

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

Enero - Marzo 2025



Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Reciban un cordial saludo, al tiempo de presentarles los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I correspondientes al primer trimestre del año 2025.

Durante el trimestre enero-marzo, el Fondo obtuvo resultados netos por USD913,402.00, presentando una rentabilidad de los últimos 365 días de 7.24%. 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 352 aportantes.

En cuanto al contexto económico local, en los meses de enero, febrero y marzo de 2025, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) mantuvo su tasa de interés de política monetaria (TPM) en 5.75% anual. Estas decisiones económicas se han basado principalmente en el entorno internacional, el cual se ha caracterizado por una creciente incertidumbre global y tasas de interés externas que se prevé permanezcan elevadas por más tiempo del esperado. A pesar de este contexto, se ha valorado positivamente el buen desempeño de la economía dominicana, con una inflación que se ha mantenido dentro del rango meta de 4.0 % \pm 1.0 % y una expansión del crédito privado acorde con el crecimiento del PIB nominal.

Dadas las condiciones actuales de mercado, el fondo se posiciona como una de las alternativas de inversión más atractiva, destacándose por su capacidad para generar rendimientos estables y preservar el capital, todo ello dentro de un marco de riesgo cuidadosamente gestionado.

La cartera inmobiliaria del Fondo está compuesta por 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!

Teresa González

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD63.4 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD59.9 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



7 INMUEBLES
26 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 16 MIL
M² ALQUILABLES



352
APORTANTES



23
INQUILINOS

**Datos al 31 de marzo, 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	USD62,846,518.52	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD125.693037
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

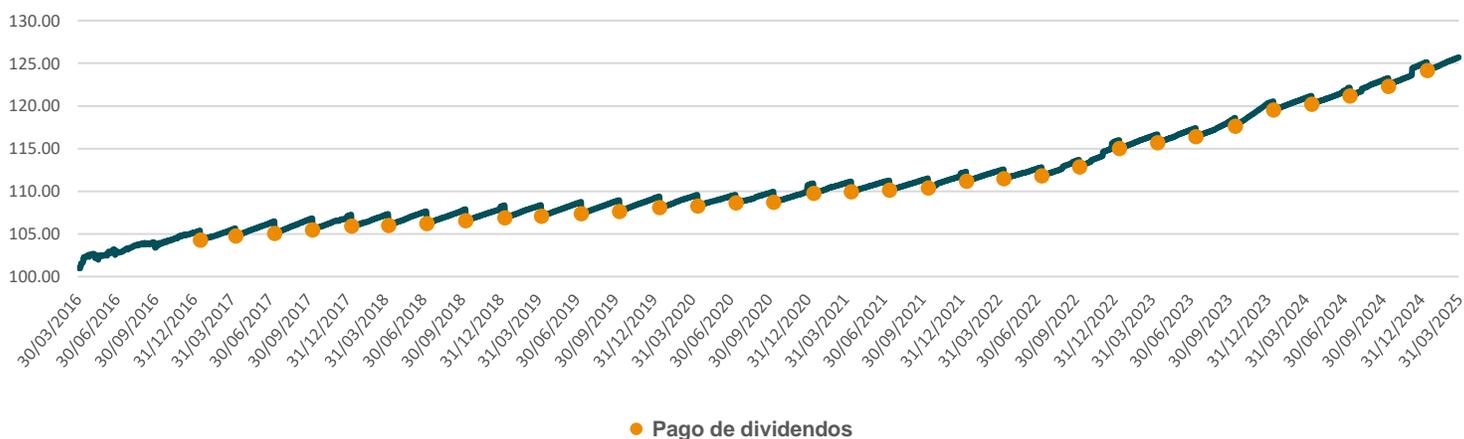
2.0 Calificación de riesgo

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

3.0 Desempeño del Fondo

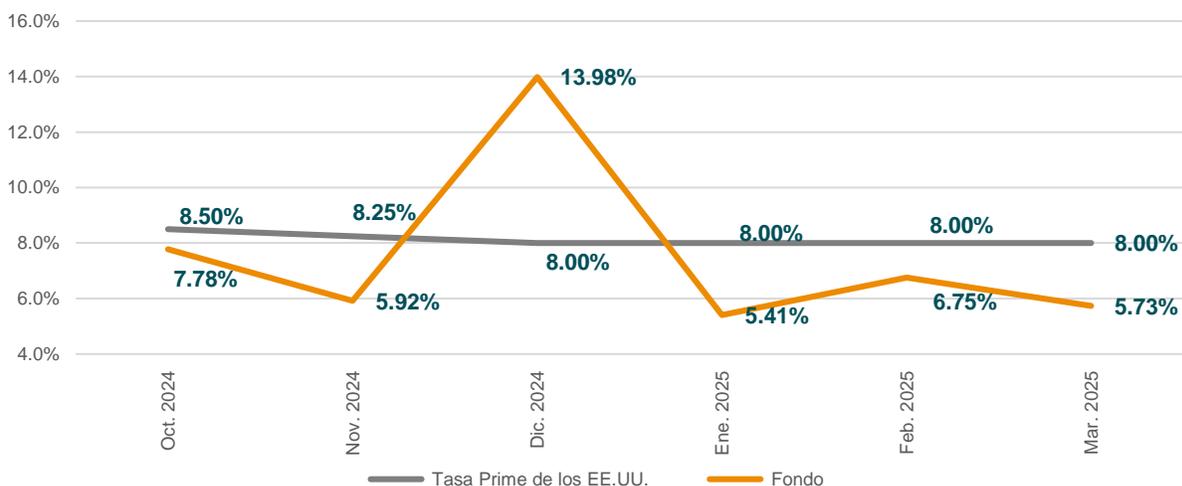
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	5.73%	5.93%	7.66%	7.24%	7.05%

