



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

JULIO-SEPTIEMBRE 2024

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Les extendemos un cordial saludo, al tiempo de presentarles los resultados del FICI Excel I durante el tercer trimestre del año 2024.

Durante el trimestre julio-septiembre, el Fondo obtuvo resultados netos por USD1,114,422, presentando una rentabilidad de los últimos 365 días de 7.48%. Este desempeño permitió generar flujos para distribuir dividendos por un total de USD500,000, equivalentes a USD1.00 por cada cuota de participación en circulación, a ser distribuidos entre sus 360 aportantes.

En el contexto local, en los meses de agosto y septiembre 2024, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) redujo su tasa de interés de política monetaria (TPM) en 50 puntos básicos, llevándola a un 6.50% anual. Esta medida fue tomada para preservar la estabilidad macroeconómica y contribuir a que la inflación se mantenga dentro del rango meta, considerando además la evolución reciente del entorno internacional, en particular las expectativas de flexibilización de las condiciones financieras globales.

A nivel internacional, en el mes de septiembre 2024, Estados Unidos de América (EUA) redujo la tasa de interés de la Reserva Federal en 50 puntos básicos para un nuevo rango entre 4.75%-5%, y se proyectan reducciones en este indicador en lo que resta del 2024 y el próximo año. Dentro de este panorama local e internacional de reducción de tasas de interés, el FICI Excel I continúa siendo una de las mejores alternativas de cara a la preservación del capital y la generación de rendimientos estables, con controlado nivel 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 23 inquilinos de alto perfil dentro de los sectores financiero, servicios, comercio, telecomunicaciones, entre otros, cerrando con un 100% la ocupación del portafolio inmobiliario.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos, hagamos inversiones excelentes!

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD62 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD59.3 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



360
APORTANTES



23
INQUILINOS

**Datos al 30 de septiembre, 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 | USD61,499,335.93 | Valor de la cuota a fin de trimestre | USD122.998671 |
| Agente de colocación | Excel Puesto de Bolsa | Distribución de dividendos | Trimestral |

2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de julio 2024 ratificó la calificación del Fondo "A+fa", fundamentada en su cartera estable y conforme a sus límites reglamentarios, con una buena generación de flujos provenientes 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 detallados manuales 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 proceso de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado, que puede impactar el valor de los activos.

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

3.0 Desempeño del Fondo

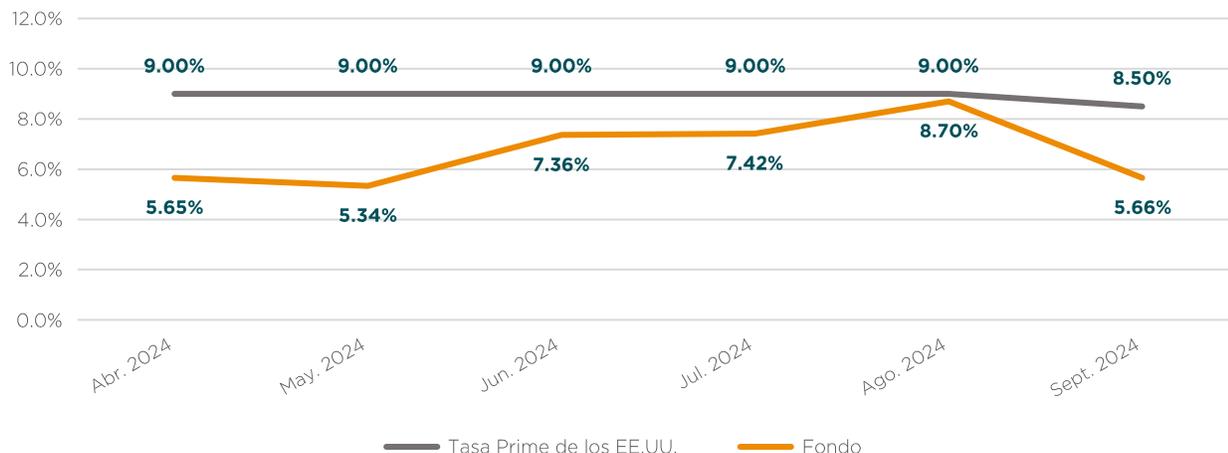
3.1 Evolución del valor de la cuota



| Rentabilidad Neta | Tasa de Rendimiento Últimos | | | | Desde 6/3/2016 |
|-------------------|-----------------------------|---------|----------|----------|----------------|
| | 30 Días | 90 Días | 180 Días | 365 Días | |
| | 5.64% | 7.30% | 6.72% | 7.48% | 6.91% |

