

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I

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

Enero–Marzo 2026



Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Reciban un cordial saludo, junto a los resultados del primer trimestre de 2026 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

Durante el período enero–marzo, el Fondo registró resultados netos por **USD 660,844.00** y una rentabilidad acumulada de **8.04%** en los últimos 365 días, impulsada por la revalorización de los inmuebles que conforman su portafolio. Este desempeño permitió la distribución de dividendos por **USD 500,000.00**, equivalentes a **USD 1.00** por cuota de participación en circulación, a ser distribuidos entre sus **316 aportantes**.

El portafolio inmobiliario está compuesto por 6 inmuebles que integran 24 locales comerciales y de oficinas en la zona metropolitana. Al cierre del trimestre, el Fondo mantiene 22 inquilinos de alto perfil en los sectores de servicios, financiero y comercio, con una ocupación del 100%.

Como parte del proceso de fusión previamente aprobado, la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, celebrada el pasado 19 de febrero, aprobó la extensión del plazo del Fondo hasta marzo de 2028.

En el entorno macroeconómico local, la economía dominicana registró una expansión moderada durante el trimestre, con un crecimiento interanual del IMAE de 3.7% acumulado a febrero. La inflación se ubicó en 4.63% al cierre de marzo, dentro del rango meta, aunque próxima a su límite superior. En este contexto, el Banco Central mantuvo su tasa de política monetaria en 5.25%, reafirmando una postura prudente ante la incertidumbre internacional.

A nivel global, la Reserva Federal mantuvo su política monetaria sin cambios, tras un recorte de 25 puntos básicos en el trimestre anterior. En un entorno de señales mixtas en manufactura y consumo, los rendimientos del bono del Tesoro a 10 años se mantuvieron entre 3.90% y 4.20%.

En cuanto a la gestión financiera, el Fondo mantiene una alta concentración en instrumentos de corto plazo a tasas de mercado, como parte de una estrategia transitoria vinculada a su proceso de fusión y a la evaluación de nuevas oportunidades de inversión. Esta posición preserva liquidez y flexibilidad, con foco en la consistencia de resultados y una gestión disciplinada del riesgo.

Agradecemos la confianza depositada y reiteramos el compromiso de continuar generando beneficios tangibles para nuestros aportantes.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD66.1 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD39.2 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



6 INMUEBLES
24 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 10 MIL
M² ALQUILABLES



316
APORTANTES



22
INQUILINOS

**Datos al 31 de marzo del 2026.*

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 2028
Patrimonio de cierre de trimestre	USD65,948,531.96	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD131.897063
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

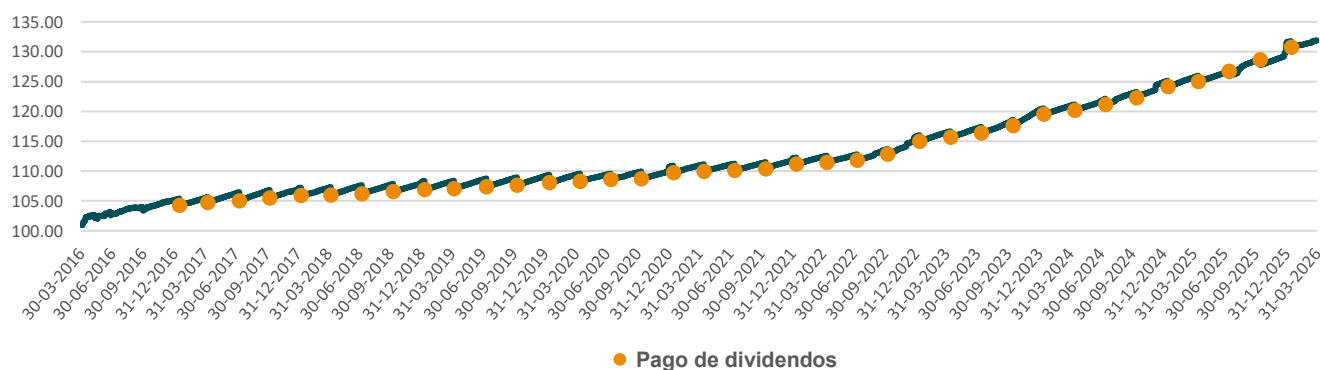
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de febrero 2026 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 Febrero 2026](#)

3.0 Desempeño del Fondo

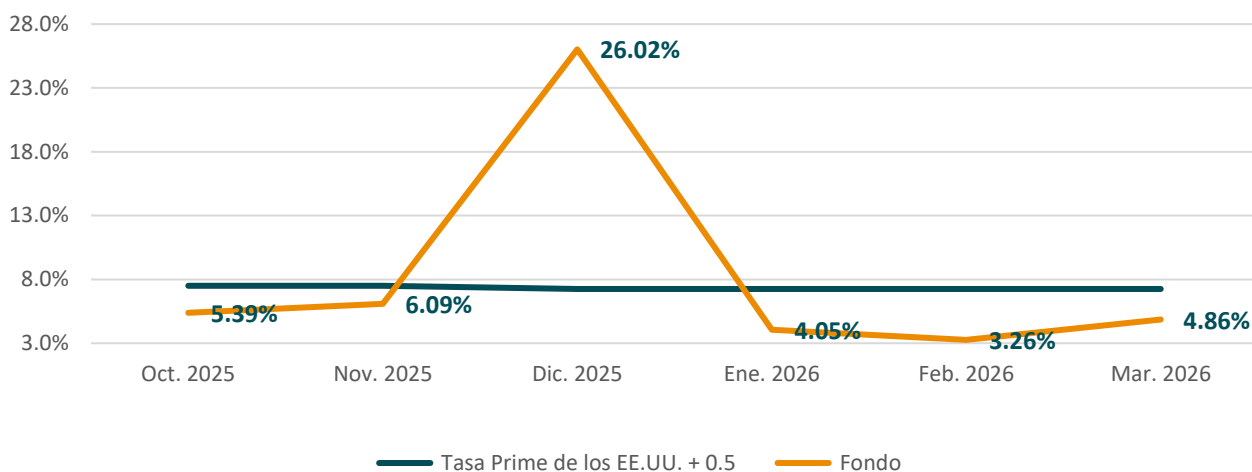
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	4.84%	4.07%	8.45%	8.04%	7.35%

