

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

Abril - Junio 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 segundo trimestre del año 2025.

Durante este período, el Fondo alcanzó un patrimonio neto de **USD168,159,050.57**, distribuido entre 818 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 96.91%.

Los flujos generados durante este trimestre permitieron al Comité de Inversiones aprobar el pago de un dividendo de USD0.90 por cuota de participación en circulación, equivalente a un monto total de USD1,290,321.90.

El entorno económico local estuvo marcado por la decisión del Banco Central de la República Dominicana de mantener su tasa de política monetaria en 5.75% anual, con el objetivo de preservar la estabilidad frente a la incertidumbre global. La inflación se mantuvo controlada dentro del rango meta, fluctuando entre 3.58% y 3.84%, mientras que la economía registró un crecimiento moderado, destacando un aumento de 5.4% en el primer trimestre y entre 2.5% y 3.1% en el segundo. El crédito en moneda nacional continuó expandiéndose alrededor del 8%, apoyado por un programa de liquidez de DOP81 mil millones orientado a dinamizar sectores clave. En el frente externo, las exportaciones, remesas e inversión extranjera directa mostraron buen desempeño, contribuyendo a la estabilidad del tipo de cambio y a un nivel sólido de reservas internacionales.

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



+ USD169.7 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD146.6 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



+ 51 MIL
M² ALQUILABLES



818
APORTANTES



52
INQUILINOS

**Datos al 30 de junio 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	USD168,159,050.57	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD117.290999
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

