

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL II

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

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 II.

Durante el período enero–marzo, el Fondo registró resultados netos por **USD 1,758,920.00** y una rentabilidad acumulada de **7.42%** en los últimos 365 días, respaldado por una gestión eficiente de sus carteras inmobiliaria y financiera. Estos flujos permitieron al Comité de Inversiones aprobar la distribución de dividendos por **USD 1,433,691.00**, equivalentes a **USD 1.00** por cuota de participación en circulación, entre sus **922 aportantes**. Al cierre del trimestre, el Fondo mantiene un patrimonio neto de **USD 174,669,242.77**, reafirmando su posición como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano.

La cartera inmobiliaria del Fondo comprende 16 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y de oficinas, ubicados principalmente en el Distrito Nacional, Santo Domingo Oeste y Punta Cana. Al cierre del trimestre, el Fondo mantiene 52 inquilinos de alto perfil en los sectores turístico, financiero, de servicios, comercio y telecomunicaciones, con una ocupación del 96.95%.

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%.

Con una trayectoria consolidada, el Fondo se encuentra en etapa de madurez que lo posiciona como una alternativa de inversión de alto valor. Se distingue por su capacidad de generar rendimientos estables, preservar el capital y sostener una gestión riesgos rigurosa, orientada a resultados, que refuerza la confianza de los inversionistas.

Como líder en la gestión de fondos inmobiliarios en el país, con una participación del 29% del mercado, Excel reafirma su compromiso de administrar los activos con eficiencia, siempre por el mejor interés de sus aportantes.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González
Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD178.8 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD163.6 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



+ 51 MIL
M² ALQUILABLES



922
APORTANTES



52
INQUILINOS

**Datos al 31 de marzo 2026.*

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	USD174,669,242.77	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD121.831861
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

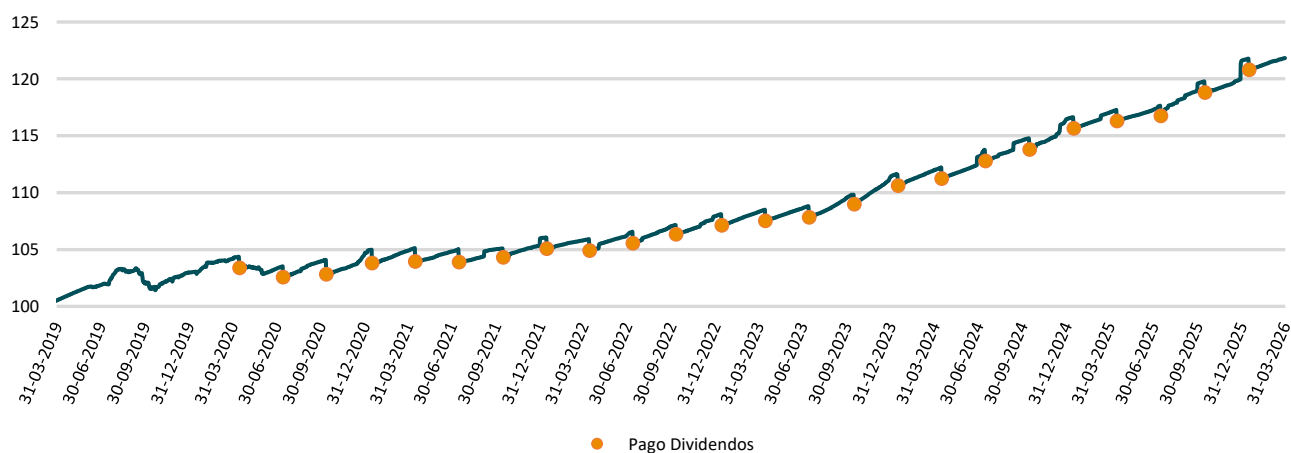
2.0 Calificación de riesgo

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 2026](#)

