

# INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO EXCEL II

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

Octubre-Diciembre 2025



## Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Nos complace presentarles los resultados del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II** correspondientes al cierre del último trimestre de 2025.

Durante este período, el fondo registró un patrimonio neto de **USD 174,344,014**, distribuido entre 876 aportantes, reafirmando su posición como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado bursátil dominicano.

En el trimestre octubre–diciembre de 2025, el Fondo generó resultados netos por **USD 4,322,193**, lo que se tradujo en una rentabilidad de los últimos 365 días de 7.76%. Los flujos generados durante el período permitieron al Comité de Inversiones aprobar el pago de un dividendo de **USD 1.00** por cuota de participación en circulación, equivalente a un monto total de **USD 1,433,691.00**.

A la fecha, la cartera inmobiliaria del Fondo se compone de **15 inmuebles**, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y de oficinas. El portafolio registra una ocupación del 96.52%, con 52 inquilinos de sectores claves como turismo, financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, ubicados principalmente en el Distrito Nacional, Santo Domingo Oeste y Punta Cana.

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 línea con el entorno descrito, el desempeño del Fondo refleja la solidez de su estructura y la consistencia de su estrategia de inversión, sustentadas en una gestión disciplinada del riesgo y en la administración eficiente de sus carteras inmobiliarias, velando siempre por los intereses de sus aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

**Giancarlo Molina**

Administrador Temporal Suplente del Fondo



## DATOS GENERALES



**+ USD178.3 MILLONES**  
ACTIVOS TOTALES



**+ USD154.2 MILLONES**  
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



**+ 51 MIL**  
M² ALQUILABLES



**876**  
APORTANTES



**52**  
INQUILINOS

*\*Datos al 31 de diciembre 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	USD174,344,013.64	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD121.605013
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

