

# INFORME TRIMESTRAL

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Inscrito en el Registro del Mercado de  
Valores bajo el número SIVFIC-039

**Enero - Marzo 2025**



## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Es un placer dirigirnos a ustedes para compartir los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II correspondientes al primer trimestre del año.

Durante este período, el Fondo alcanzó un patrimonio neto de **USD167,814,771.52**, distribuido entre 792 aportantes, reafirmando su posición como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano.

Al cierre del trimestre, la cartera inmobiliaria del Fondo comprende 15 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y oficinas. Estos espacios están ocupados por 52 inquilinos de sectores claves, tales como turismo, financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, con propiedades mayormente ubicadas en el Distrito Nacional, Santo Domingo Oeste y Punta Cana. El portafolio inmobiliario cerró con una ocupación del 96.53%.

En el trimestre enero-marzo de 2025, el FICI Excel II generó resultados netos por **USD2,273,064**, presentando una rentabilidad de los últimos 365 días de 8.11%. Estos resultados se lograron gracias a la gestión eficiente de las carteras inmobiliaria y financiera.

Los flujos generados durante este trimestre permitieron al Comité de Inversiones aprobar el pago de un dividendo de USD1.00 por cuota de participación en circulación, equivalente a un monto total de USD1,433,691.00.

Durante los primeros tres meses de 2025, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) decidió mantener la tasa de política monetaria en 5.75 % anual. Esta decisión ha estado influenciada por la evolución del entorno internacional, marcado por una creciente incertidumbre y expectativas de que las tasas de interés externas se mantendrán elevadas por un período más prolongado. No obstante, el desempeño de la economía dominicana ha sido favorable, con una inflación contenida dentro del rango meta de 4.0 % 3 1.0 % y un crecimiento del crédito privado acorde con la expansión del PIB nominal.

En línea con este panorama, el fondo continúa consolidándose como una opción de inversión destacada, gracias a su capacidad para ofrecer retornos consistentes y resguardar el capital, todo dentro de un enfoque de gestión de riesgos prudente y estructurado.

En Excel, como líder en la gestión de fondos inmobiliarios en el país, con una participación del 27% del mercado, reafirmamos nuestro compromiso de administrar los fondos con eficacia y siempre velando por el mejor interés de nuestros inversionistas.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

**Teresa González**  
Administradora del Fondo

## DATOS GENERALES



**+ USD169.4 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD146.6 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



**15 INMUEBLES**  
UN HOTEL DE 180 HABITACIONES Y 94 LOCALES  
COMERCIALES Y DE OFICINAS



**+ 51 MIL**  
M<sup>2</sup> ALQUILABLES



**792**  
APORTANTES



**52**  
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	20 de Febrero 2019
Monto nominal aprobado	USD200,000,000.00	Fecha de vencimiento	20 de Febrero 2029
Patrimonio de cierre de trimestre	USD167,814,771.52	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD117.0508649
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

