INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

Enero-Marzo 2023

EXCEL

Informe del Administrador

Estimados aportantes:

Las condiciones de mercado actuales ponen de manifiesto las bondades de estabilidad que brindan los fondos de inversión inmobiliarios. El año 2023 inicia con altos niveles de volatilidad tanto a nivel local como internacional, a raíz del endurecimiento de las condiciones financieras, los altos niveles de inflación esperados en los mercados, y la ralentización económica de las principales potencias económicas mundiales. Ante esta realidad para inversionistas de todos los tipos los fondos inmobiliarios son la inversión óptima de protección ante fluctuaciones en los precios y las tasas de interés que afectan otros instrumentos financieros.

El FICI Excel I ha logrado generar rendimientos favorables y estables durante toda su trayectoria, desempeño que fue resaltado por la calificadora de Riesgo Feller Rate en su último informe de calificación del Fondo de enero de este año, donde indica que, con relación a fondos inmobiliarios comparables, el FICI Excel I mantiene un retorno a largo plazo similar, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

Durante el primer trimestre del año, el Fondo mantuvo su desempeño estable, reportando una rentabilidad de los últimos 12 meses del 7.13%. Su alta y constante generación de flujos ha permitido la distribución de dividendos a sus aportantes a razón de US$1.00 por cada cuota de participación, para un total de US$500,000 a distribuir entre sus 377 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra concentrada en 7 inmuebles que comprenden 26 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana, según detallamos: un piso en el Edificio Corporativo 2010, un edificio corporativo en la Av. John F. Kennedy y su edificio de parqueos, 16 locales comerciales en la Plaza Comercial Sambil, un edificio corporativo y otro comercial ubicados en la Avenida Roberto Pastoriza, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y dos locales en el piso 23 de la torre de oficinas de Blue Mall. Estos inmuebles cuentan con inquilinos de alto perfil y con una adecuada diversificación por sector económico. Al cierre del trimestre, la ocupación del portafolio inmobiliario ascendió a 94.48%. En Excel mantenemos nuestro compromiso de gestionar los fondos de inversión de la forma más eficiente para lograr los mejores resultados posibles en beneficio de los aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.
¡Sigamos avanzando juntos!

Josellin Cruz
Administradora del Fondo

DATOS GENERALES

+ USD 62.3 MILLONES
ACTIVOS TOTALES

+ USD 60.5 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS

7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS

+ 16 MIL
M² ALQUILABLES

377
APORTANTES

20
INQUILINOS

*Datos al cierre del 31 de marzo 2023

1.0 Características del Fondo

Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses	Fecha de Inicio de operaciones	2 de Marzo 2016
Monto nominal aprobado	USD 50,000,000.00	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	USD 58,224,947.61	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD 116.449895
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

2.0 Calificación de riesgo

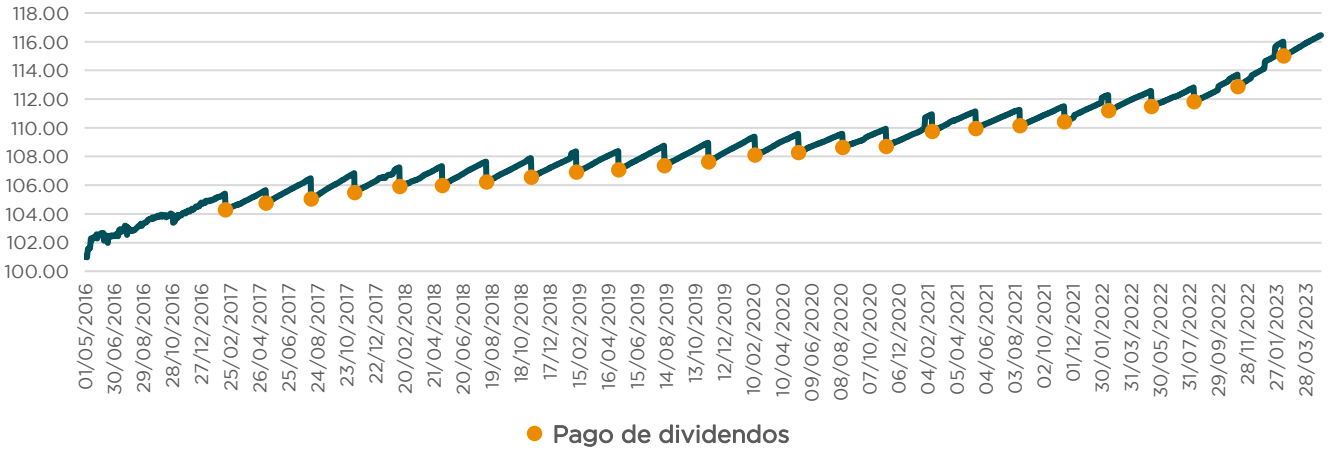
Informe de calificación enero 2023

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 un mejor índice ajustado que fondos comparables. Además, 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-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

