

The background of the entire page is a vibrant, abstract painting. It depicts a town square or a cluster of buildings with various colored facades in shades of blue, red, yellow, and grey. A prominent feature is a banner with alternating red and blue stripes that stretches across the upper portion of the scene. The style is expressive and textured, with visible brushstrokes and a sense of depth and movement.

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

ABRIL-JUNIO 2024

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Les extendemos un cordial saludo y presentamos los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el segundo trimestre del año 2024.

Durante los meses de abril a junio, el Fondo obtuvo resultados netos por US\$917,588, con una rentabilidad en los últimos 365 días de 7.32%. Este desempeño permitió generar flujos suficientes para distribuir dividendos por un total de US\$500,000, equivalentes a US\$1.00 por cada cuota de participación en circulación, que serán distribuidos entre sus 368 aportantes.

En el contexto local, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) mantuvo por octavo mes consecutivo su tasa 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 generado presión sobre el tipo de cambio, provocando una depreciación interanual del 6.2% al cierre del segundo trimestre. A nivel internacional, Estados Unidos mantiene la tasa de interés de la Reserva Federal entre 5.25%-5.50%, y se proyectan reducciones en este indicador para el segundo semestre del año 2024.

En este contexto, tanto local como internacional, el FICI Excel I se presenta como una excelente alternativa para la preservación del capital y la generación de rendimientos consistentes, manteniendo un nivel de riesgo controlado.

La cartera inmobiliaria del Fondo se concentra en 7 inmuebles que incluyen 26 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana, como se detalla en este informe. Al cierre del trimestre, el Fondo cuenta con 22 inquilinos de alto perfil de sectores como financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones y otros, logrando una ocupación del 96.85% en el portafolio inmobiliario.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos, hagamos inversiones excelentes!

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD61.3 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD59 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



368
APORTANTES



22
INQUILINOS

**Datos al 30 de junio, 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	USD60,884,914.76	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD121.769829
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate otorgó al fondo una calificación de “**A+fa**”, fundamentada en su cartera estable y conforme a los límites reglamentarios, con una sólida generación de flujos provenientes de los alquileres de sus propiedades y un mejor índice ajustado en comparación con fondos similares. También destaca la gestión de la administradora, que cuenta con estructuras y políticas de alto nivel, así como manuales detallados para el manejo adecuado de los recursos de terceros. Sin embargo, se menciona la exposición al riesgo inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en proceso de consolidación y la volatilidad de las tasas de mercado, que puede afectar el valor de los activos.

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

3.0 Desempeño del Fondo

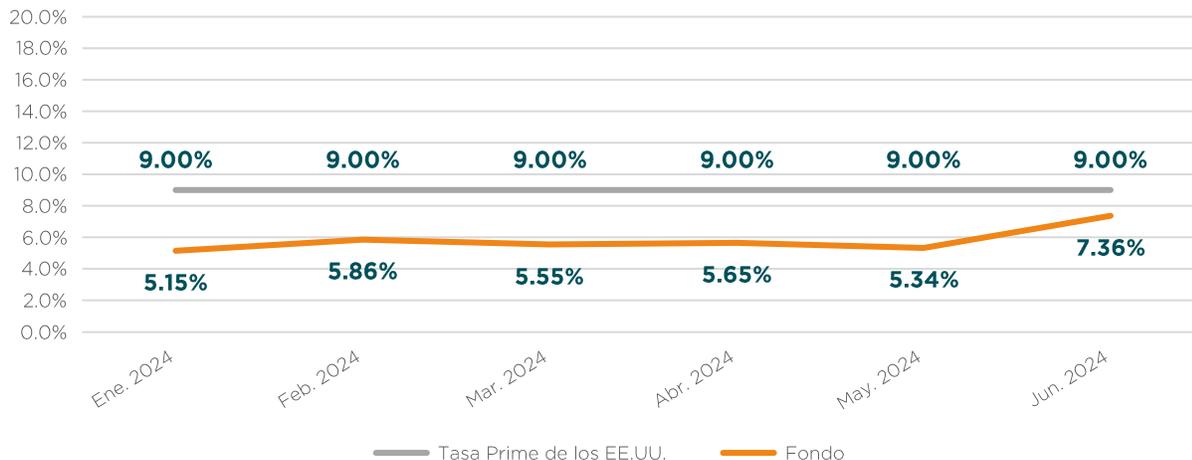
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	7.34%	6.09%	5.81%	7.32%	6.85%

*Datos al cierre del 30 de junio, 2024

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



■ Inmueble ■ Depósitos a la Vista ■ Fondo Cerrado

Por tipo de Activo Inmobiliario

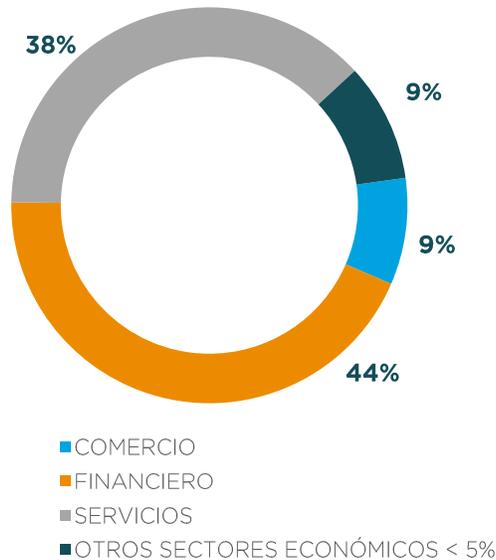


■ Oficinas ■ Local Comercial

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio 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 abril-junio 2024: **96.85%**.

6.0 Detalle de inmuebles

Edificio Av. John F. Kennedy



Edificio corporativo de cinco pisos.

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: 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: 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 30 de junio de 2024 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,162,025	Cuentas por pagar y otros pasivos	508,557
Arrendamientos por cobrar	331,764	Total pasivos	508,557
Portafolio de inversión	66,959		
Propiedades de inversión	59,084,016	Patrimonio neto	60,884,915
Otros Activos	748,708		
Total de activos	61,393,472	Total pasivos y patrimonio	61,393,472

Estado de resultados Del 1ero. de abril al 30 de junio de 2024 Valores en USD			
Ingresos financieros	17,030	Gastos operacionales	(351,850)
Ingresos operativos	1,196,506	Gastos financieros	(161)
Valoración en propiedades de inversión	91,077	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	1,268	Gastos generales y administrativos	(36,282)
Total de ingresos	1,305,881	Total de gastos	(388,293)
		Resultado neto	917,588

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 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

Westpark, Ave. Tiradentes No.32, esq.
Ave. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino
Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., R.D.

809-262-4000

www.excel.com.do

info@excel.com.do

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