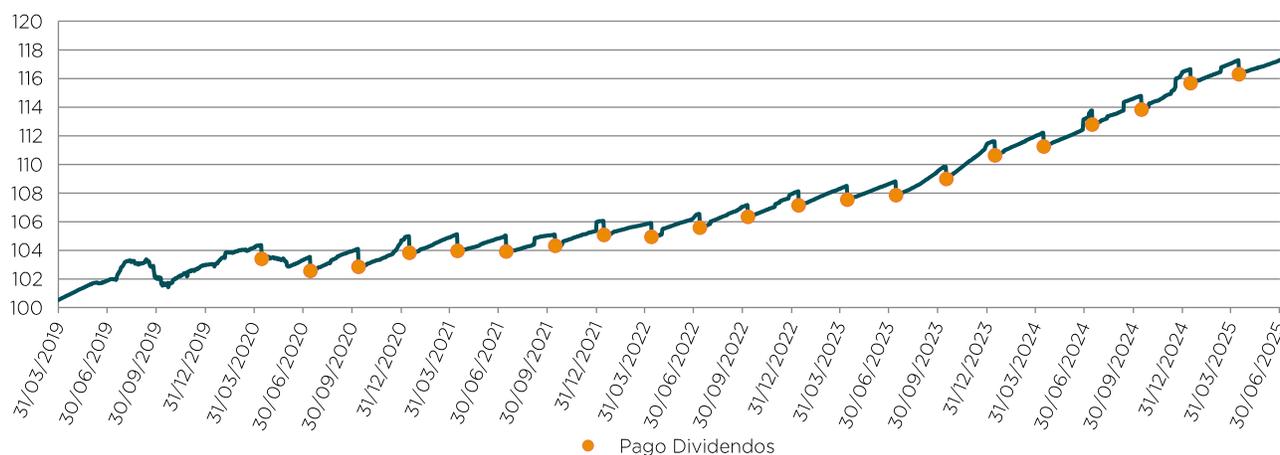
2.0 Calificación de riesgo

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

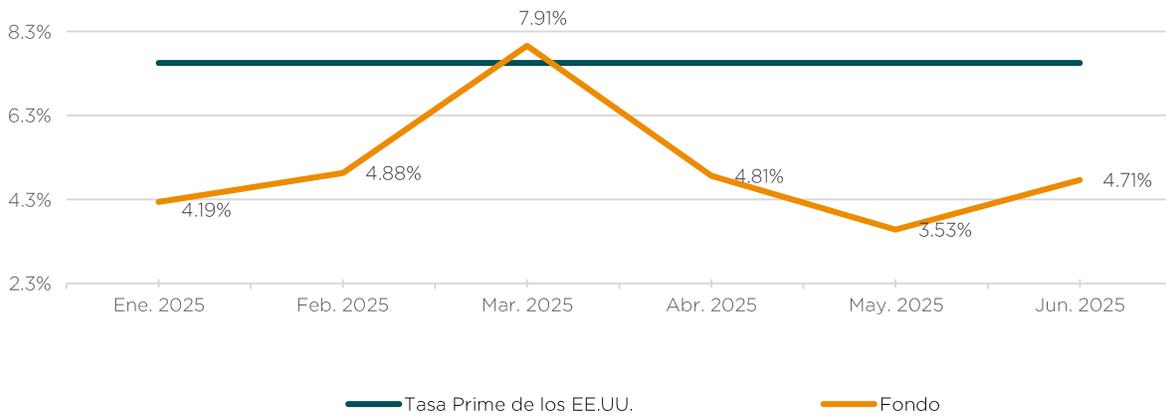
3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	4.71%	4.35%	4.96%	7.19%	5.29%
Volatilidad Cuota	0.11%	1.71%	1.76%	0.10%	N/A

