

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

Julio-Septiembre 2025



Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Reciban un cordial saludo. A continuación, les presentamos los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I correspondientes al tercer trimestre del año 2025.

Durante el período julio-septiembre, el Fondo obtuvo resultados netos por USD1,461,737.00, alcanzando una rentabilidad de 7.64% en los últimos 365 días. Este desempeño nos permitió generar flujos para distribuir dividendos por un total de USD500,000.00, equivalentes a USD1.00 por cada cuota de participación en circulación, a ser distribuidos entre sus 337 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo está compuesta por 7 inmuebles que comprenden 26 locales comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana, según se detalla en el presente informe. Al cierre del trimestre, contamos con 23 inquilinos de alto perfil pertenecientes a los sectores financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, entre otros, alcanzando un 100% de ocupación del portafolio inmobiliario.

Estos resultados se dieron en un entorno donde la economía dominicana registró un crecimiento de 2.3%, con una inflación controlada dentro del rango meta del Banco Central. Esta estabilidad permitió mantener la tasa de política monetaria en 5.75% durante julio y agosto, para luego reducirla a 5.50% en septiembre con el objetivo de estimular el crecimiento del país.

A nivel internacional, el trimestre estuvo marcado por alta volatilidad financiera, tensiones geopolíticas y condiciones monetarias restrictivas en las principales economías, lo que llevó al BCRD a mantener un enfoque prudente e implementar medidas de liquidez para mitigar los impactos externos sobre la economía local.

Un hecho relevante acontecido durante el mes de septiembre fue la realización de la Asamblea Extraordinaria de aportantes del Fondo, en la cual se presentó y aprobó la intención de llevar a cabo un proceso de fusión con un nuevo fondo. Esta iniciativa tiene como objetivos preservar activos inmobiliarios de alto valor, ampliar el patrimonio del fondo, acceder a un nuevo período de exención del impuesto a la transferencia inmobiliaria y extender la fecha de vencimiento del mismo.

En este contexto, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I se consolida como una alternativa de inversión atractiva, destacándose por su capacidad para generar rendimientos estables y preservar el capital en un entorno de riesgo cuidadosamente gestionado, respaldado por la estabilidad macroeconómica local y la moderación de las tasas de interés.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión y reafirmamos nuestro compromiso con la excelencia operativa del fondo.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD64.7 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD60.4 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



337
APORTANTES



23
INQUILINOS

**Datos al 30 de septiembre, 2025*

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	USD64,250,466.42	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD128.500932
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

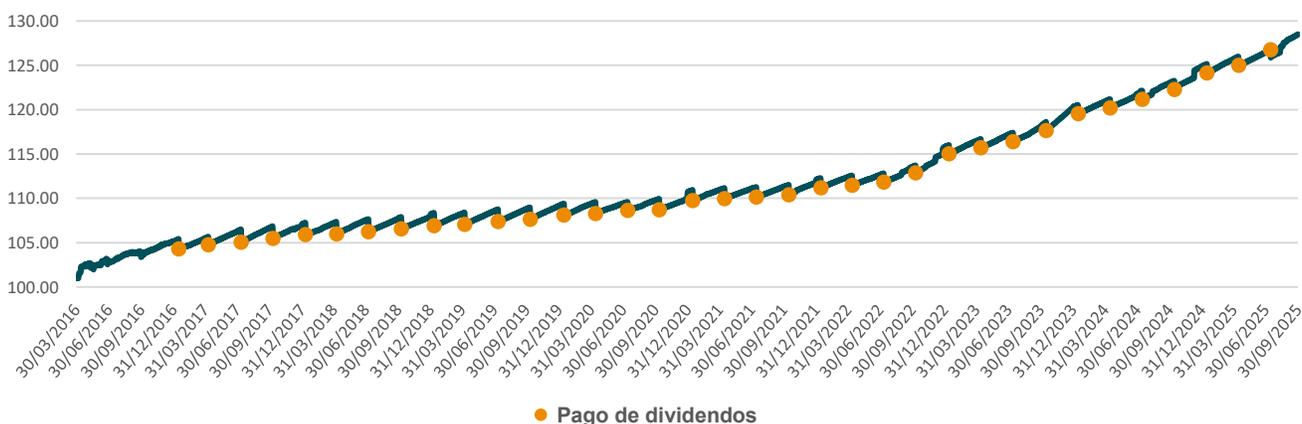
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de julio 2025 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 2025](#)