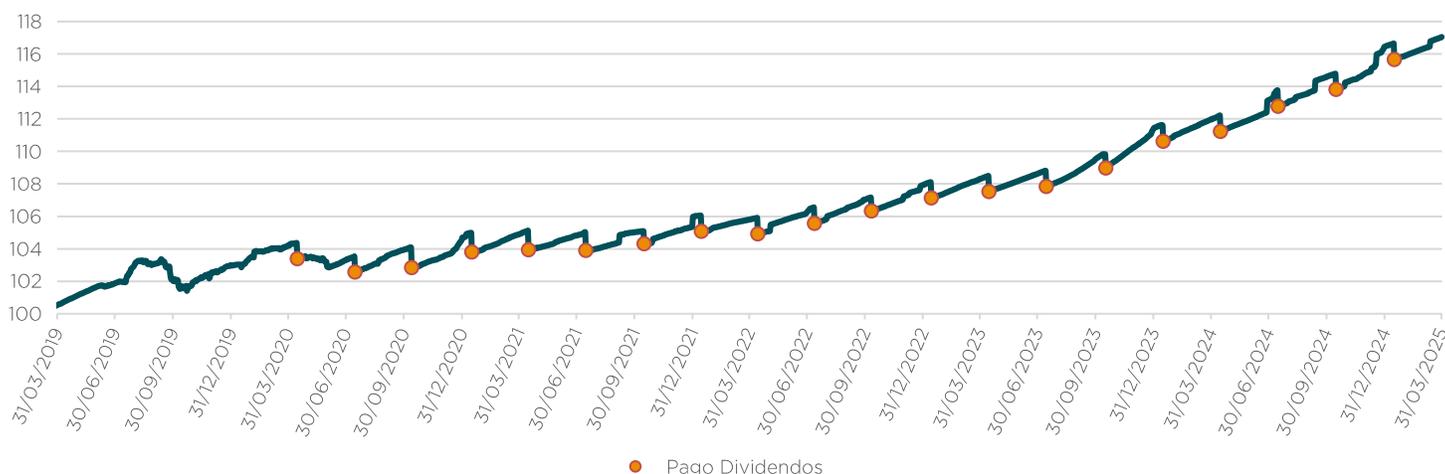
## 2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de enero 2025 otorgó la calificación de riesgo “Afa” al Fondo, el alza se fundamenta en el avance de su cartera inmobiliaria, su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgos que fondos comparables. También se destaca la gestión de la administradora, que cuenta con sólidas estructuras y políticas, así como completos manuales de procedimientos para el manejo adecuado de recursos de terceros. Sin embargo, se menciona la exposición al riesgo inmobiliario, que es sensible a los ciclos económicos, la consolidación de la industria de fondos y la volatilidad de las tasas de mercado, que puede afectar el valor de los activos.

[Ver Informe: Calificación Riesgo - Informe Semestral FIC Inmobiliario Excel II Enero 2025](#)

## 3.0 Desempeño del Fondo

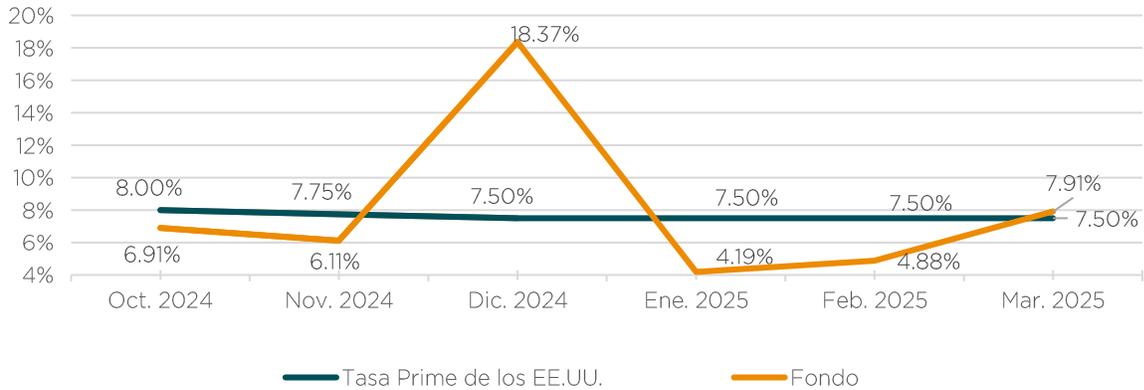
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	8.04%	5.64%	7.97%	8.11%	5.35%
Volatilidad Cuota	0.94%	1.82%	1.99%	0.11%	N/A

