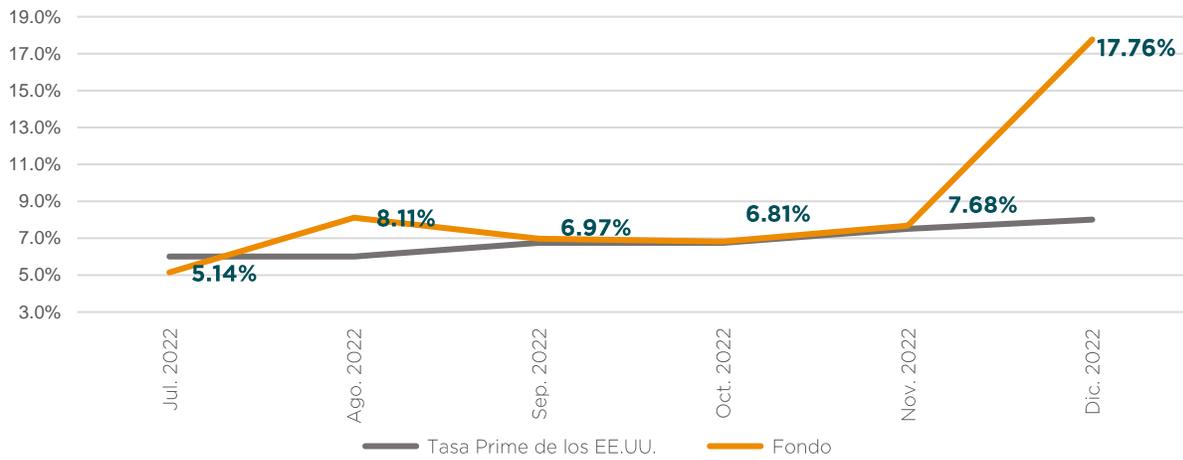
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Últimos				
	30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
	18.17%	10.91%	8.88%	6.90%	6.61%

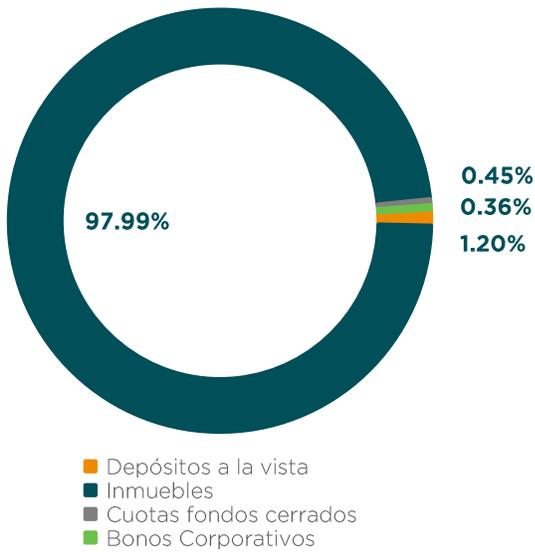
\*Datos al cierre del 31 de Diciembre 2022

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

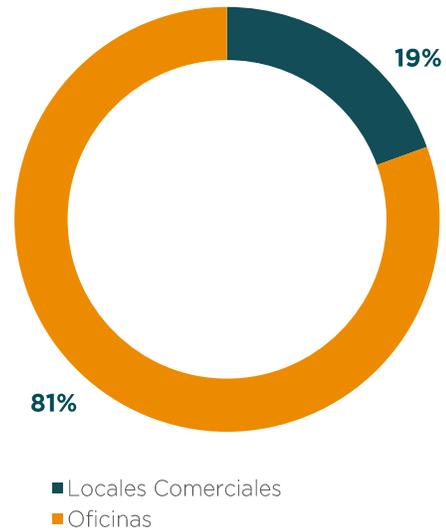


### 4.0 Composición de portafolio de inversion

Por tipo de Activo



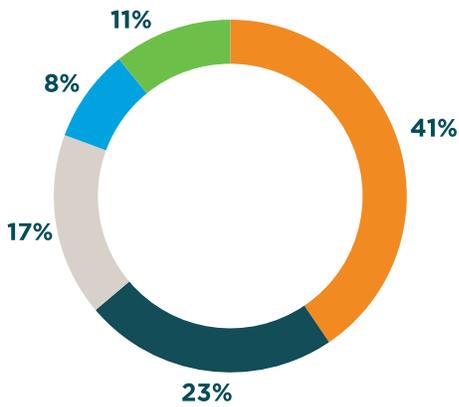
Por tipo de activo Inmobiliario



### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

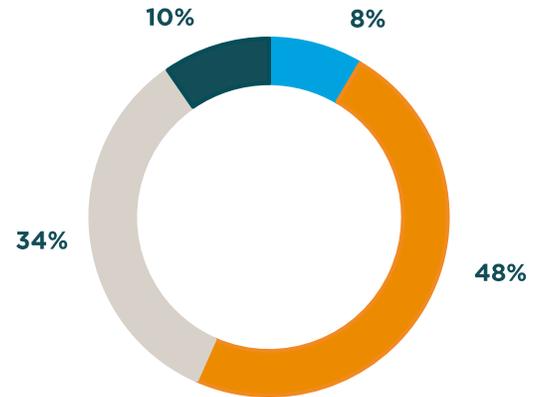
Al 31 de diciembre 2022 el Fondo ha adquirido 7 inmuebles, concentrados en el Distrito Nacional, permeando en múltiples sectores de la economía nacional como son: financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros.

