



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I

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

Octubre–Diciembre 2025



Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Nos complace presentarles los resultados del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I** correspondientes al cuarto trimestre de 2025.

Durante el período octubre–diciembre, el Fondo obtuvo resultados netos por **USD2,037,221**, alcanzando una rentabilidad de los últimos 365 días de 8.50%. Este incremento en el desempeño respondió principalmente a la revalorización de los inmuebles que conforman el portafolio. Como resultado, se generaron flujos que hacen posible la distribución de dividendos por un total de **USD 500,000.00**, equivalentes a **USD 1.00** por cada cuota de participación en circulación, a ser distribuidos entre sus **326 aportantes**.

La cartera inmobiliaria del Fondo, actualmente compuesta por seis inmuebles que albergan un total de 24 locales comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana, experimentó un ajuste durante este ciclo. El mismo, aprobado por el Comité de Inversiones con miras a su vencimiento, consistió en la venta de los inmuebles donde se encuentra el Campus Humano, en la avenida John F. Kennedy, y forma parte de las acciones previamente definidas en el contexto de la intención de fusión con un nuevo fondo.

Al cierre del trimestre, el Fondo cuenta con 22 inquilinos de alto perfil, pertenecientes a los sectores financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, entre otros, manteniendo una ocupación del **100%** del portafolio inmobiliario.

En cuanto al entorno económico local, el último trimestre de 2025 estuvo marcado por el esfuerzo del Banco Central de la República Dominicana (BCRD) por incentivar el crecimiento económico, el cual alcanzó un promedio interanual de **2.1%** a finales de noviembre. La inflación, por su parte, se mantuvo estable en **4.95%**, dentro del rango meta establecido.

En el ámbito internacional, los mercados continuaron mostrando cautela ante una Reserva Federal que mantuvo su política monetaria sin cambios tras el recorte de 25 puntos básicos realizado en octubre. Las expectativas de futuros ajustes de tasas se situaron en torno al **30%**, reflejando una economía estadounidense resiliente, aunque con señales de desaceleración en los sectores de manufactura y consumo. Los rendimientos de los bonos del Tesoro a 10 años fluctuaron entre **4.00% y 4.20%**, evidenciando incertidumbre sobre el rumbo de las políticas monetarias a largo plazo.

En este contexto, y dadas las condiciones actuales del mercado, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I reafirma su posición como una alternativa de inversión atractiva, sustentada en la calidad de sus activos y en su capacidad para generar rendimientos estables y preservar el capital, dentro de 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.

¡Sigamos avanzando juntos!

Giancarlo Molina
Administrador Suplente Temporal del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD66.7 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD39.2 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



6 INMUEBLES
24 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS

M²

+ 10 MIL
M² ALQUILABLES



326
APORTANTES



22
INQUILINOS

*Datos al 31 de diciembre del 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	USD65,787,687.62	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD131.575375
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