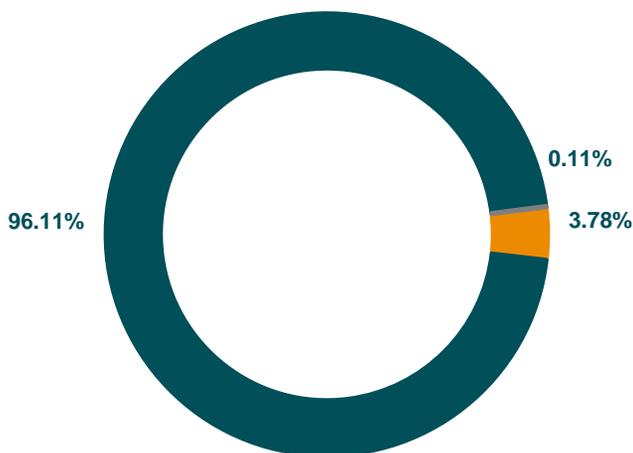
*Datos al cierre del 31 de marzo, 2025

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



4.0 Composición de portafolio de inversión

Por tipo de Activo



■ DEPÓSITOS A LA VISTA ■ INMUEBLES ■ CUOTAS FONDOS CERRADOS

Por tipo de Activo Inmobiliario

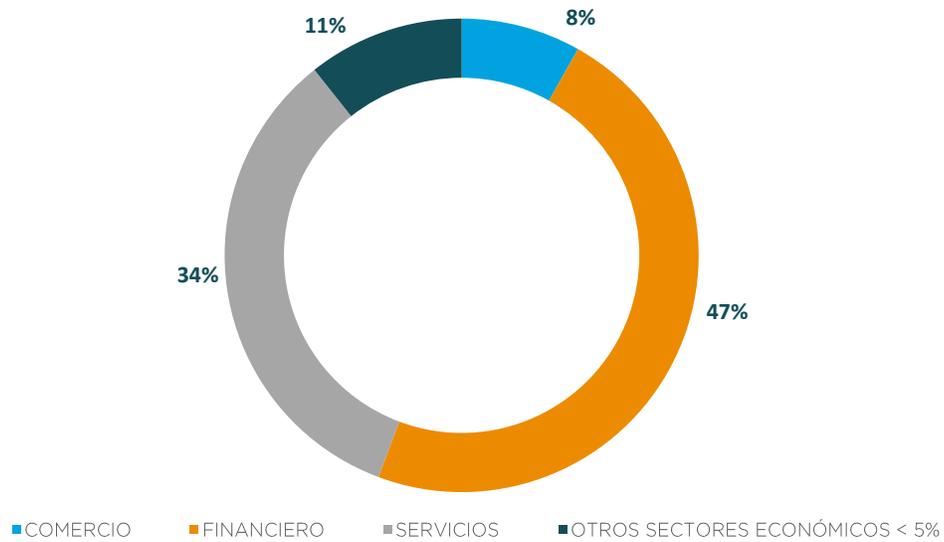


■ LOCALES COMERCIALES ■ OFICINAS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo 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, telecomunicaciones, entre otros.

Ingresos de alquiler por sector económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre enero-marzo 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 31 de marzo de 2025 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,144,509	Cuentas por pagar y otros pasivos	564,007
Arrendamientos por cobrar	360,908	Total pasivos	564,007
Portafolio de inversión	1,279,269		
Propiedades de inversión	59,930,624	Patrimonio neto	62,846,518
Otros Activos	695,215		
Total de activos	63,410,525	Total pasivos y patrimonio	63,410,525

Estado de resultados Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2025 Valores en USD			
Ingresos financieros	39,859	Gastos operacionales	(374,136)
Ingresos operativos	1,248,951	Gastos financieros	(219)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	582	Gastos generales y administrativos	(1,635)
Total de ingresos	1,289,392	Total de gastos	(375,990)
		Resultado neto	913,402

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)