3.0 Desempeño del Fondo

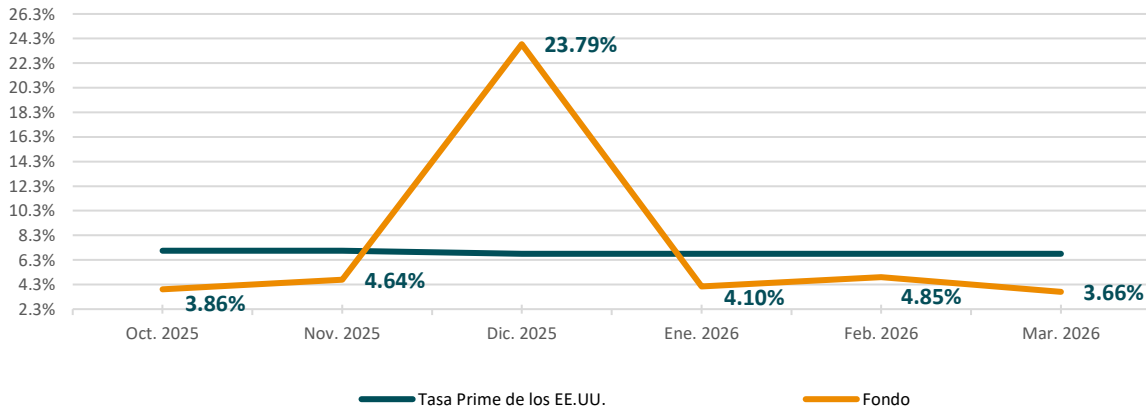
3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
Rentabilidad Neta	3.66%	4.16%	7.26%	7.42%	5.49%
Volatilidad Cuota	0.10%	1.65%	2.38%	0.11%	N/A

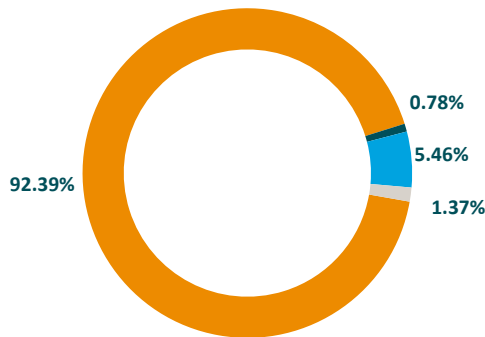
*Datos al cierre del 31 de marzo 2026.