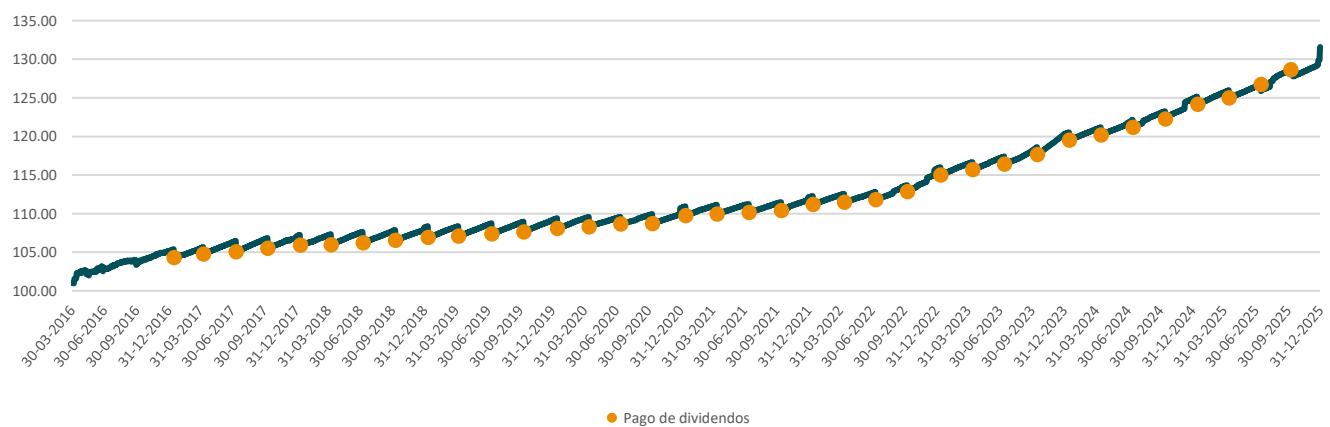
2.0 Calificación de riesgo

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

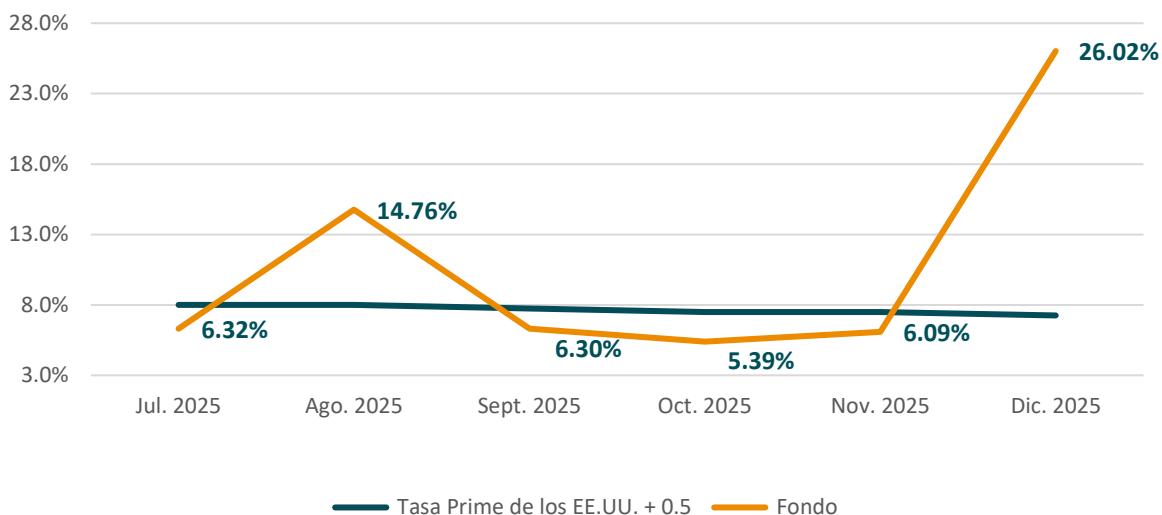
3.1 Evolución del valor de la cuota



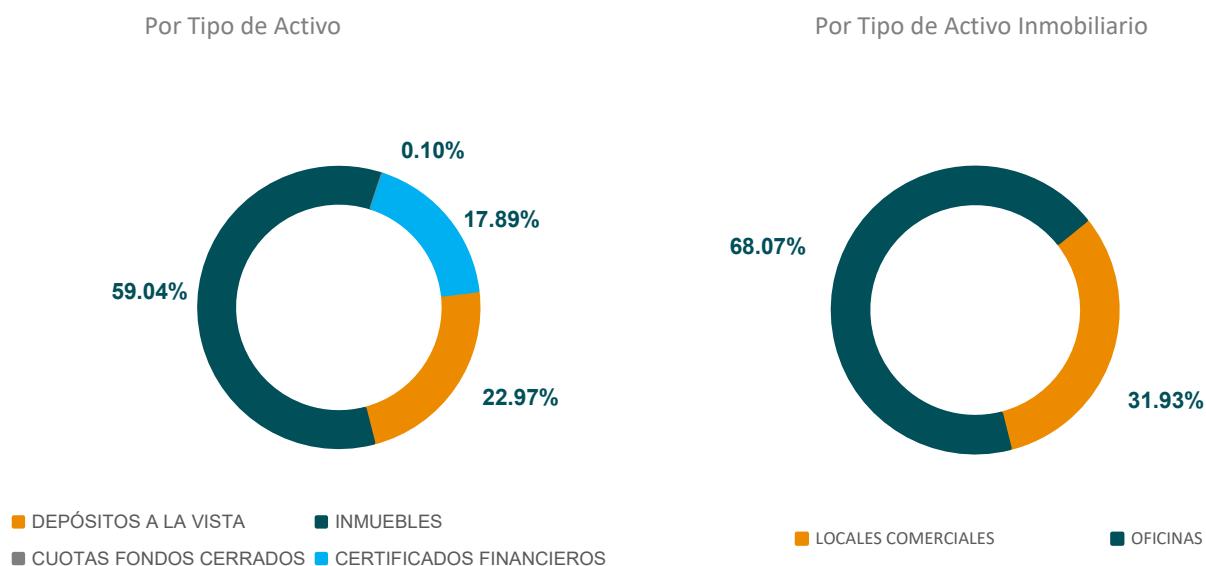
Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	26.69%	12.73%	11.07%	8.5%	7.40%

*Datos al cierre del 31 de diciembre, 2025

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



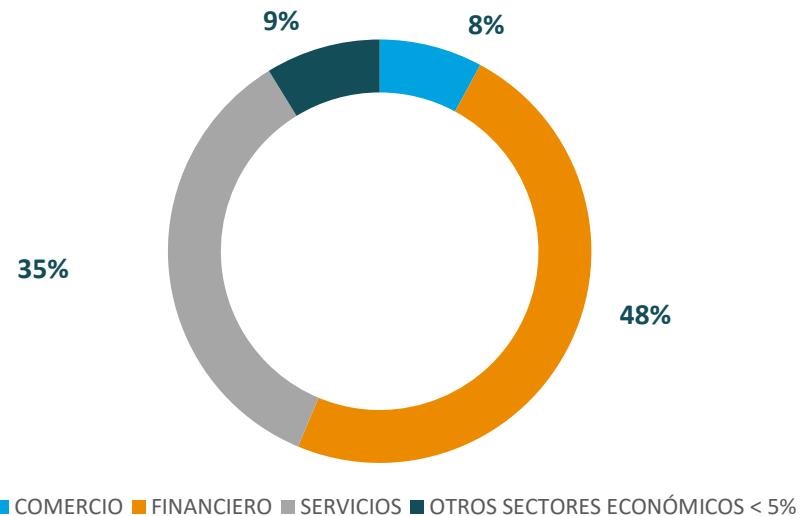
4.0 Composición de portafolio de inversión



5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de diciembre 2025, el Fondo posee 24 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 octubre-diciembre 2025: **100%**.

6.0 Detalle de inmuebles

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%

Torre Blue Mall



580.11 m²

Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Smart Direct SRL Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

Edificio Comercial 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 2025			
Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	15,275,662	Cuentas por pagar	635,884
Arrendamientos por cobrar	201,879	Otros pasivos	287,777
Portafolio de inversión	11,963,732	Total pasivos	923,661
Propiedades de inversión	39,257,213		
Otros Activos	12,863	Patrimonio neto	65,787,688
Total de activos	66,711,349	Total pasivos y patrimonio	66,711,349

Estado de resultados			
Del 1ero. de octubre al 31 de Diciembre de 2025			
Valores en USD			
Ingresos financieros	71,567	Gastos operacionales	(898,440)
Ingresos operativos	1,267,023	Gastos financieros	(224)
Valoración en propiedades de inversión	1,268,076	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia por venta de propiedades de Inversión	374,932	Gastos generales y administrativos	(47,183)
Ganancia cambiaria	1,470		
Total de ingresos	2,983,068	Total de gastos	(945,847)
		Resultado neto	2,037,221

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://twitter.com/excel_rd)