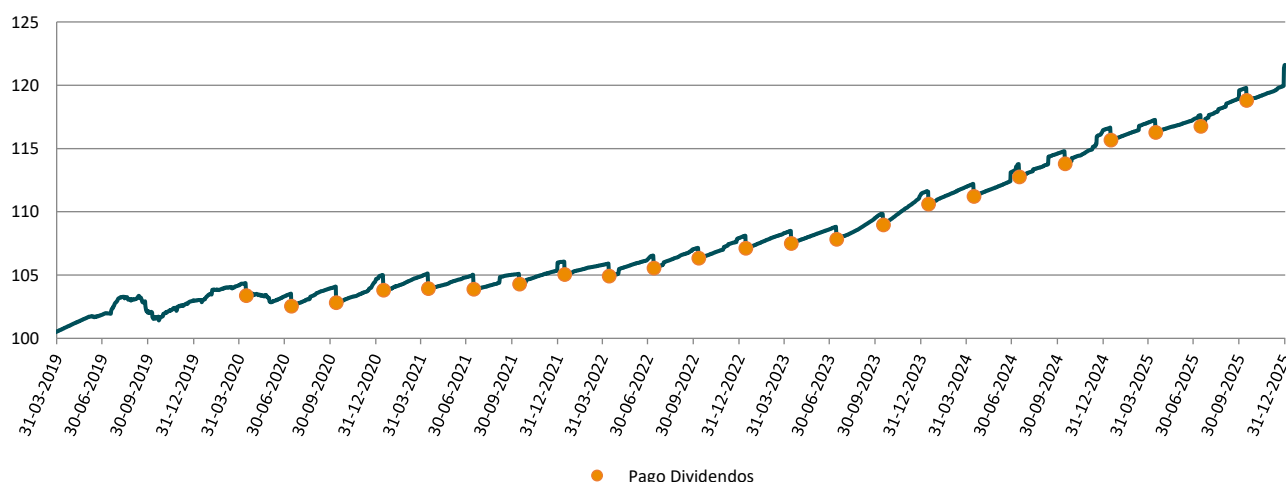
## 2.0 Calificación de riesgo

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

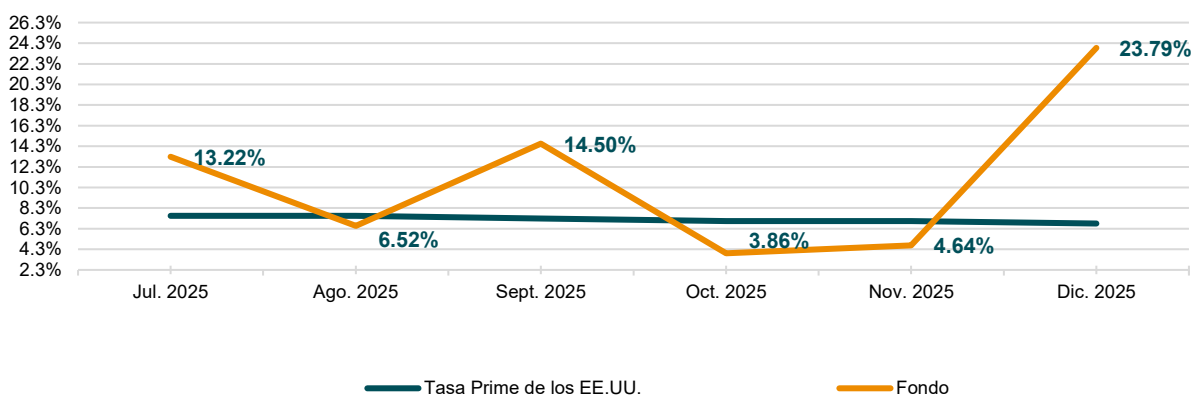
### 3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	24.46%	10.50%	10.88%	7.76%	5.56%
Volatilidad Cuota	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	N/A
	4.02%	2.92%	2.54%	0.11%	

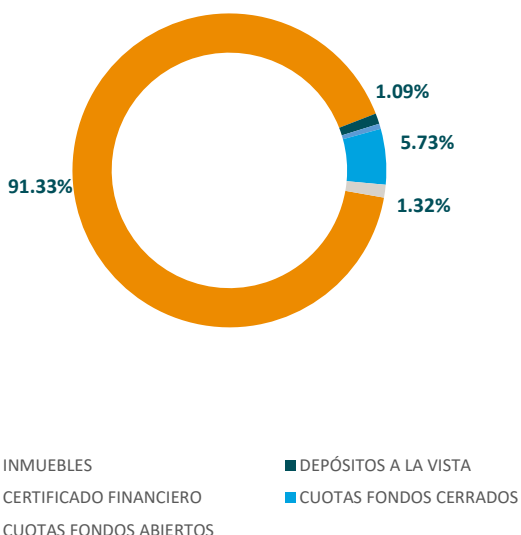
\*Datos al cierre del 31 de diciembre 2025