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

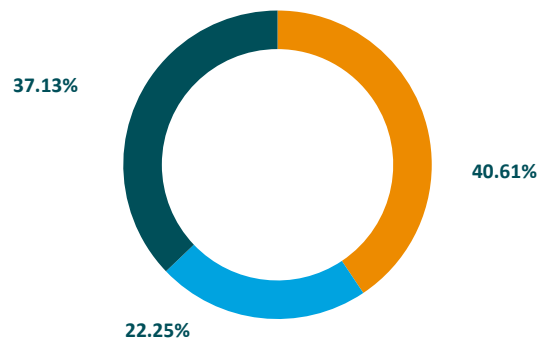


4.0 Composición del portafolio de inversión

Por Tipo de Activo



Por Tipo de Activo Inmobiliario

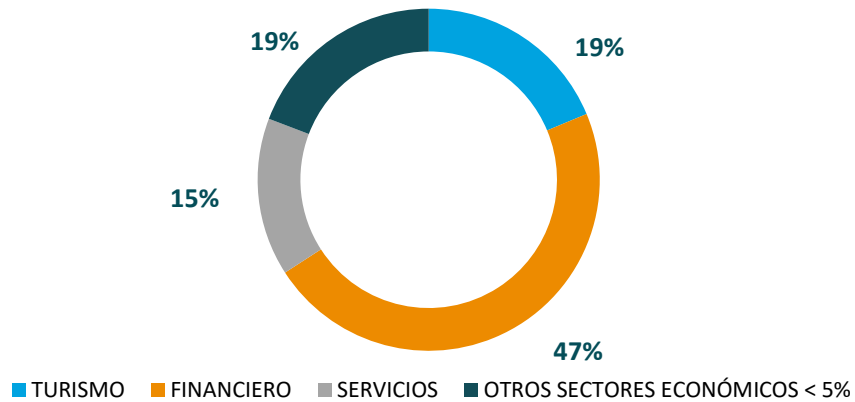


- INMUEBLES
- DEPÓSITOS A LA VISTA
- OFICINAS
- TURISMO
- LOCALES COMERCIALES
- CERTIFICADO FINANCIERO
- CUOTAS FONDOS CERRADOS
- CUOTAS FONDOS ABIERTOS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 31 de marzo de 2026, el Fondo tiene inversiones en 16 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y de oficinas, distribuidos principalmente en el Distrito Nacional (96.71%), Santo Domingo Oeste (0.89%) y Punta Cana (2.41%). Estas inversiones abarcan diversos sectores de la economía nacional, como financiero, turismo, servicios, entre otros.

Ingresos de Alquiler por Sector Económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre enero-marzo 2026: **96.52%**.

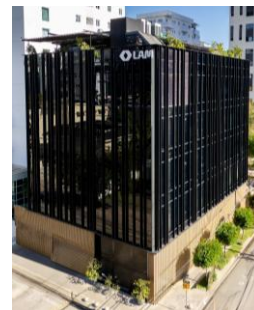
6.0 Detalle de inmuebles

Hotel Embassy Suites by Hilton



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

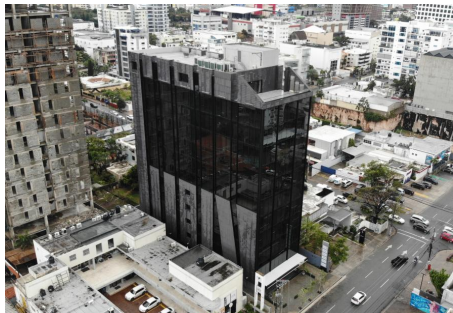
Edificio MDJT 35



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

Inquilino: Laboratorios LAM

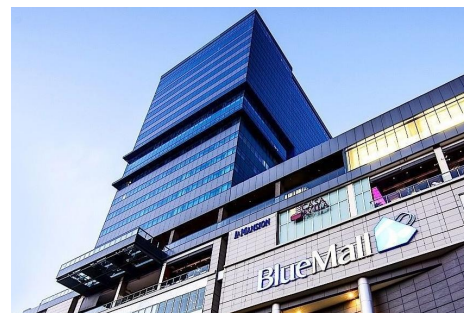
Torre Roberto Pastoriza



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. /
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 31 de marzo de 2026 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,379,263	Cuentas por pagar	2,914,762
Arrendamientos por cobrar	465,048	Otros pasivos	1,220,965
Alquileres diferidos	1,038,775	Total pasivos	4,135,727
Portafolio de inversión	12,106,650		
Propiedades de inversión	163,634,171		
Adelantos para futuras compras de inmuebles	-	Patrimonio neto	174,669,243
Otros Activos	181,063		
Total de activos	178,804,970	Total pasivos y patrimonio	178,804,970

Estado de resultados Del 1ero. de enero al 31 de marzo de 2026 Valores en USD			
Ingresos financieros	203,941	Gastos operacionales	(1,157,749)
Ingresos operativos	2,773,803	Gastos financieros	(224)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida cambiaria	-
Ganancia cambiaria	30,710	Gastos generales y administrativos	(91,561)
Total de ingresos	3,008,454	Total de gastos	(1,249,534)
		Resultado neto	1,758,920

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.

The logo for Excel, featuring the word "EXCEL" in a bold, sans-serif font. To the right of the text is a stylized orange square graphic composed of smaller squares, resembling a grid or a corner of a building.

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)