



# **INFORME TRIMESTRAL**

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

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

**ABRIL-JUNIO 2023**

## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Tenemos a bien informarles sobre los resultados del FICI Excel I durante el trimestre abril-junio 2023. El Fondo mantuvo un desempeño estable que le permitió reportar una rentabilidad de los últimos 12 meses de 7.44%. Su constante generación de flujos ha permitido la distribución de dividendos a sus aportantes a razón de US\$1.00 por cada cuota de participación en este trimestre, para un total de US\$500,000 a distribuir entre sus 364 aportantes.

En cuanto al contexto del mercado cabe destacar que durante el trimestre abril-junio 2023, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) ha efectuado reducciones acumuladas de 75 puntos básicos en la tasa de política monetaria por el orden de 50 puntos básicos en mayo y 25 puntos básicos en junio. Estas decisiones contribuirán a disminuir los costos de financiamiento de las entidades financieras e incidirán en menores tasas de interés en el sistema financiero.

En un entorno como éste de reducción de tasas de interés, los fondos de inversión inmobiliarios de Excel representan una opción atractiva para los inversionistas que buscan estabilidad, protección contra la volatilidad y rendimientos consistentes respaldados por activos inmobiliarios de alta calidad.

En Excel, mantenemos nuestro compromiso de administrar nuestros fondos de inversión de la forma más eficiente posible en beneficio de nuestros 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 se mantuvo en 94.48%.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

**Josellin Cruz**  
Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



+ USD62.4 MILLONES  
ACTIVOS TOTALES



+ USD60.5 MILLONES  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES  
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL  
M² ALQUILABLES



364  
APORTANTES



21  
INQUILINOS

\*Datos al 30 de junio 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	USD50,000,000.00	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	USD58,585,561.73	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD117.171123
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

## 2.0 Calificación de riesgo

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.

## 3.0 Desempeño del Fondo

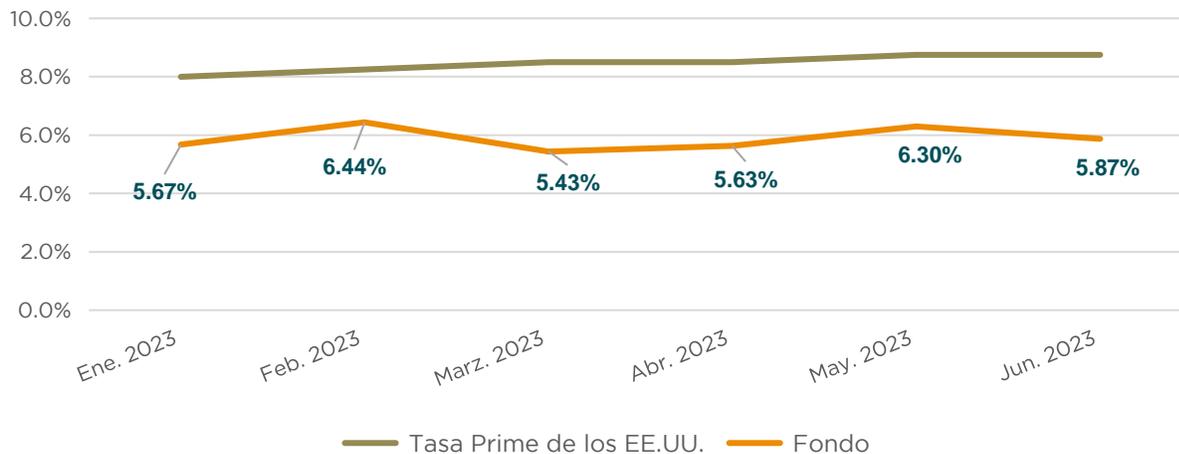
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	5.87%	5.93%	5.89%	7.44%	6.63%

