

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

Julio – Septiembre 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 tercer trimestre del 2025.

Durante este período, alcanzamos un patrimonio neto de USD171,455,511.70 distribuido entre 843 aportantes, y generamos resultados netos por USD4,586,783.00, con una rentabilidad de 7.75% en los últimos 365 días. Estas cifras reafirman nuestra posición como el mayor fondo inmobiliario del mercado dominicano y reflejan la gestión eficiente de nuestra cartera.

En cuanto a la distribución de beneficios, el Comité de Inversiones aprobó el pago de dividendos de USD1.00 por cuota de participación en circulación, equivalente a un monto total de USD1,433,691.00.

Al cierre del trimestre, nuestra cartera inmobiliaria comprende 16 inmuebles estratégicamente ubicados en el Distrito Nacional, Santo Domingo Oeste y Punta Cana, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y oficinas. Estos espacios están ocupados por 52 inquilinos de sectores clave como turismo, financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, logrando una ocupación del 96.67%.

En el contexto económico local, la República Dominicana registró un crecimiento de 2.3%, con una inflación controlada dentro del rango meta del Banco Central. Esta estabilidad permitió mantener la tasa de política monetaria en 5.75% durante julio y agosto, para luego reducirla a 5.50% en septiembre con el objetivo de estimular el crecimiento del país.

En el ámbito internacional, la volatilidad financiera, las tensiones geopolíticas y las condiciones monetarias restrictivas caracterizaron el período. Ante este escenario, el BCRD mantuvo una postura prudente e implementó medidas de liquidez preventivas para salvaguardar la economía local.

Estos resultados ratifican la posición de liderazgo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II en el mercado de valores dominicano y nuestro compromiso de continuar avanzando junto a nuestros inversionistas, generando resultados excelentes.

Reiteramos nuestro agradecimiento por la confianza en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González
Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD173 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD149.4 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



+ 51 MIL
M² ALQUILABLES



843
APORTANTES



52
INQUILINOS

**Datos al 30 de septiembre 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	USD171,455,511.70	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD119.590282
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

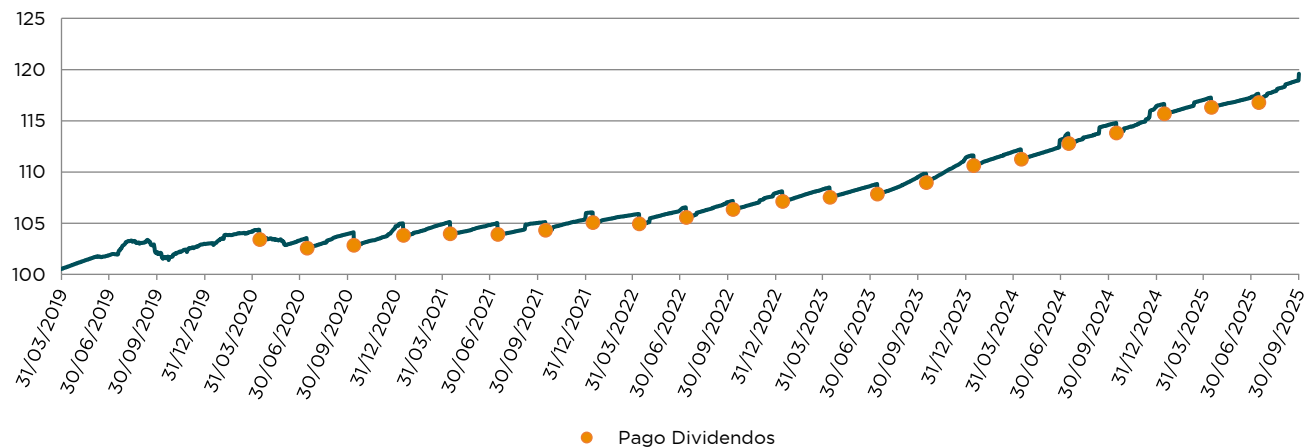
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de julio 2025 otorgó la calificación de riesgo “A+fa” 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 Julio 2025](#)

3.0 Desempeño del Fondo

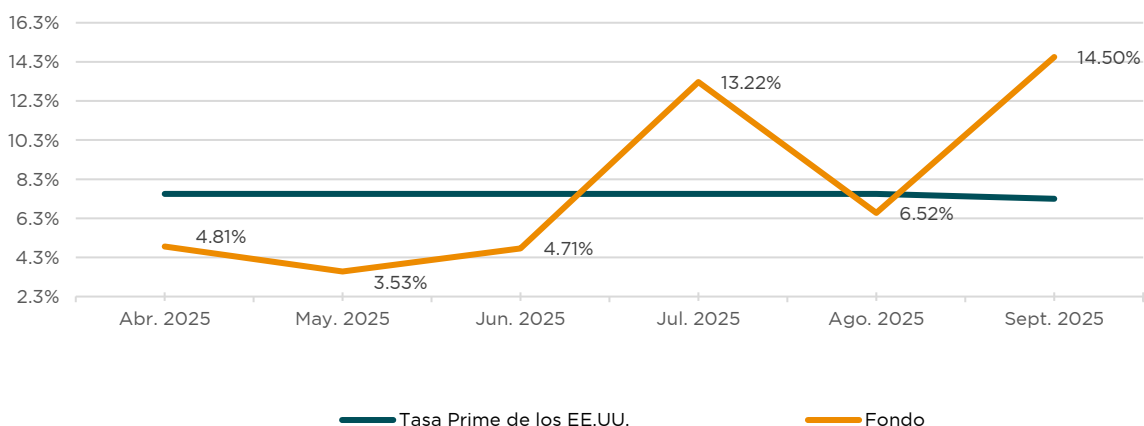
3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	14.50%	11.32%	7.77%	7.75%	5.44%
Volatilidad Cuota	1.93%	2.09%	1.92%	0.10%	N/A

