

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

Abril-Junio 2026



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 2026.

Durante este período, el Fondo obtuvo resultados netos por **USD 612,318.00**, presentando una rentabilidad de **7.55%** a 365 días. Como resultado de este desempeño, se distribuirán dividendos por un total de **USD 500,000.00**, equivalentes a **USD 1.00** por cada cuota de participación en circulación, entre sus **306 aportantes**.

En el marco de este período, tuvo lugar un hito significativo. El pasado 1 de junio, la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Resolución R-SIMV-2026-23-FI, aprobó la fusión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (fondo absorbido) con el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (fondo absorbente).

Posteriormente, en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 1 de julio, se dio a conocer el informe definitivo, quedando aprobado oficialmente la fusión de ambos fondos por parte de sus aportantes.

La cartera inmobiliaria se mantiene con 6 inmuebles, 24 locales comerciales y de oficinas en la zona metropolitana, y 22 inquilinos de alto perfil en los sectores financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, cerrando el trimestre con una ocupación del 98.39%.

En cuanto al entorno económico local, el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) mantuvo su tasa de interés de política monetaria en 5.25%, respaldada por la fortaleza de la economía doméstica y el anclaje de las expectativas inflacionarias a mediano plazo. Aunque los choques petroleros internacionales derivados del conflicto en Medio Oriente llevaron la inflación temporalmente por encima del rango meta, las proyecciones apuntan a que retornará a dicho rango al cierre del año. Por su parte, la actividad económica registró un desempeño positivo y consistente, impulsado principalmente por los sectores de construcción, zonas francas y servicios. Asimismo, el sector externo evidenció un comportamiento favorable, sustentado en el dinamismo de la generación de divisas, los robustos niveles de reservas internacionales y la estabilidad relativa del tipo de cambio, reflejada en la apreciación del peso dominicano.

Frente a estas condiciones actuales de mercado, el Fondo se posiciona como una alternativa de inversión atractiva, gracias a su capacidad para generar rendimientos estables y preservar el capital, en un entorno de riesgo cuidadosamente gestionado y respaldado por la estabilidad macroeconómica local y la moderación de las tasas de interés.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD66.5 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD39.2 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



6 INMUEBLES
24 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS



+ 10 MIL
M² ALQUILABLES



306
APORTANTES



22
INQUILINOS

**Datos al 30 de junio 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	USD66,060,850.40	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD132.121700
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