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

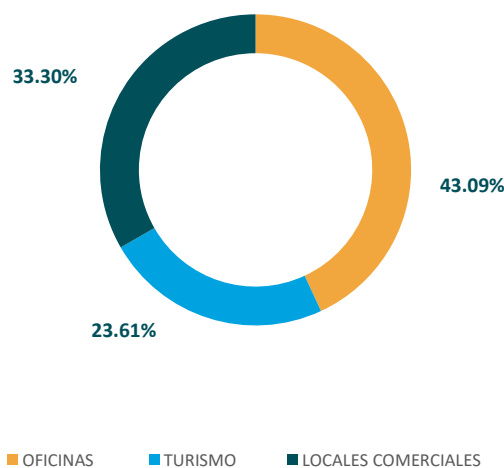


### 4.0 Composición del portafolio de inversión

Por Tipo de Activo



Por Tipo de Activo Inmobiliario

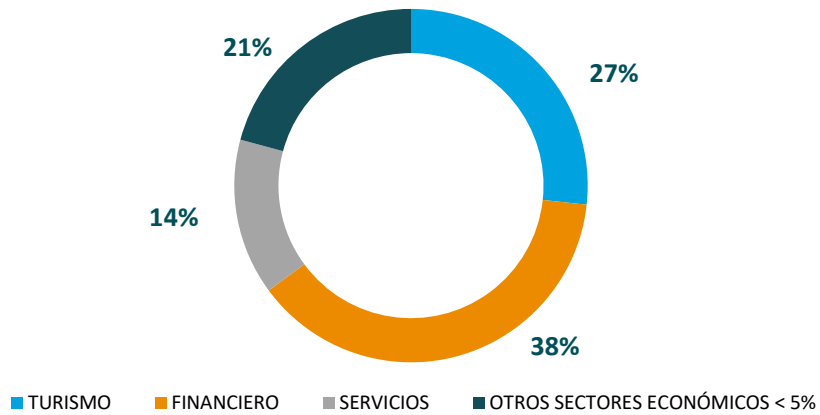


### 5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de diciembre 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 octubre – diciembre 2025: **96.52%**.

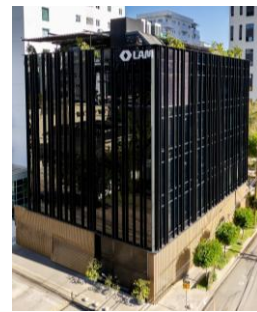
### 6.0 Detalle de inmuebles

Hotel Embassy Suites by Hilton



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

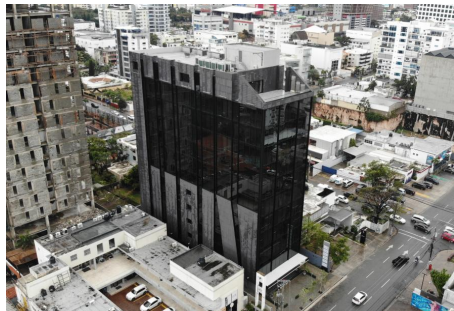
Edificio MDJT 35



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

Inquilino: Laboratorios LAM

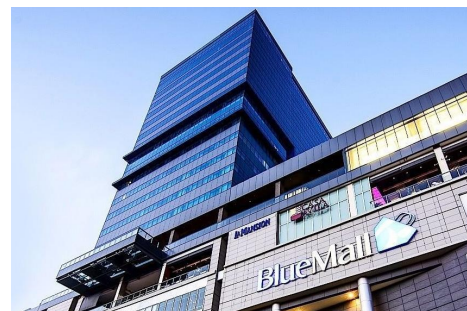
Torre Roberto Pastoriza



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. / 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: 91.28%

Inquilinos: Banco Múltiple BHD, S. A.  
Fiduciaria BHD, S. A. / Banco Santa Cruz, S.A. /  
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  
Vimenca / 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: 100%.

Inquilinos: Laboratorio Amadita / Physis / Luzpopi Extensiones

## 7.0 Resumen estados financieros del trimestre

Estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2025 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,835,522	Cuentas por pagar	2,891,794
Arrendamientos por cobrar	1,299,788	Otros pasivos	1,100,846
Portafolio de inversión	12,804,931	<b>Total pasivos</b>	<b>3,992,640</b>
Propiedades de inversión	154,232,521		
Adelantos para futuras compras de inmuebles	7,500,000	Patrimonio neto	174,344,014
Otros Activos	663,892		
<b>Total de activos</b>	<b>178,336,654</b>	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>178,336,654</b>

Estado de resultados Del 1ero. de octubre al 31 de Diciembre de 2025 Valores en USD			
Ingresos financieros	383,101	Gastos operacionales	(1,238,492)
Ingresos operativos	2,963,893	Gastos financieros	(286)
Valoración en propiedades de inversión	4,831,739	Pérdida cambiaria	(1,926)
Ganancia cambiaria	-	Gastos generales y administrativos	(2,615,836)
<b>Total de ingresos</b>	<b>8,178,733</b>	<b>Total de gastos</b>	<b>(3,856,540)</b>
		<b>Resultado neto</b>	<b>4,322,193</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**  
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)