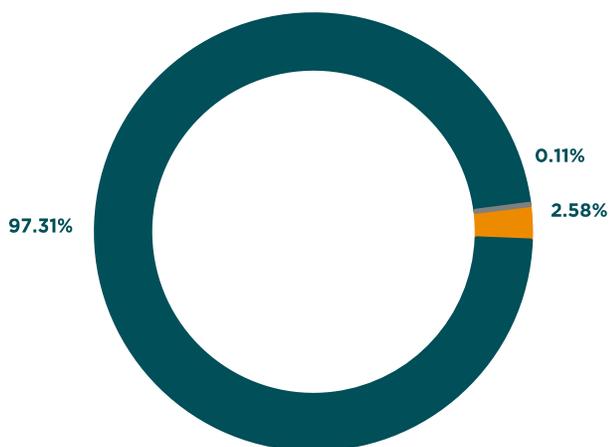
*Datos al cierre del 30 de septiembre, 2024

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



Por tipo de Activo Inmobiliario

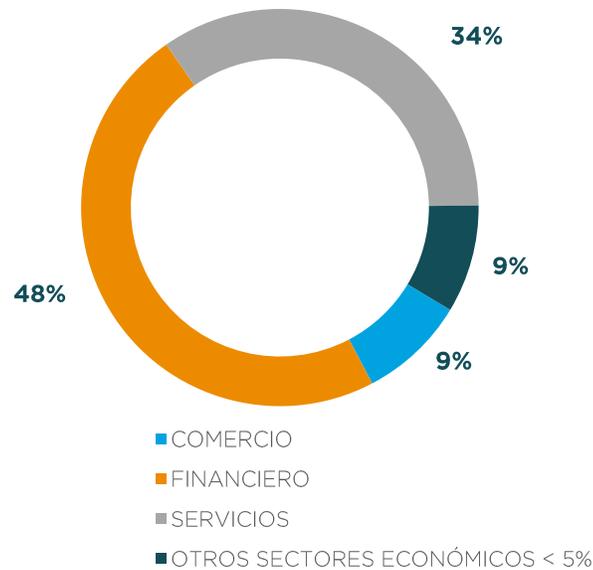


■ DEPÓSITOS A LA VISTA
 ■ INMUEBLES
 ■ CUOTAS FONDOS CERRADOS
 ■ LOCALES COMERCIALES
 ■ OFICINAS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 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 julio-septiembre 2024: **100%**.

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: 100%

Inquilino: KPMG Dominicana /
Construger, S.R.L.

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
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
Distribuidor Autorizado Totto / Óptica Oviedo / entre otros

7.0 Resumen estados financieros del trimestre

| Estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024 Valores en USD | | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Activos | | Pasivos | |
| Disponibilidades | 1,574,217 | Cuentas por pagar y otros pasivos | 570,584 |
| Arrendamientos por cobrar | 336,173 | Total pasivos | 570,584 |
| Portafolio de inversión | 66,992 | | |
| Propiedades de inversión | 59,360,867 | Patrimonio neto | 61,499,336 |
| Otros Activos | 731,671 | | |
| Total de activos | 62,069,920 | Total pasivos y patrimonio | 62,069,920 |

| Estado de resultados Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2024 Valores en USD | | | |
|--|------------------|------------------------------------|------------------|
| Ingresos financieros | 14,609 | Gastos operacionales | (359,647) |
| Ingresos operativos | 1,202,670 | Gastos financieros | (228) |
| Valoración en propiedades de inversión | 276,851 | Pérdida Cambiaria | (153) |
| Ganancia cambiaria | - | Gastos generales y administrativos | (19,680) |
| Total de ingresos | 1,494,130 | Total de gastos | (379,708) |
| | | Resultado neto | 1,114,422 |

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)