



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

OCTUBRE-DICIEMBRE 2023

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Queremos expresar nuestros mejores deseos para ustedes en este año 2024, al tiempo que presentamos los resultados del FICI Excel I durante el trimestre octubre-diciembre 2023.

Durante este periodo, el FICI Excel I alcanzó un patrimonio de USD60,143,908.39 y cerrando el trimestre con una rentabilidad de 10.63%. El incremento en la rentabilidad fue impulsado principalmente por las revalorizaciones de los inmuebles que conforman el portafolio. El valor de la cuota del FICI Excel I al cierre del año 2023 fue de USD120.287816, esto refleja el sólido desempeño del fondo y se traduce en rendimientos tangibles para nuestros inversionistas, tanto en términos de plusvalías generadas como en el pago de dividendos.

En línea con estos logros, el Comité de Inversiones decidió distribuir dividendos por el monto total de USD500,000, equivalente a USD1.00 por cada cuota de participación en circulación.

En el ámbito económico local, cabe destacar que, en diciembre 2023, el Banco Central de la República Dominicana redujo la tasa de interés de política monetaria al 7% anual. Este movimiento se produjo en un contexto de reducción de la inflación interanual, proyectándose por debajo del 4% al cierre del año 2023. A nivel internacional, en Estados Unidos de América, la inflación sigue a la baja, cerrando noviembre 2023 en un 3.1%. Además se anticipan reducciones de las tasas de interés por parte de la Reserva Federal para el año 2024.

En este escenario de reducción de tasas de interés, los fondos de inversión inmobiliarios de Excel continúan 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, reiteramos nuestro compromiso de administrar nuestros fondos de inversión de la forma más eficiente posible, siempre en beneficio de los aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra compuesta por 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 parte 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 con una adecuada diversificación por sector económico. Al cierre del trimestre, la ocupación del portafolio inmobiliario aumentó a un 96.85%, producto del alquiler de un local desocupado.

Adicionalmente, durante el mes de noviembre del año pasado anunciamos el traslado de nuestras oficinas corporativas a los pisos 24 y 25 del centro de negocios Westpark, ubicado en la Av. Tiradentes No. 32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., R.D..

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

INFORME TRIMESTRAL OCTUBRE-DICIEMBRE 2023

EXCEL 

DATOS GENERALES



+ USD60 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD58 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



375
APORTANTES



22
INQUILINOS

**Datos al 31 de diciembre, 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	USD60,143,908.39	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD120.287816
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

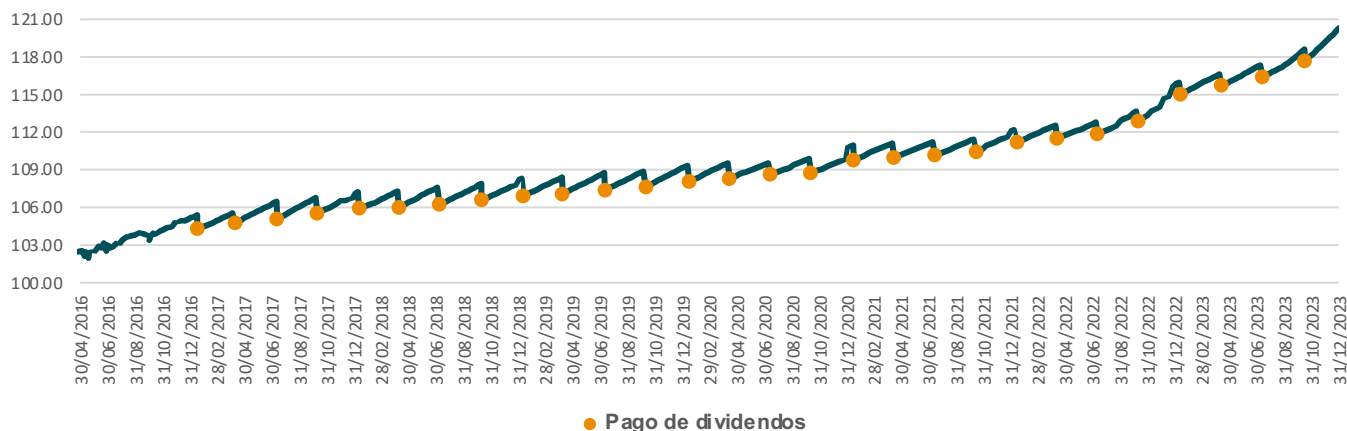
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate ha asignado la calificación del Fondo a **"A+fa"**, sustentada en la madurez de su cartera. 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