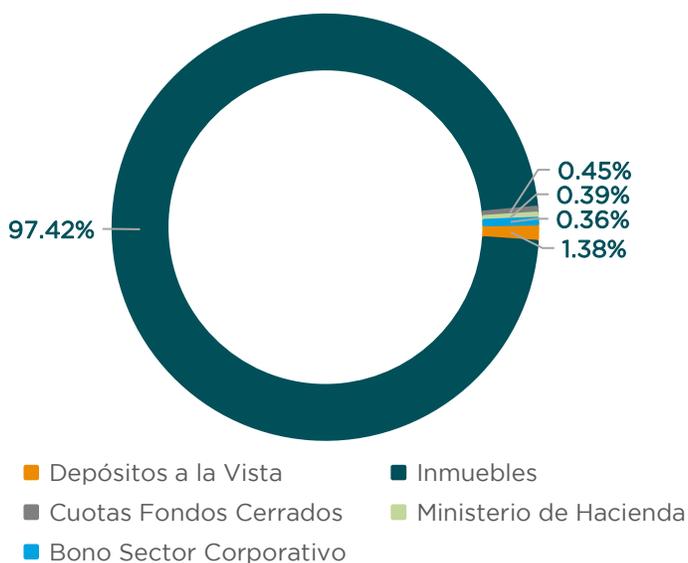
\*Datos al cierre del 30 de junio 2023

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

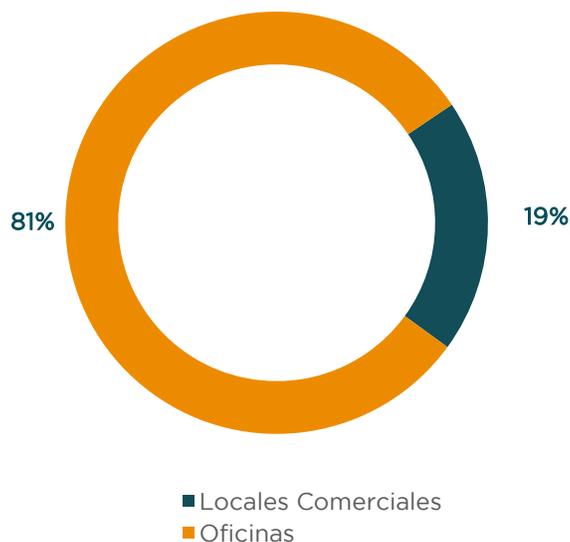


### 4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



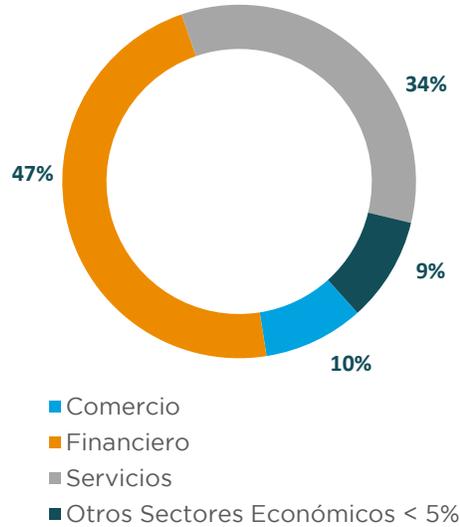
Por tipo de activo Inmobiliario



### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio 2023, el Fondo posee 7 inmuebles, concentrados en el Distrito Nacional, permeando en múltiples sectores de la economía nacional tales como: financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros.

### Ingresos de alquiler por sector económico



**Tasa de Ocupación:** Al cierre del trimestre abril – junio 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 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: 100%  
Inquilinos: Columbus Network / Llorente y Cuenca Dominicana, SRL

### Torre Blue Mall



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

### Edificio Comercial Av. Roberto



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 / 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 30 de junio de 2023 Valores en USD			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	1,135,854	Cuentas por pagar	135,895
Portafolio financiero	466,977	Otros pasivos	3,719,171
Arrendamientos por cobrar	121,684	<b>Total pasivos</b>	<b>3,855,066</b>
Propiedades de inversión	60,588,160		
Otros Activos	127,953	<b>Patrimonio</b>	
<b>Total de activos</b>	<b>62,440,628</b>	Patrimonio neto	58,585,562
		<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>62,440,628</b>

Estado de resultados Del 1ero de abril al 30 de junio de 2023 Valores en USD			
Ingresos financieros	25,255	Gastos operacionales	(302,069)
Ingresos operativos	1,176,517	Gastos financieros	(226)
Valoración en propiedades de inv.	-	Pérdida Cambiaria	(52,108)
Ganancia en cambio	51,306	Gastos generales y administrativos	(38,061)
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,253,078</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(392,464)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>860,614</b>

## 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  
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)