



# **INFORME TRIMESTRAL**

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

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

**ENERO-MARZO 2024**

## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Extendemos un cordial saludo, al tiempo que presentamos los resultados del FICI Excel I durante el primer trimestre del año 2024.

Al cierre del mes de marzo, el Fondo poseía un patrimonio de US\$60,467,326.29, con una rentabilidad de los últimos 365 días de 7.27%. Durante el trimestre, el Fondo obtuvo resultados netos por US\$823,417.00, lo que permitió al Comité de Inversiones distribuir dividendos a razón de US\$1.00 por cada cuota de participación en circulación, para un total de US\$500,000, a ser distribuidos entre sus 366 aportantes.

En el contexto local, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) mantuvo por quinto mes su tasa de interés de política monetaria en 7% anual, en medio de una continua reducción en la presión inflacionaria. Sin embargo, el mercado local ha experimentado una liquidez restringida, lo que ha causado presión al tipo de cambio, provocando una devaluación anualizada en el primer trimestre de un 7.18%.

Por otro lado, a nivel internacional, Estados Unidos de América (EUA) mantiene la tasa de interés de la Reserva Federal en 5.50% por sexto periodo consecutivo, y se proyectan reducciones en este indicador para el segundo semestre del año 2024.

Dentro de este panorama local e internacional, el FICI Excel I continúa siendo una de las mejores alternativas de cara a la preservación del capital y la generación de rendimientos estables y con controlados niveles de riesgo.

La cartera inmobiliaria del Fondo se mantiene concentrada en 7 inmuebles que comprenden 26 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana, según detallamos en el presente informe. Al cierre del trimestre, el Fondo cuenta con 22 inquilinos de alto perfil dentro de los sectores financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros, cerrando la ocupación del portafolio inmobiliario en 96.85%.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos, hagamos inversiones excelentes!

**Josellin Cruz**

Administradora del Fondo

**INFORME TRIMESTRAL ENERO-MARZO 2024**

**EXCEL** 

## DATOS GENERALES



**+ USD61.1 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD58.9 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



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



**366**  
APORTANTES



**22**  
INQUILINOS

*\*Datos al 31 de marzo, 2024*

## 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	USD60,467,326.29	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD120.934652
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

## 2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate asignó una calificación al Fondo de “**A+fa**”, basada en su cartera estable y ya 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 tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

Ver informe: [Calificación Riesgo-Informe Semestral-FIC-Inmobiliario Excel I Enero 2024](#)

## 3.0 Desempeño del Fondo

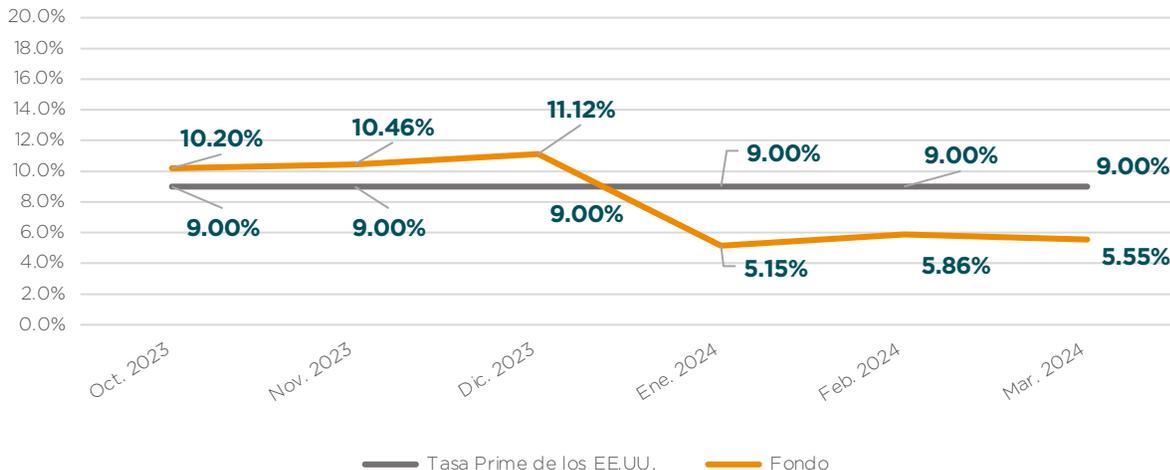
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	5.53%	5.42%	8.11%	7.27%	6.85%

\*Datos al cierre del 31 de marzo, 2024

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



### 4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



- DEPÓSITOS A LA VISTA
- INMUEBLES
- CUOTAS FONDOS CERRADOS

Por tipo de Activo Inmobiliario

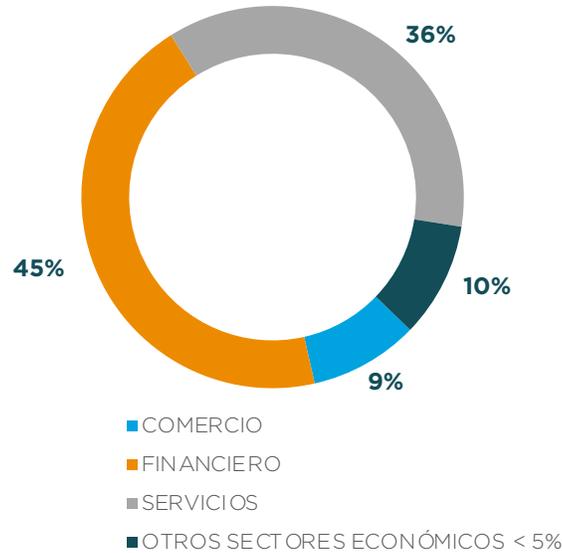


- LOCALES COMERCIALES
- OFICINAS

### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo 2024, el Fondo posee 26 locales comerciales y de oficinas, 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 enero-marzo 2024: **96.85%**.

### 6.0 Detalle de inmuebles

#### Edificio Av. John F. Kennedy



Edificio corporativo de cinco pisos.

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 comercial 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: 100%

Inquilinos:  
Banco Múltiple BHD / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD / Distribuidor Autorizado Totto / Óptica Oviedo / entre otros

## 7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de situación financiera al 31 de marzo de 2024 Valores en USD			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	1,139,840	Cuentas por pagar	164,198
Portafolio financiero	-	Otros pasivos	471,805
Arrendamientos por cobrar	218,946	<b>Total pasivos</b>	<b>636,003</b>
Propiedades de inversión	58,992,939		
Otros Activos	751,604	Patrimonio neto	60,467,326
	<hr/>		<hr/>
<b>Total de activos</b>	<b>61,103,329</b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>61,103,329</b>
	<hr/>		<hr/>

Estado de resultados Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2024 Valores en USD			
Ingresos financieros	13,761	Gastos operacionales	(326,952)
Ingresos operativos	1,161,260	Gastos financieros	(239)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida Cambiaria	(458)
Ganancia cambiaria	-	Gastos generales y administrativos	(23,955)
	<hr/>		<hr/>
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,175,021</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(351,604)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>823,417</b>
			<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](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 

### 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)