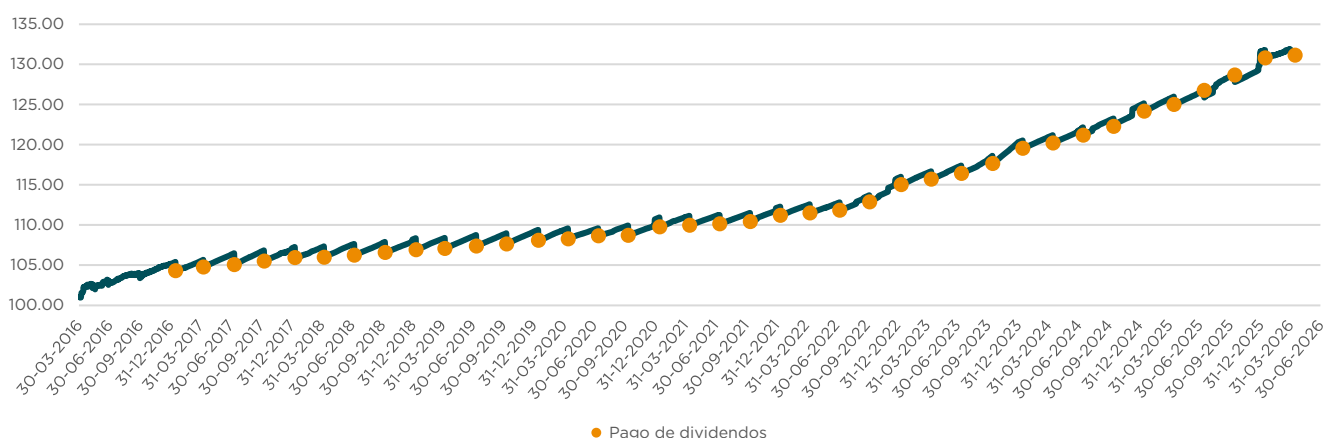
2.0 Calificación de riesgo

La calificador 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

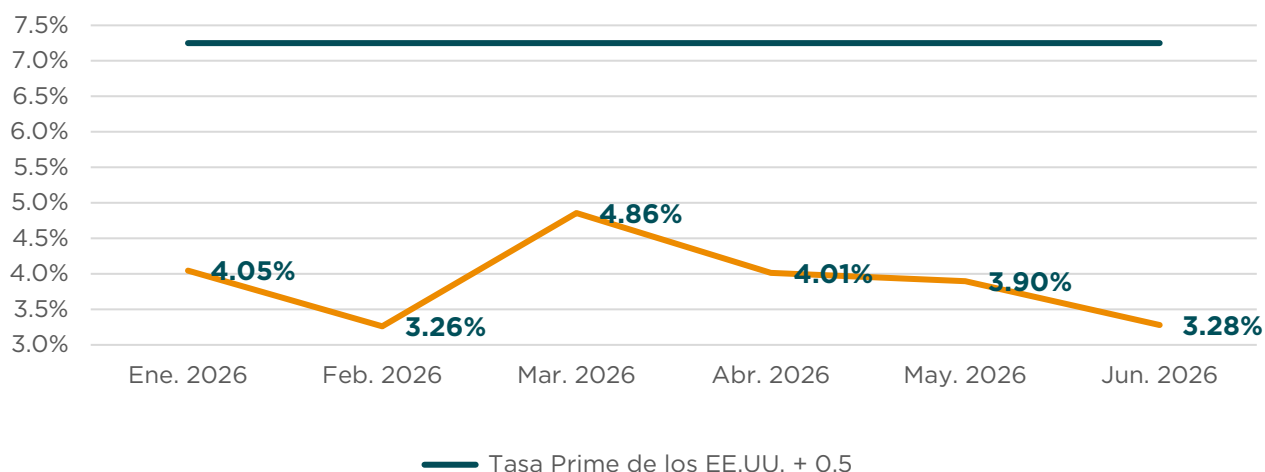
3.1 Evolución del valor de la cuota



Rentabilidad Neta	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde 6/3/2016
	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	3.28%	3.72%	3.90%	7.55%	7.29%

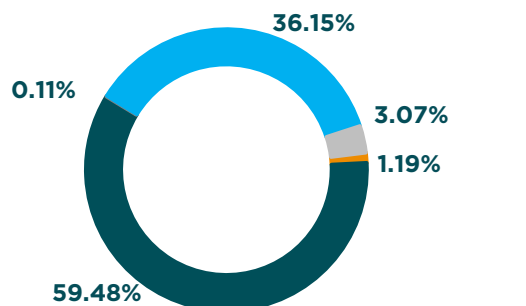
*Datos al cierre del 30 de junio, 2026.

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



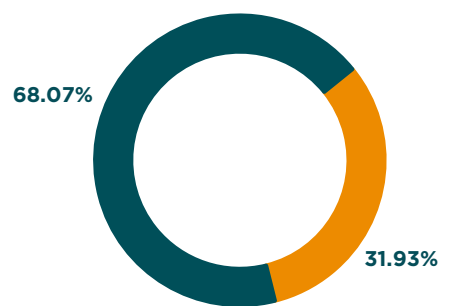
4.0 Composición de portafolio de inversión

Por Tipo de Activo



■ DEPÓSITOS A LA VISTA
 ■ CUOTAS FONDOS CERRADOS
 ■ CUOTAS FONDOS ABIERTOS
 ■ INMUEBLES
 ■ CERTIFICADOS FINANCIEROS

Por Tipo de Activo Inmobiliario

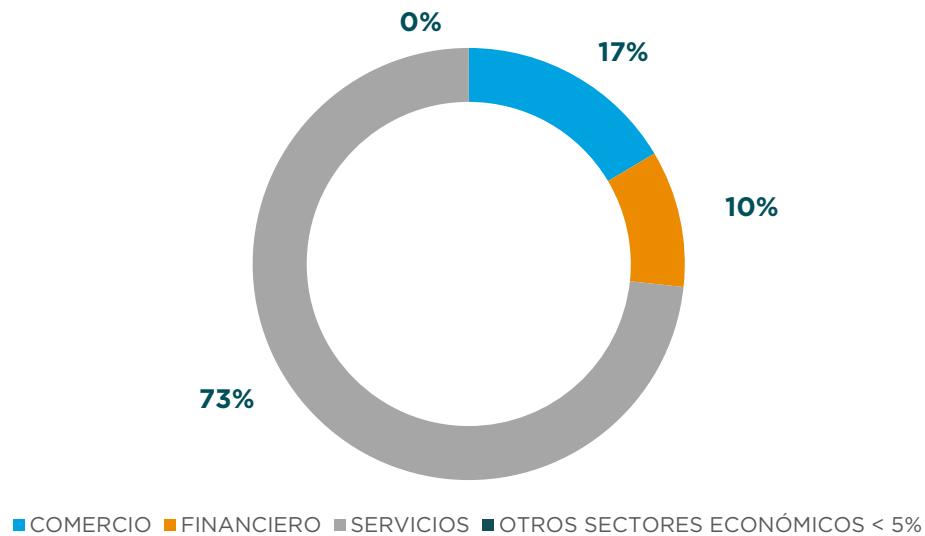


■ LOCALES COMERCIALES
 ■ OFICINAS

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio 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: servicios, comercio, financiero, entre otros.

Ingresos de Alquiler por Sector Económico



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre abril-junio 2026: **98.39%.**

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%

Inquilinos: Colombus Networks, Llorente
y Cuenca, SRL

Torre Blue Mall



580.11 m²

Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Smart Direct SRL, AOFLEX
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: 89.51%

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 30 de junio de 2026 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	783,342	Cuentas por pagar	189,346
Arrendamientos por cobrar	506,295	Otros pasivos	277,211
Portafolio de inversión	25,955,816	Total pasivos	466,557
Propiedades de inversión	39,257,213		
Otros Activos	24,741	Patrimonio neto	66,060,850
Total de activos	66,527,407	Total pasivos y patrimonio	66,527,407

Estado de resultados Del 1ero. de abril al 30 de junio de 2026 Valores en USD			
Ingresos financieros	321,855	Gastos operacionales	(411,059)
Ingresos operativos	726,543	Gastos financieros	(134)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	918	Gastos generales y administrativos	(25,805)
Total de ingresos	1,049,316	Total de gastos	(436,998)
		Resultado neto	612,318

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

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)