

# 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



**+ 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      |

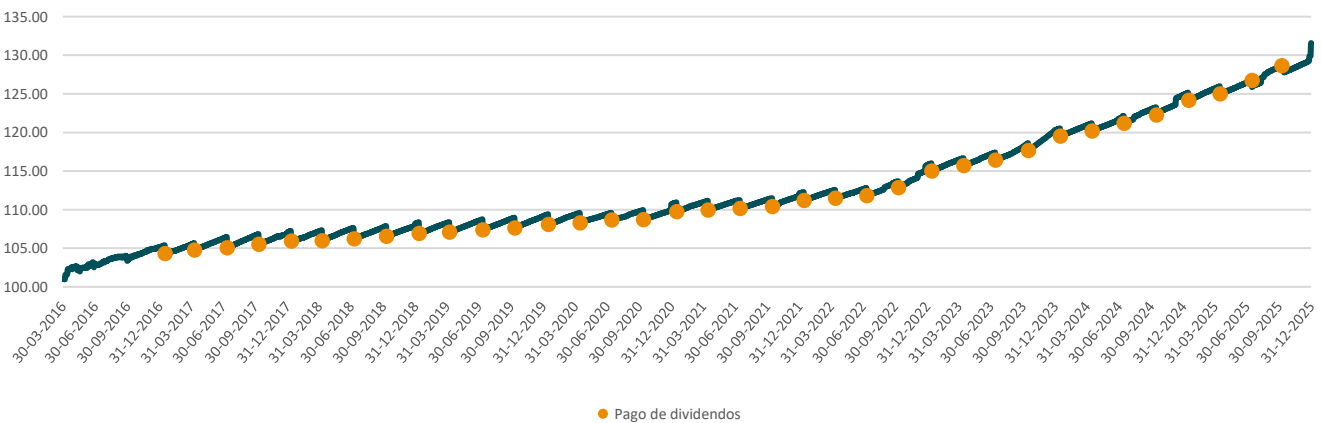
2.0 Calificación de riesgo

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

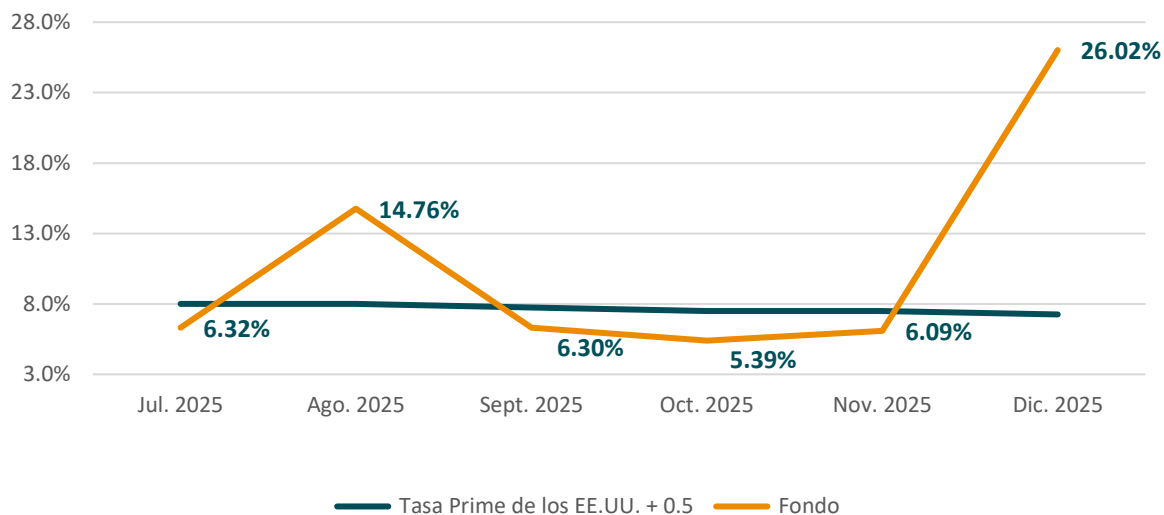
3.1 Evolución del valor de la cuota



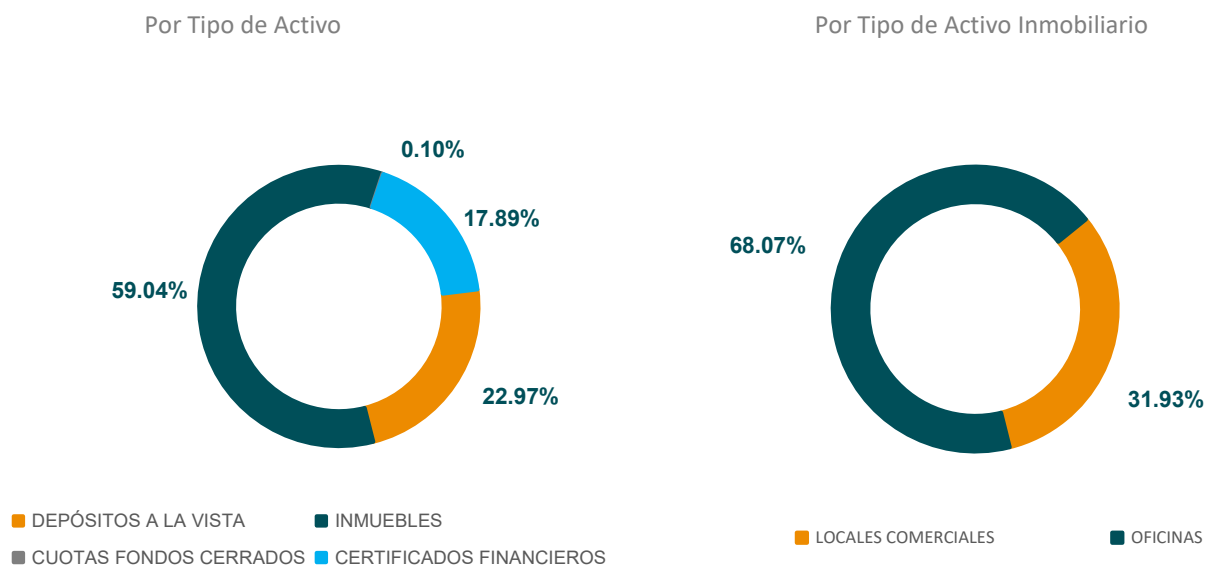
| Tasa de Rendimiento Últimos |         |         |          |          | Desde<br>6/3/2016 |
|-----------------------------|---------|---------|----------|----------|-------------------|
| Rentabilidad Neta           | 30 Días | 90 Días | 180 Días | 365 Días |                   |
|                             | 26.69%  | 12.73%  | 11.07%   | 8.5%     |                   |

\*Datos al cierre del 31 de diciembre, 2025

### 3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



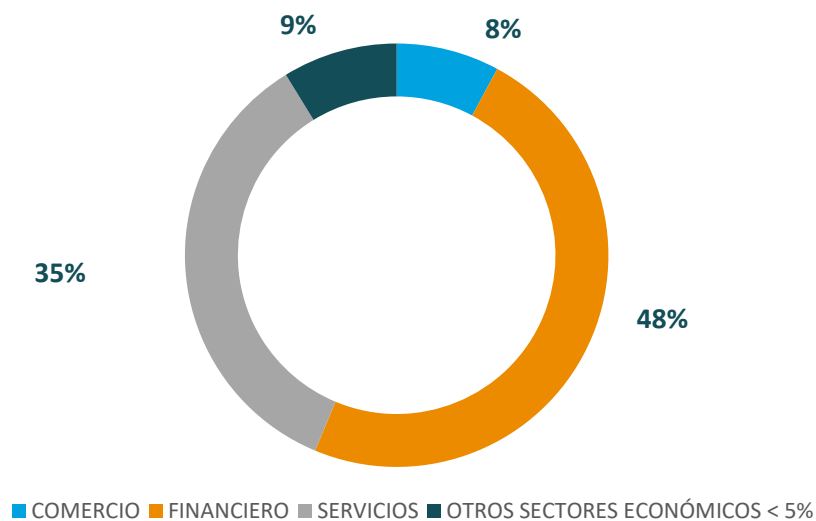
### 4.0 Composición de portafolio de inversión



### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
 Nivel de ocupación: 100%  
 Inquilino: KPMG Dominicana / Construger, S.R.L.



Edificio Corporativo 2010



Piso 11 de Torre Corporativo 2010

721.32 m<sup>2</sup>

Nivel de ocupación: 100%

Torre Blue Mall



580.11 m<sup>2</sup>

Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Smart Direct SRL Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

Edificio Comercial Av. Roberto Pastoriza



542.50 m<sup>2</sup> de construcción

Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus)

Centro Comercial Sambil



16 Locales comerciales / 1,603 m<sup>2</sup>

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<br>al 31 de Diciembre de 2025<br>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        | <b>Total pasivos</b>              | <b>923,661</b>    |
| Propiedades de inversión   | 39,257,213        |                                   |                   |
| Otros Activos  | 12,863            | Patrimonio neto                   | 65,787,688        |
| <b>Total de activos</b>  | <b>66,711,349</b> | <b>Total pasivos y patrimonio</b> | <b>66,711,349</b> |

| Estado de resultados<br>Del 1ero. de octubre al 31 de Diciembre de 2025<br>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            |                                    |                  |
| <b>Total de ingresos</b>  | <b>2,983,068</b> | <b>Total de gastos</b>             | <b>(945,847)</b> |
|   |                  | <b>Resultado neto</b>              | <b>2,037,221</b> |



## 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](http://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](http://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](http://www.excel.com.do)

[info@excel.com.do](mailto:info@excel.com.do)

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