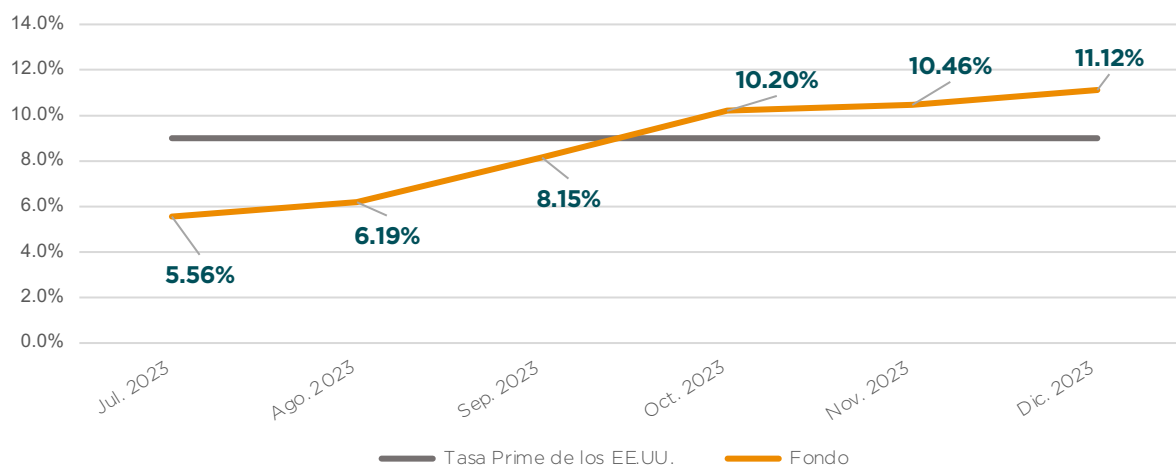
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	11.14%	10.62%	8.73%	7.34%	6.86%

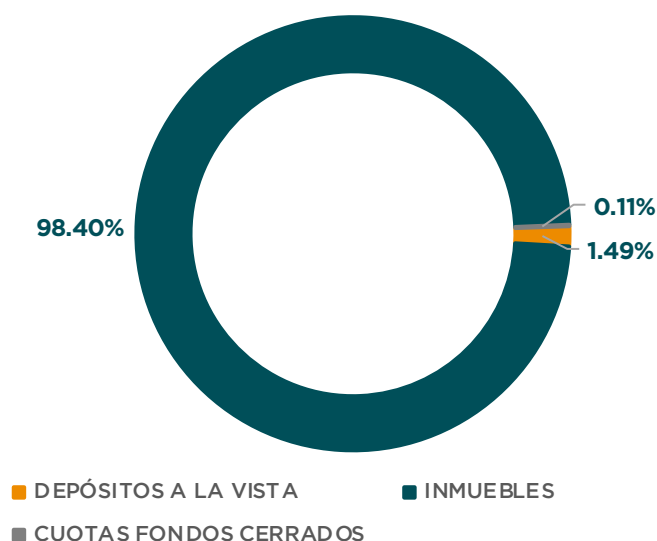
**Datos al cierre del 31 de diciembre, 2023*

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

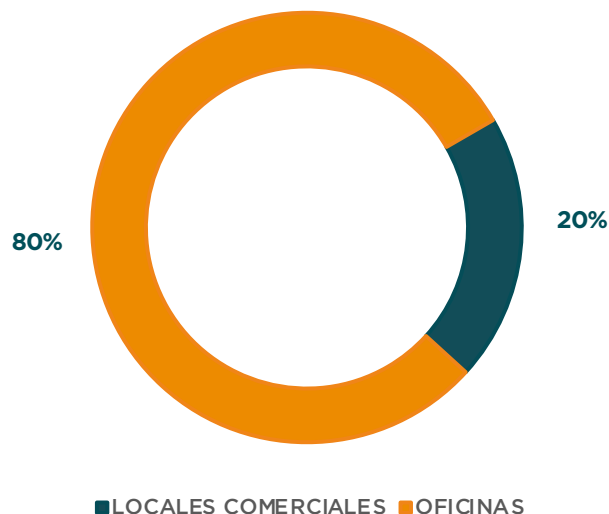


4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



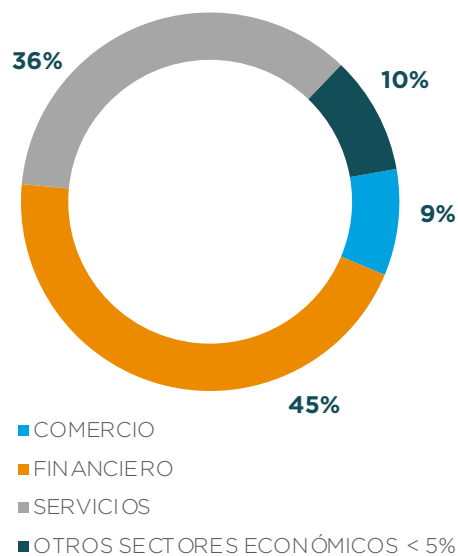
Por tipo de Activo Inmobiliario



5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de diciembre 2023, 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 octubre – diciembre 2023: **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 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 diciembre de 2023 Valores en USD

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	959,550	Cuentas por pagar	147,409
Portafolio financiero	-	Otros pasivos	563,955
Arrendamientos por cobrar	151,186	Total pasivos	711,364
Propiedades de inversión	58,992,939		
Otros Activos	751,598	Patrimonio neto	60,143,909
Total de activos	60,855,273	Total pasivos y patrimonio	60,855,273

Estado de resultados Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre de 2023 Valores en USD

Ingresos financieros	14,983	Gastos operacionales	(368,091)
Ingresos operativos	1,128,431	Gastos financieros	(238)
Valoración en propiedades de inversión	810,106	Pérdida Cambiaria	(2,894)
Ganancia cambiaria	-	Gastos generales y administrativos	-
Total de ingresos	1,953,520	Total de gastos	(371,223)
		Resultado neto	1,582,297

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

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

info@excel.com.do

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