3.0 Desempeño del Fondo

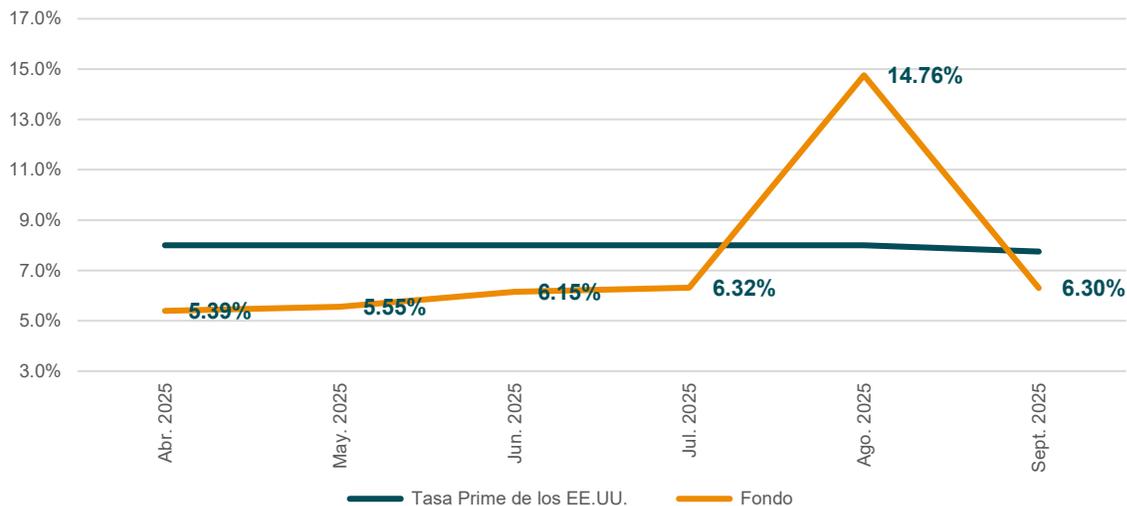
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	6.30%	9.21%	7.48%	7.64%	7.17%

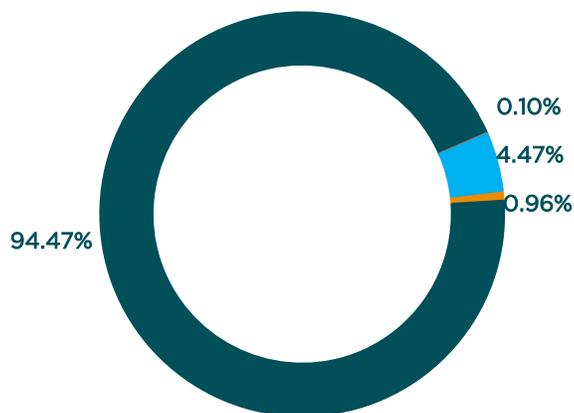
*Datos al cierre del 30 de septiembre, 2025

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



Por tipo de Activo Inmobiliario

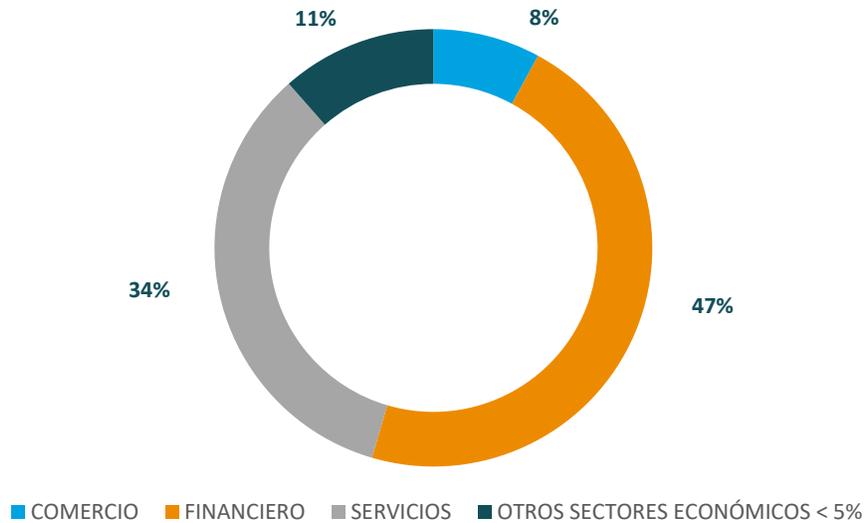


- DEPÓSITOS A LA VISTA
- INMUEBLES
- LOCALES COMERCIALES
- OFICINAS
- CUOTAS FONDOS CERRADOS
- CERTIFICADOS FINANCIEROS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 2025, 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, inmobiliario, entre otros.

Ingresos de alquiler por sector económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre julio-septiembre 2025: 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 2025 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	615,909	Cuentas por pagar	128,635
Arrendamientos por cobrar	150,023	Otros pasivos	417,527
Portafolio de inversión	2,923,268	Total pasivos	546,162
Propiedades de inversión	60,414,205		
Otros Activos	693,223	Patrimonio neto	64,250,466
Total de activos	64,796,628	Total pasivos y patrimonio	64,796,628

Estado de resultados Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2025 Valores en USD			
Ingresos financieros	55,137	Gastos operacionales	(338,444)
Ingresos operativos	1,263,667	Gastos financieros	(301)
Valoración en propiedades de inversión	483,581	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	3,541	Gastos generales y administrativos	(5,444)
Total de ingresos	1,805,926	Total de gastos	(344,189)
		Resultado neto	1,461,737

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, 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)