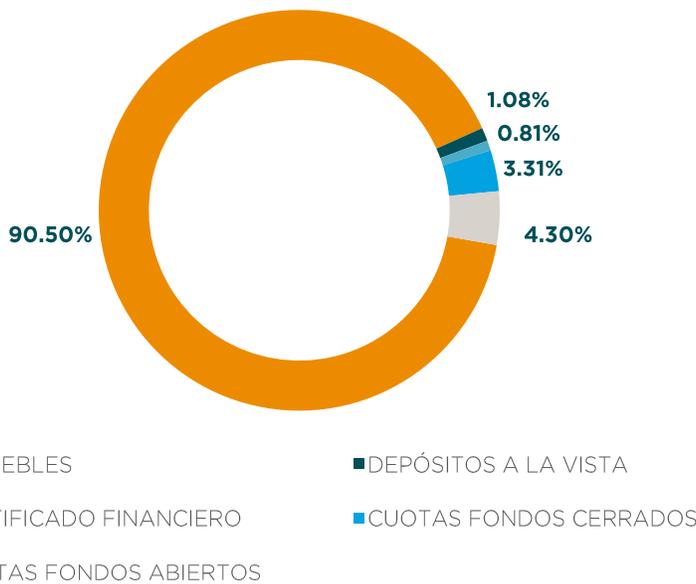
\*Datos al cierre del 31 de marzo 2025

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

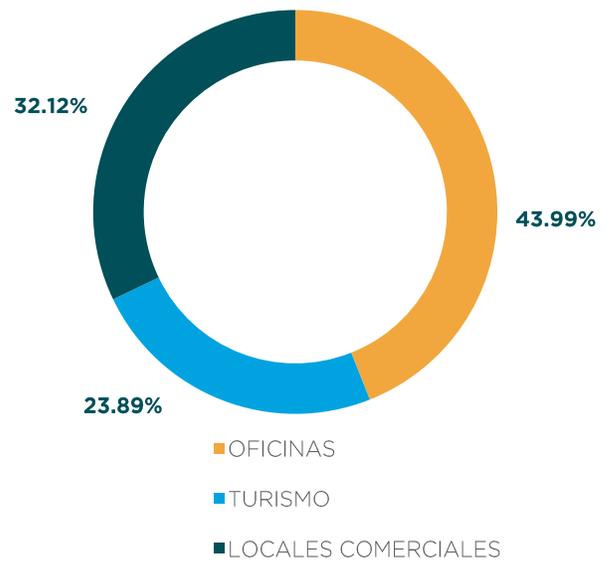


### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



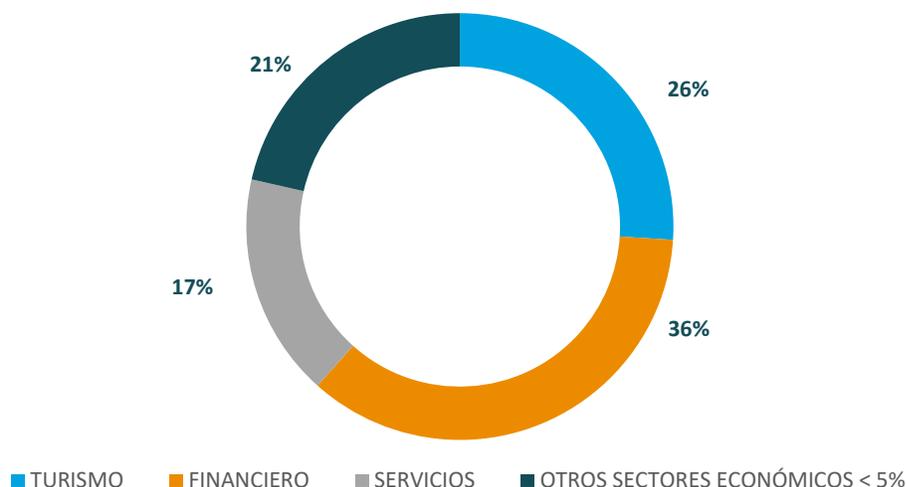
Por tipo de activo inmobiliario



### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo de 2025, el Fondo tiene inversiones en 15 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y de oficinas, distribuidos principalmente en el Distrito Nacional (96.45%), Santo Domingo Oeste (0.98%) y Punta Cana (2.57%). Estas inversiones abarcan diversos sectores de la economía nacional, como turismo, finanzas, servicios, comercio y telecomunicaciones, entre otros.

## Ingresos de alquiler por sector económico



**Tasa de Ocupación:** Al cierre del trimestre enero - marzo 2025: **96.53%**.

### 6.0 Detalle de inmuebles

#### Hotel Embassy Suites by Hilton



Hotel de 180 habitaciones  
18,147.40 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

#### Edificio MDJT 35



Edificio corporativo / 2,136 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Laboratorios LAM

#### Torre Roberto Pastoriza



5,115 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Seguros Reservas, S.A.  
ARS Reservas, S. A. / Fiduciaria Reservas, S. A.  
AFP Reservas, S. A.

