



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

JULIO-SEPTIEMBRE 2023

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Es un placer informarles sobre el desempeño del FICI Excel I durante el trimestre julio-septiembre del 2023. Durante este periodo, el Fondo experimentó un aumento en su rendimiento, principalmente impulsado por las revalorizaciones de algunos de los inmuebles de su portafolio. Esto se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6.61%, en comparación con el rendimiento de 5.93% del trimestre anterior.

Uno de los hitos más significativos para el Fondo durante este período fue la mejora en la calificación de riesgo a “A+fa”, por parte de la firma Feller Rate, que se sustenta en la madurez de su cartera. El informe destaca que *“la cartera tiene un comportamiento estable y 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”*. De igual manera, Feller Rate incrementó la calificación de Excel SAFI a “AA-af”.

Adicionalmente, durante este tercer trimestre del año, con el objetivo de disminuir sus pasivos y reducir costos financieros el Comité de Inversiones decidió llevar a cabo la venta parcial del edificio de parqueos continuo al Edificio Corporativo donde se establecen las oficinas del Grupo Humano en la avenida John F. Kennedy.

La cartera inmobiliaria del Fondo se compone de 7 inmuebles, que incluyen 26 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana, según detallamos a continuación: un piso en el Edificio Corporativo 2010, un edificio corporativo en la Av. John F. Kennedy más una porción del 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 están adecuadamente diversificados por sector económico. Al cierre del trimestre, la ocupación del portafolio inmobiliario es del 94.36%.

Para este trimestre terminado el 30 de septiembre 2023, y fruto de la constante generación de flujos del portafolio, se ha decidido distribuir como dividendos el monto de USD1.00 por cada cuota de participación en circulación, totalizando USD500,000 que serán distribuidos entre los 370 aportantes de este fondo.

En cuanto al entorno local, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) decidió mantener su tasa de interés de política monetaria en 7.50% anual a finales del trimestre julio-septiembre 2023. En este contexto de bajas presiones inflacionarias, el BCRD ha ido reduciendo su tasa de política monetaria desde mayo pasado, lo que ha contribuido a dinamizar el crédito y a la reactivación económica. En este escenario, los fondos de inversión inmobiliarios de Excel siguen siendo 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, seguimos avanzando con el compromiso de gestionar nuestros fondos de inversión con la máxima eficiencia, siempre en beneficio de los aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

EXCEL 

DATOS GENERALES



+ USD60 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD58 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



370
APORTANTES



20
INQUILINOS

**Datos al 30 de septiembre, 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	USD59,061,612.19	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD118.123224
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

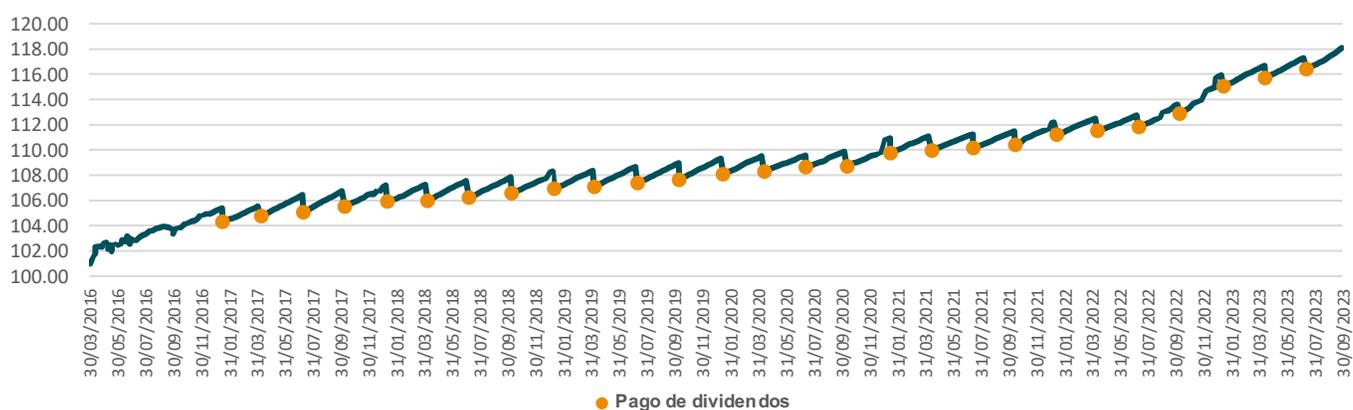
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate elevó la calificación del Fondo a “**A+fa**”, sustentada en la madurez de su cartera y el alza en la calificación de la Administradora. La cartera tiene un comportamiento estable y ya está adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena 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 alto 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 volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

[Ver informe: Calificacion-Riesgo-Anual-Excel-I-Julio-2023](#)

