



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

Octubre-Diciembre 2024

Informe de la Administración

Estimados aportantes:

En este inicio de año 2025, les extendemos nuestros mejores deseos y compartimos con ustedes los resultados del FICI Excel I en el último trimestre del año 2024.

Durante el trimestre octubre-diciembre de 2024, el FICI Excel I generó resultados netos por **USD1,433,780**, alcanzando un resultado acumulado de **USD4,289,208**, presentando una rentabilidad de 7.13% en el año. Gracias a estos resultados, y con la autorización del comité de inversiones, se realizará el pago de dividendos por un total de USD500,000, equivalentes a **USD1.00** por cuota de participación, distribuidos entre sus 348 aportantes.

En el ámbito nacional, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) redujo la tasa de política monetaria (TPM) en 75 puntos básicos durante el último trimestre de 2024, situándola en 5.75% anual. Esta decisión buscó preservar la estabilidad macroeconómica y mantener la inflación dentro del rango meta, en un contexto de expectativas de flexibilización financiera a nivel global. A nivel internacional, en diciembre de 2024, la Reserva Federal de Estados Unidos redujo su tasa de interés en 50 puntos básicos, estableciendo un rango entre 4.25% y 4.5%.

En este entorno de reducción de tasas, el FICI Excel I continúa siendo una excelente opción para preservar el capital y generar rendimientos estables con un nivel de riesgo controlado.

La cartera inmobiliaria del Fondo está compuesta por 7 inmuebles, que incluyen 26 locales comerciales y oficinas, ubicados estratégicamente en la zona metropolitana. Al cierre del trimestre, el portafolio registró una ocupación del 100% y cuenta con 23 inquilinos de alto perfil pertenecientes a los sectores financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, entre otros.

Agradecemos su continua confianza en nuestra gestión y les reiteramos nuestro compromiso con la excelencia.

¡Sigamos avanzando juntos!

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD62 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD59.9 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



348
APORTANTES



23
INQUILINOS

**Datos al 31 de diciembre, 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	USD62,433,116.31	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD124.8662326
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

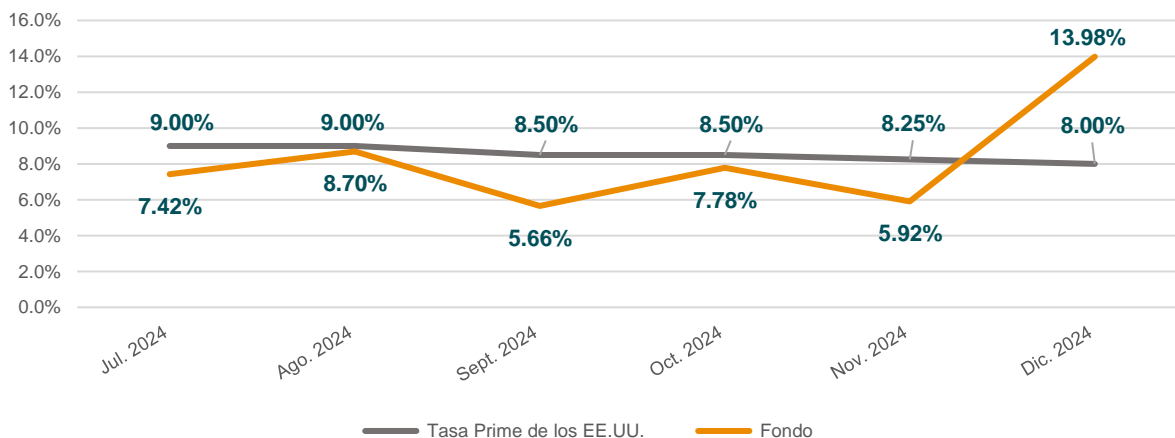
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	14.21%	9.29%	8.37%	7.10%	7.04%

*Datos al cierre del 31 de diciembre, 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

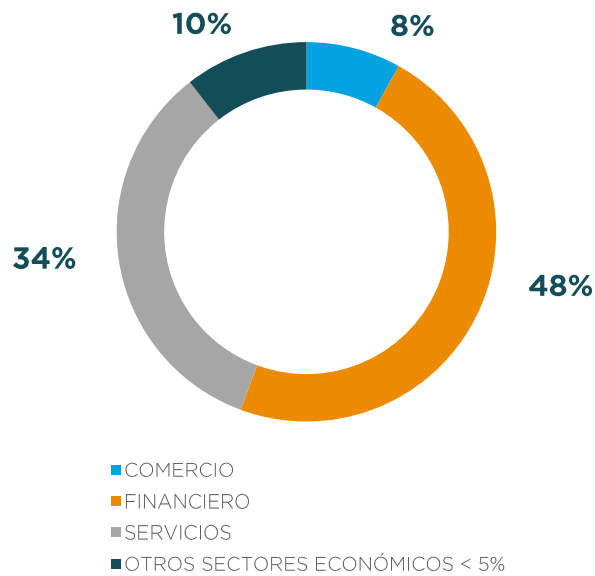


■ DEPÓSITOS A LA VISTA ■ INMUEBLES ■ CUOTAS FONDOS CERRADOS ■ LOCALES COMERCIALES ■ OFICINAS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de diciembre 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 octubre-diciembre 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 31 de diciembre de 2024 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,924,109	Cuentas por pagar y otros pasivos	564,251
Arrendamientos por cobrar	357,066	Total pasivos	564,251
Portafolio de inversión	67,904		
Propiedades de inversión	59,930,624	Patrimonio neto	62,433,116
Otros Activos	717,664		
Total de activos	62,997,367	Total pasivos y patrimonio	62,997,367

Estado de resultados Del 1ero. de octubre al 31 de diciembre de 2024 Valores en USD			
Ingresos financieros	32,665	Gastos operacionales	(406,704)
Ingresos operativos	1,243,859	Gastos financieros	(200)
Valoración en propiedades de inversión	569,756	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	2,141	Gastos generales y administrativos	(7,737)
Total de ingresos	1,848,421	Total de gastos	(414,641)
		Resultado neto	1,433,780

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)