Informe-Trimestral-FIC-Inmobiliario-Excel-I-2023-01.pdf

3.0 Desempeño del Fondo

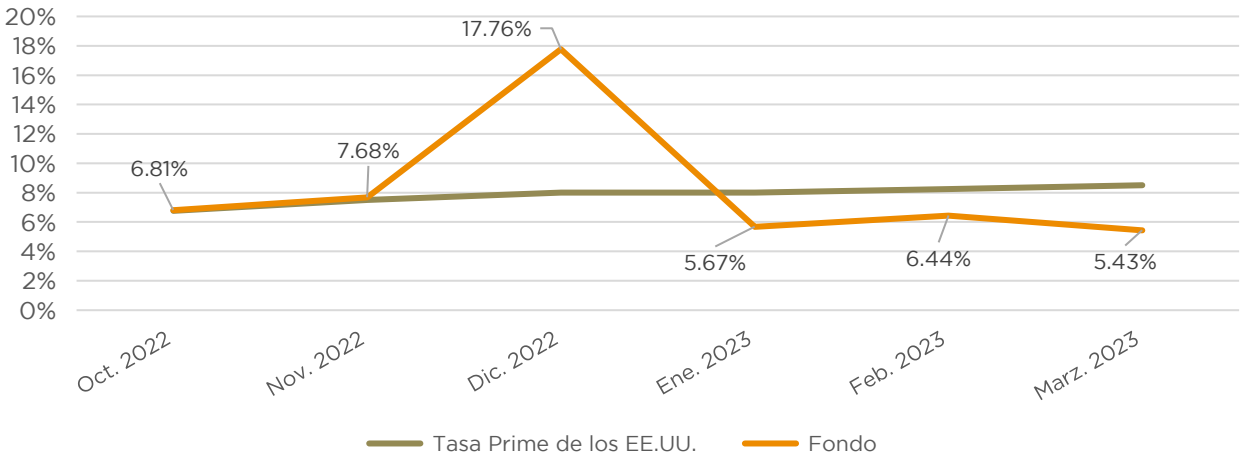
3.1 Evolución del valor de la cuota



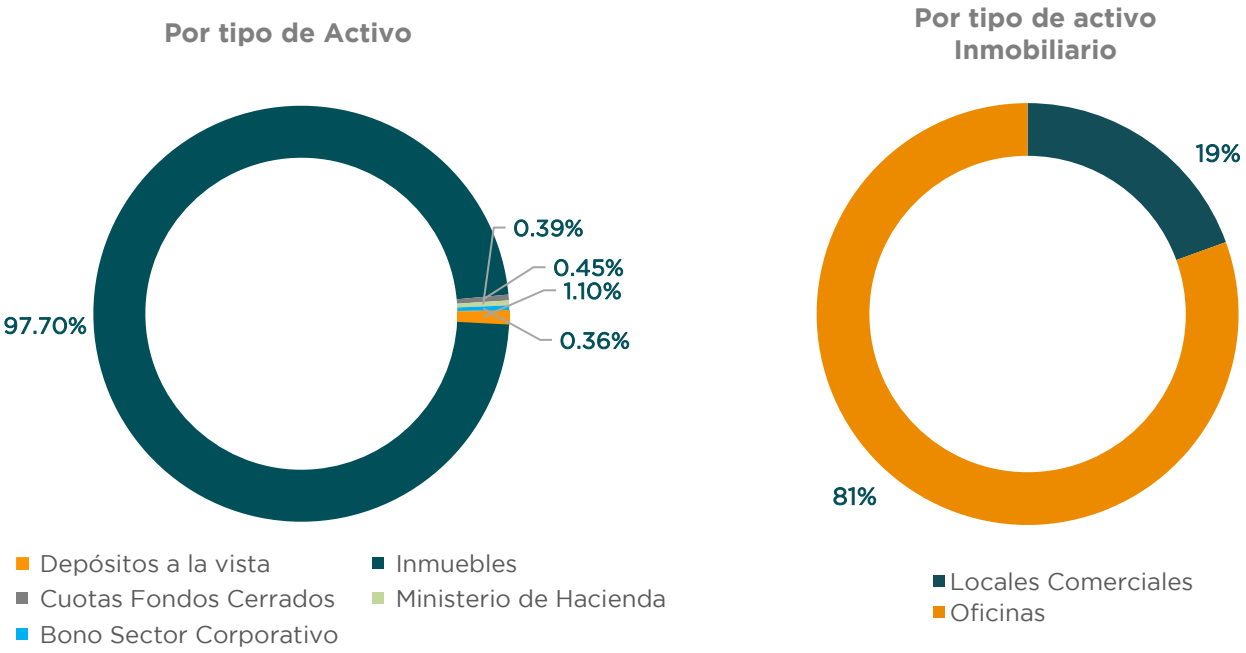
Tasa de Rendimiento Últimos días					Desde 6/3/2016
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	5.43%	5.82%	8.42%	7.13%	6.62%