3.0 Desempeño del Fondo

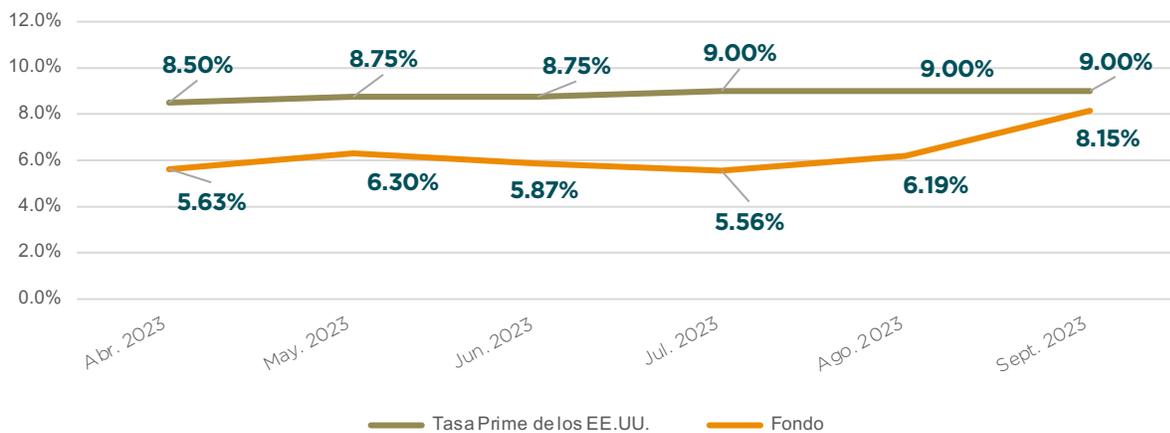
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	8.15%	6.62%	6.29%	7.42%	6.67%

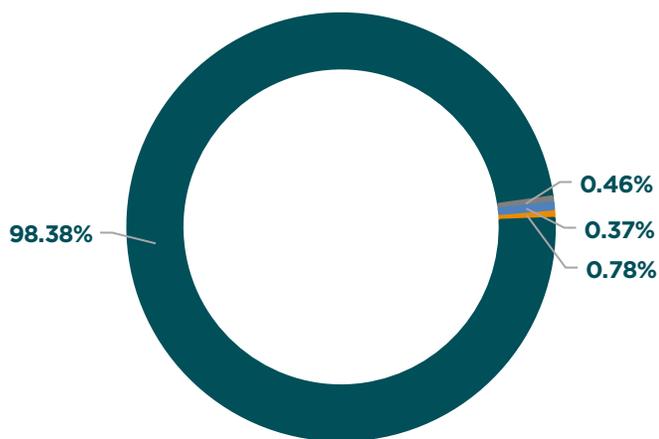
*Datos al cierre del 30 de septiembre ,2023

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

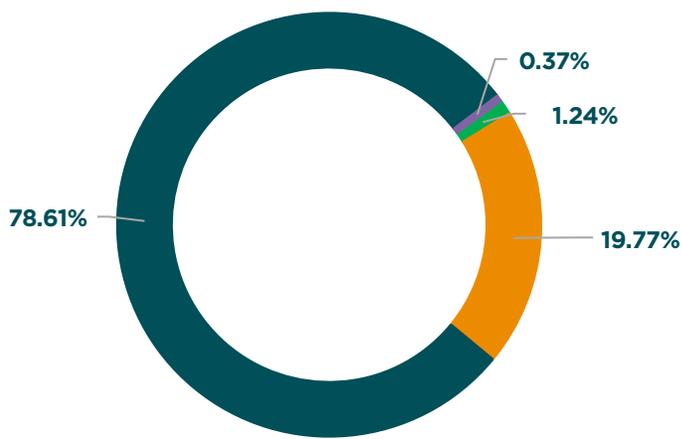


4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



Por tipo de activo Inmobiliario

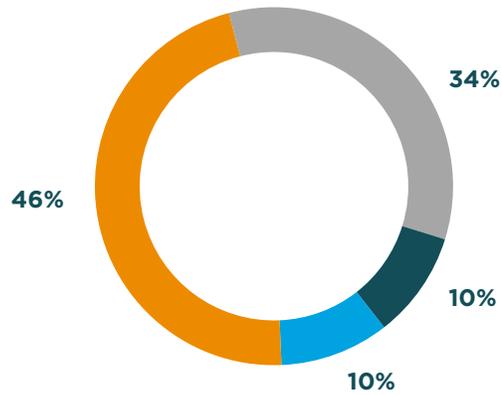


- Depósitos a la vista
- Inmuebles
- Financiero
- Locales Comerciales
- Cuotas Fondos Cerrados
- Bono Sector Corporativo
- Oficinas
- Corporativo

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 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



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

Tasa de ocupación: Al cierre del trimestre julio - septiembre 2023: **94.36%**.

6.0 Detalle de inmuebles

Edificio Av. John F. Kennedy



Edificio corporativo de cinco pisos más una porción del 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 la Torre Corporativo 2010
721.32 m²
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 m²
Nivel de ocupación: 100%
Inquilinos: Smart Direct SRL e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

Edificio Comercial Av. Roberto



Edificio comercial 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: 74%

Inquilinos:
Banco BHD / 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 septiembre de 2023 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	745,443	Cuentas por pagar	130,236
Portafolio financiero	223,709	Otros pasivos	1,780,862
Arrendamientos por cobrar	230,858	Total pasivos	1,911,098
Propiedades de inversión	58,992,939		
Otros Activos	779,761	Patrimonio neto	59,061,612
	<hr/>		<hr/>
Total de activos	60,972,710	Total pasivos y patrimonio	60,972,710
	<hr/>		<hr/>

Estado de resultados Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2023 Valores en USD			
Ingresos financieros	15,475	Gastos operacionales	(350,511)
Ingresos operativos	1,163,014	Gastos financieros	(399)
Valoración en propiedades de inversión	147,407	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	47,265	Gastos generales y administrativos	(51,671)
Ganancia cambiaria	5,470		
	<hr/>		<hr/>
Total de ingresos	1,378,631	Total de gastos	(402,581)
		Resultado neto	976,050
			<hr/>

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

Max Henríquez Ureña #78
Piantini, Sto. Dgo
809-262-4000

www.excel.com.do

info@excel.com.do

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