**Activos inmobiliarios por valor en libros**



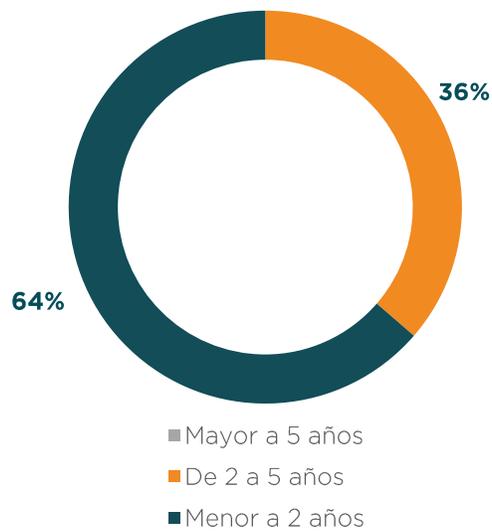
- Edificio Humano John F. Kennedy
- Edificio de Oficinas Roberto Pastoriza
- Centro Comercial Sambil (Locales)
- Torre Citi-Acrópolis (Piso 23)
- Otros Inmuebles < 5%

**Ingresos de alquiler por sector económico**



- Comercio
- Financiero
- Servicios
- Otros Sectores Económicos < 5%

**Plazo de los contratos de alquiler**



- Mayor a 5 años
- De 2 a 5 años
- Menor a 2 años

**Tasa de Ocupación:** Al cierre del trimestre octubre – diciembre 2022: **92.28%**.

## 6.0 Detalle de inmuebles

**Edificio Av. John F. Kennedy**



Edificio corporativo de cinco pisos más edificio de parqueos.  
15,571.13 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilino: Grupo Humano

**Edificio de Oficinas Av. Roberto Pastoriza**



3 Edificios de oficinas  
5,389.50 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilino: Costa Rica Contact Center  
CRCC, S. A. (Teleperformance)

**Torre Citi en Acrópolis Center**



Piso 23 de Torre Corporativa Citi  
1,582.93 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 66%  
Inquilino: KPMG Dominicana

**Edificio Corporativo 2010**



Piso 11 de Torre Corporativo 2010  
721.32 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 50%  
Inquilino: Columbus Network (Liberty  
Corp/C&W)

## 6.0 Detalle de inmuebles

**Torre Blue Mall**



Locales en piso 23 de Torre de Oficinas  
580.11 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilinos: Smart Direct SLR e  
Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

**Edificio Comercial Av. Roberto Pastoriza**



Edificio de dos niveles. Av. Roberto Pastoriza  
542.50 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%  
Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL  
(Lite Haus)

**Centro Comercial Sambil**



16 Locales Comerciales  
1,603 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 75%

Inquilinos:

Banco BHD León / Krispy Kreme / Power Games / Corporacion  
Unicell RD / Distribuidor Autorizado Totto / Distribuidor Autorizado  
Altice / Óptica Oviedo / Stargo/ Entre otros

## 7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de Situación al 31 de diciembre de 2022			
Valores en USD			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	1,240,269	Cuentas por pagar	139,871
Alquileres por cobrar	137,352	Otros pasivos	4,075,420
Propiedades de inversión	60,588,160	<b>Total Pasivos</b>	4,215,291
Otros activos	143,230		
<b>Total Activos</b>	62,109,011	<b>Patrimonio</b>	
		<b>Patrimonio neto</b>	57,893,720
		<b>Total pasivos y patrimonio</b>	62,109,011

Estado de Resultados trimestre octubre-diciembre 2022			
Valores en USD			
<b>Ingresos</b>		<b>Gastos</b>	
Ingresos financieros	19,421	Gastos operacionales	(485,594)
Ingresos operativos	1,168,385	Gastos financieros	(242)
Valoración en propiedades	882,982	Pérdida cambiaria	(99,521)
Ganancia cambiaria	97,136	Gastos generales y Adm.	(36,397)
<b>Total Ingresos</b>	2,167,924	<b>Total Gastos</b>	(621,754)
		<b>Resultados Netos</b>	1,546,170

## Aviso Legal

Los interesados en invertir en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, 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 Prospecto de Emisión 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)