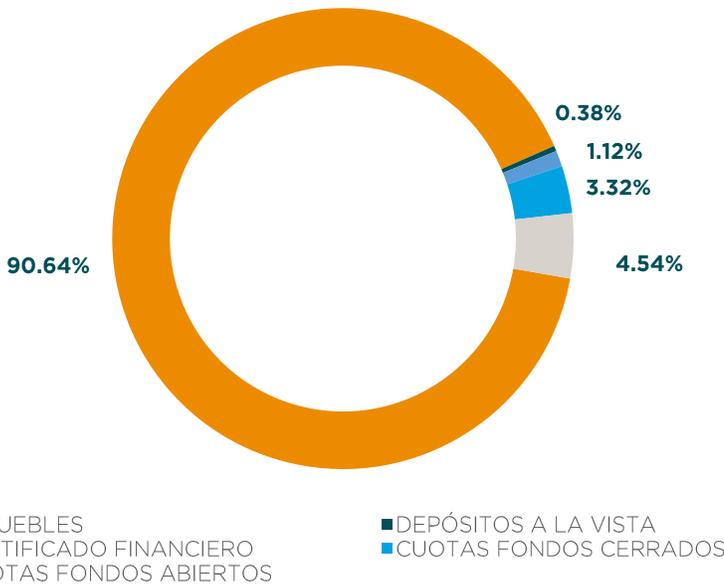
*Datos al cierre del 30 de junio 2025

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

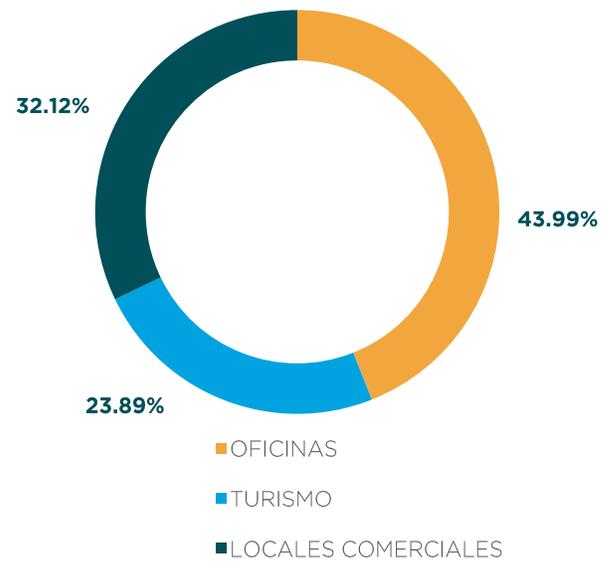


4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



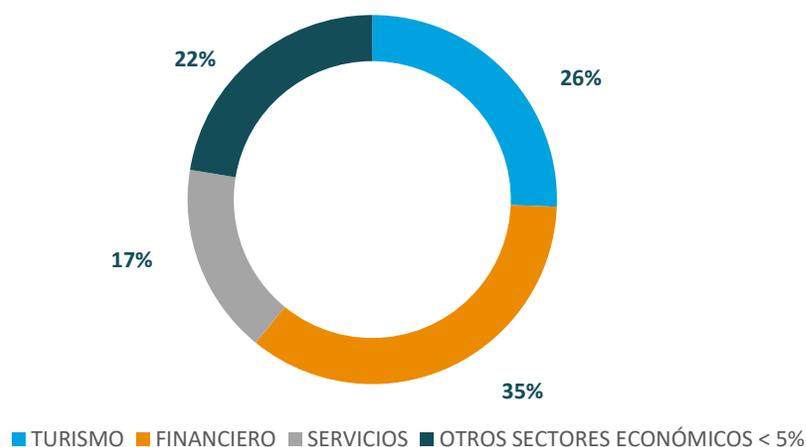
Por tipo de activo inmobiliario



5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio 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, entre otros.

Ingresos de alquiler por sector económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre abril – junio 2025: **96.91%**.

6.0 Detalle de inmuebles

Hotel Embassy Suites by Hilton



Hotel de 180 habitaciones
18,147.40 m²
Nivel de ocupación: 100%

Edificio MDJT 35



Edificio corporativo / 2,136 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Laboratorios LAM

Torre Roberto Pastoriza



5,115 m² 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 m²
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

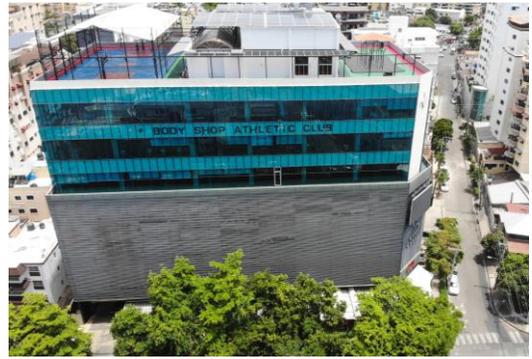
Westpark



10 locales comerciales
5,971.35 m²
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 m²
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 m² 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 m²
Nivel de ocupación: 100%

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

Edificio Ave. Abraham Lincoln No. 1061



Edificio Corporativo
550 m² de construcción
Nivel de ocupación: 0%

Edificio Ave. Abraham Lincoln 1059



Edificio Comercial
1,763.29 m² de construcción
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Dominican Motors, S.R.L.

Centro Comercial Sambil



13 locales comerciales
3,402 m²
Nivel de ocupación: 100%

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

Torre Corporativo NC



Piso 13
320.80 m²
Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Soventix Caribbean, S.R.L.

Edificio Ave. Núñez de Cáceres



Edificio corporativo con 2,123 m² 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 m² de construcción y 22,873.05 m² 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 m²
Nivel de ocupación: 100%.

Inquilinos: Laboratorio Amadita / Physis / Luzpopi Extensiones

7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de situación financiera al 30 de junio de 2025 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	614,722	Cuentas por pagar y otros pasivos	1,624,377
Arrendamientos por cobrar	1,909,690	Total pasivos	1,624,377
Portafolio de inversión	14,532,911		
Propiedades de inversión	146,663,287	Patrimonio neto	168,159,051
Adelantos para futuras compras de inmuebles	5,515,214		
Otros Activos	547,604		
Total de activos	169,783,428	Total pasivos y patrimonio	169,783,428

Estado de resultados Del 1ero. de abril al 30 de junio de 2025 Valores en USD			
Ingresos financieros	238,075	Gastos operacionales	(1,213,109)
Ingresos operativos	2,858,738	Gastos financieros	(539)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida cambiaria	-
Ganancia cambiaria	68,642	Gastos generales y administrativos	(173,837)
Total de ingresos	3,165,455	Total de gastos	(1,387,485)
		Resultado neto	1,777,970

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. 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://www.instagram.com/excel_rd)