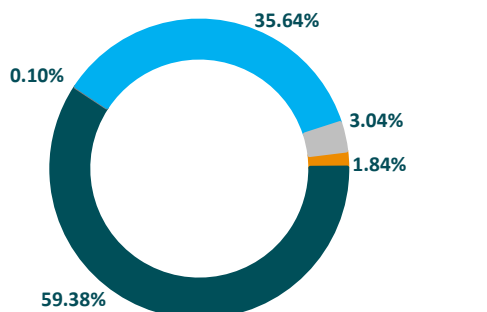
*Datos al cierre del 31 de marzo, 2026.

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



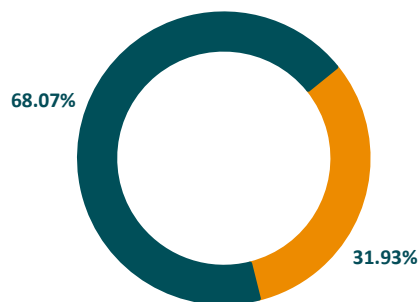
4.0 Composición de portafolio de inversión

Por Tipo de Activo



- DEPÓSITOS A LA VISTA
- INMUEBLES
- CUOTAS FONDOS CERRADOS
- CERTIFICADOS FINANCIEROS

Por Tipo de Activo Inmobiliario

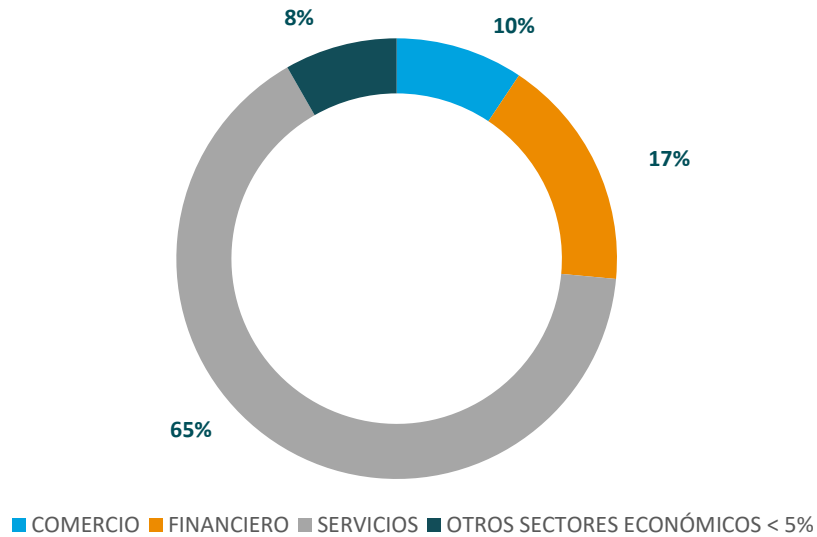


- LOCALES COMERCIALES
- OFICINAS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo 2026, el Fondo posee 24 locales comerciales y de oficinas, concentrados en el Distrito Nacional, permeando en múltiples sectores de la economía nacional tales como: comercio, financiero, servicios, entre otros.

Ingresos de Alquiler por Sector Económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre enero-marzo 2026: **100%**.

6.0 Detalle de inmuebles

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

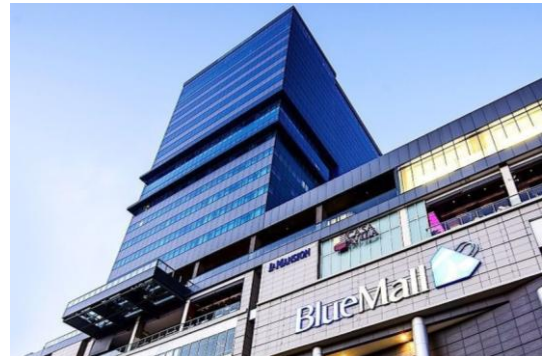


Piso 11 de Torre Corporativo 2010

721.32 m²

Nivel de ocupación: 100%

Torre Blue Mall



580.11 m²

Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Smart Direct SRL Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

Edificio Comercial 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 2026 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,213,815	Cuentas por pagar	190,978
Arrendamientos por cobrar	234,994	Otros pasivos	270,952
Portafolio de inversión	25,640,131	Total pasivos	461,930
Propiedades de inversión	39,257,213		
Otros Activos	64,309	Patrimonio neto	65,948,532
Total de activos	66,410,462	Total pasivos y patrimonio	66,410,462

Estado de resultados Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2026 Valores en USD			
Ingresos financieros	352,147	Gastos operacionales	(376,587)
Ingresos operativos	738,918	Gastos financieros	(43,117)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	249	Gastos generales y administrativos	(10,766)
Total de ingresos	1,091,314	Total de gastos	(430,470)
		Resultado neto	660,844

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)