#### Torre Blue Mall



Pisos 21 y 27 / 1,647.04 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Samsung Electronics Latinoamerica ZL, S. A.  
Banco Sabadell, S. A. / Constructora Luma, SRL / Talbot Limited, LTD / Grupo PVF, SRL / Business of AptosRD, SRL  
Premier Partners International, SRL

### Westpark



10 locales comerciales  
5,971.35 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 95.01%

Inquilinos: Banco Múltiple BHD, S. A.  
Fiduciaria BHD, S. A. / Banco Santa  
Cruz, S.A. / Salud Bucal / Restaurante  
Teresa

### Bella Piazza



7 locales comerciales  
1,114.12 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Orgánica / Bona / Only  
Natural / Chili's / The Crime / CCJ Tech  
Medical Group.

### Edificio de Oficinas Ave. San Martín



3,758.49 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Transperfect Dominican  
Republic, SRL / Materiales Industriales,  
SAS.

### Edificio Corporativo 2015



Locales de oficinas en los pisos 13 y 14  
880.26 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Roig Agro Cacao, S. A. /  
Inversiones Reservas, S.A.

### Edificio Ave. Abraham Lincoln No. 1061



Edificio Corporativo  
550 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 0%

### Edificio Ave. Abraham Lincoln 1059



Edificio Comercial  
1,763.29 m<sup>2</sup> de construcción  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Dominican Motors, S.R.L.

### Centro Comercial Sambil



13 locales comerciales  
3,402 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: : Altice / Claro Dominicana  
Edeeste / Asociación Popular de  
Ahorros y Préstamos / Asociación La  
Nacional de Ahorros y Préstamos  
Vimencia / Bravo, S. A.,  
Super Videomania Corp

### Torre Corporativo NC



Piso 13  
320.80 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Soventix Caribbean, S.R.L.

### Edificio Ave. Núñez de Cáceres



Edificio corporativo con 2,123 m<sup>2</sup> de construcción Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Thoughtfocus, SRL.

### Sarasota Center



Pisos 1 y 8  
Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Administradora de Fondos de Pensiones Atlántico, S.A. / Banco Atlántico de Ahorro y Crédito, S.A. General de Seguros, S.A.

### Amstar Business Center



28 locales comerciales  
3,048 m<sup>2</sup> de construcción y 22,873.05 m<sup>2</sup> de terreno.  
Nivel de ocupación: 78%

Inquilinos: Amstar DMC / G.S.O. Global Services Offshoring / Grupo Sim de CV Embajada de Canadá

### Occidental Mall



3 locales comerciales  
507.59 m<sup>2</sup>  
Nivel de ocupación: 57%.

Inquilinos: Laboratorio Amadita / Physis

## 7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de situación financiera al 31 de marzo de 2025 Valores en USD			
<b>Activos</b>		<b>Pasivos</b>	
Disponibilidades	1,744,764	Cuentas por pagar y otros pasivos	1,648,511
Arrendamientos por cobrar	1,480,891	<b>Total pasivos</b>	<b>1,648,511</b>
Portafolio de inversión	13,648,249		
Propiedades de inversión	146,663,287	Patrimonio neto	167,814,771
Adelantos para futuras compras de inmuebles	5,512,174		
Otros Activos	413,917		
<b>Total de activos</b>	<b>169,463,282</b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>169,463,282</b>

Estado de resultados Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2025 Valores en USD			
Ingresos financieros	213,227	Gastos operacionales	(1,141,050)
Ingresos operativos	2,832,749	Gastos financieros	(468)
Valoración en propiedades de inversión	457,431	Pérdida cambiaria	- -
Ganancia cambiaria	4,904	Gastos generales y administrativos	(93,729)
<b>Total de ingresos</b>	<b>3,508,311</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(1,235,247)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>2,273,064</b>

## Aviso Legal

Los interesados en invertir en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, 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 Folleto Informativo Resumido 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 

### 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)