*Datos al cierre del 31 de marzo 2023

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



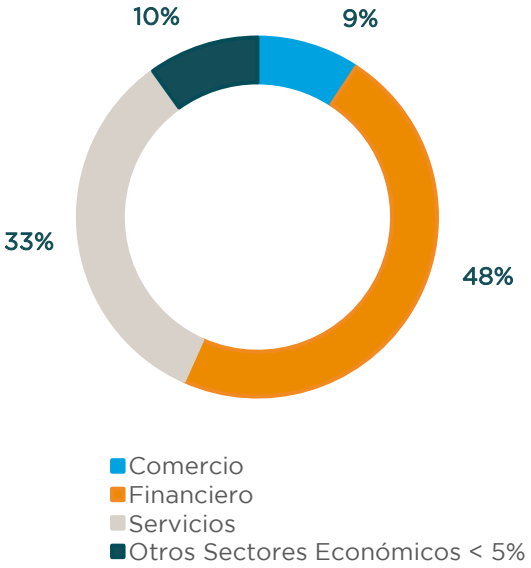
4.0 Composición de portafolio de inversión



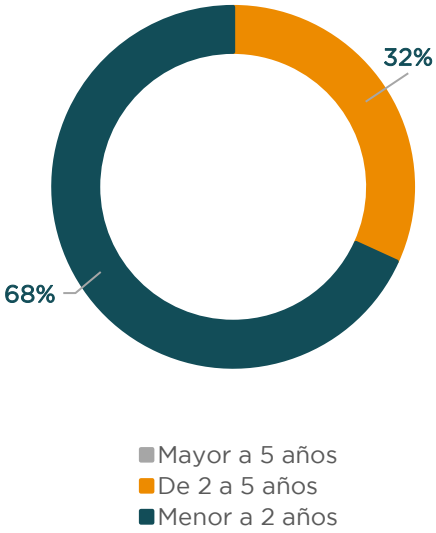
5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo 2023 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.

Ingresos de alquiler por sector económico



Plazo de los contratos de alquiler



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre enero – marzo 2023: **94.48%**.

6.0 Detalle de inmuebles

Edificio Av. John F. Kennedy

Edificio corporativo de cinco pisos más edificio de parqueos.
15,571.13 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Grupo Humano

Edificio de Oficinas Av. Roberto Pastoriza

3 Edificios de oficinas
5,389.50 m² 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 m²
Nivel de ocupación: 66%

Inquilino: KPMG Dominicana

Edificio Corporativo 2010

Piso 11 de Torre Corporativo 2010
721.32 m²
Nivel de ocupación: 50%

Inquilino: Columbus Network (Liberty Corp/C&W)

Torre Blue Mall

Locales en piso 23 de Torre de Oficinas
580.11 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Smart Direct SLR e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

Edificio Comercial Av. Roberto

Edificio de dos niveles. Av. Roberto Pastoriza
542.50 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus)

Centro Comercial Sambil

16 Locales comerciales / 1,603 m²
Nivel de ocupación: 75%

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

7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de situación financiera
al 31 de marzo de 2023
Valores en USD

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	962,054	Cuentas por pagar	162,903
Portafolio financiero	462,904	Otros pasivos	3,970,805
Arrendamientos por cobrar	207,773	**Total pasivos**	**4,133,708**
Propiedades de inversión	60,588,160		
Otros Activos	137,765	**Patrimonio**	
Total de activos	**62,358,656**	Patrimonio neto	58,224,948
		Total pasivos y patrimonio	**62,358,656**

Estado de resultados
Del 1ero de enero al 31 de marzo de 2023
Valores en USD

Ingresos financieros	21,043	Gastos operacionales	(305,782)
Ingresos operativos	1,140,450	Gastos financieros	(201)
Valoración en propiedades de inv.	-	Pérdida Cambiaria	(49,740)
Ganancia en cambio	53,533	Gastos generales y administrativos	(28,076)
Total de ingresos	**1,215,026**	Total de gastos	(383,799)
		Resultado neto	**831,227**

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. 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, 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
info@excel.com.do
@excel_rd