**Datos al cierre del 30 de septiembre 2025*

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



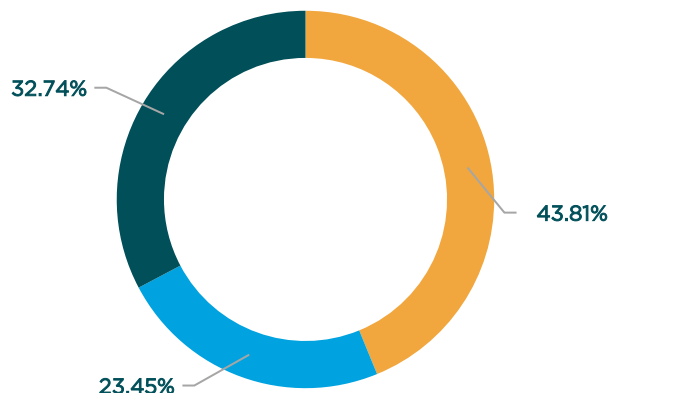
4.0 Composición del portafolio de inversión

Por tipo de Activo



■ INMUEBLES
■ DEPÓSITOS A LA VISTA
■ CERTIFICADO FINANCIERO
■ CUOTAS FONDOS CERRADOS
■ CUOTAS FONDOS ABIERTOS

Por tipo de activo inmobiliario

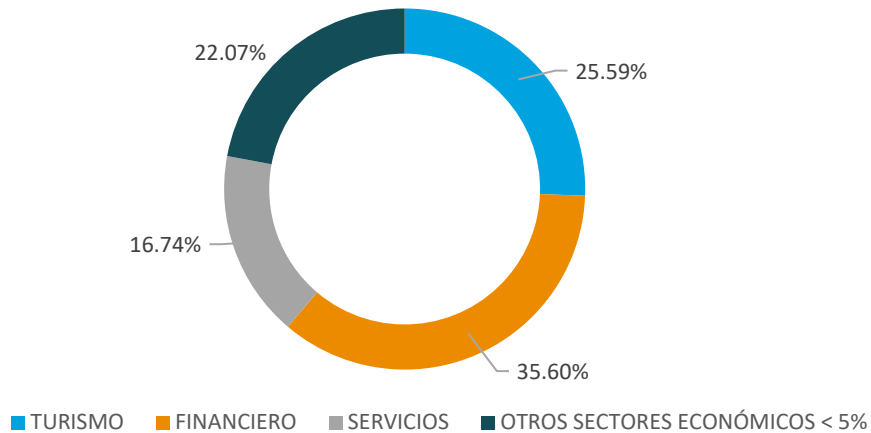


■ OFICINAS ■ TURISMO ■ LOCALES COMERCIALES

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 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 (96.51%), Santo Domingo Oeste (0.96%) y Punta Cana (2.53%). Estas inversiones abarcan diversos sectores de la economía nacional, como financiero, turismo, servicios, telecomunicaciones, manufactura, entre otros.

Ingresos de alquiler por sector económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre julio - septiembre 2025: **96.67%**.

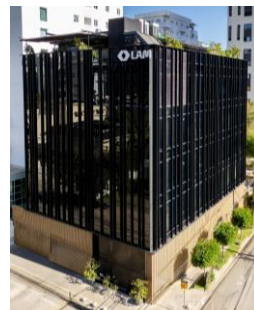
6.0 Detalle de inmuebles

Hotel Embassy Suites by Hilton



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

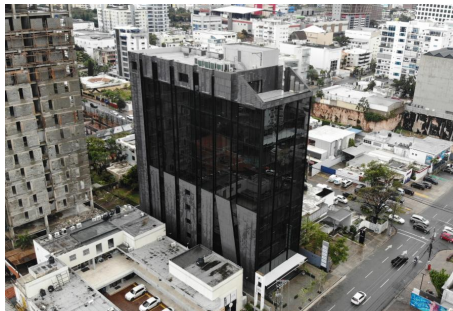
Edificio MDJT 35



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

Inquilino: Laboratorios LAM

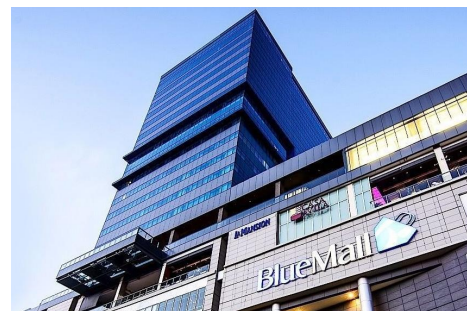
Torre Roberto Pastoriza



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. / 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 septiembre de 2025 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,114,057	Cuentas por pagar	490,904
Arrendamientos por cobrar	1,605,397	Otros pasivos	1,116,151
Portafolio de inversión	14,808,783	Total pasivos	1,607,055
Propiedades de inversión	149,400,782		
Adelantos para futuras compras de inmuebles	5,515,660	Patrimonio neto	171,455,512
Otros Activos	617,888		
Total de activos	173,062,567	Total pasivos y patrimonio	173,062,567

Estado de resultados Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2025 Valores en USD			
Ingresos financieros	340,823	Gastos operacionales	(1,111,113)
Ingresos operativos	2,818,525	Gastos financieros	(383)
Valoración en propiedades de inversión	2,737,494	Pérdida cambiaria	(31,651)
Ganancia cambiaria	-	Gastos generales y administrativos	(166,912)
Total de ingresos	5,896,842	Total de gastos	(1,310,059)
		Resultado neto	4,586,783

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)