

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

Abril-Junio 2026



Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Les extendemos un cordial saludo y a la vez nos dirigimos a ustedes para compartir los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II correspondientes al segundo trimestre del año.

Durante este período, el Fondo alcanzó un patrimonio neto de **USD 174,947,038.56**, distribuido entre **905 aportantes**, reafirmando su posición como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano.

Al cierre del trimestre, la cartera inmobiliaria del Fondo comprende 16 inmuebles, que incluyen un hotel de 180 habitaciones y 94 locales comerciales y oficinas. Estos espacios están ocupados por 52 inquilinos de sectores clave, tales como turismo, financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones, con propiedades ubicadas principalmente en el Distrito Nacional, Santo Domingo Oeste y Punta Cana. El portafolio inmobiliario cerró con una ocupación del 92.82%.

Entre abril y junio de 2026, el FICI Excel II generó resultados netos por **USD 1,711,487.00**, y presentó una rentabilidad de **7.36%** en los últimos 365 días, resultado de una gestión eficiente de las carteras inmobiliaria y financiera.

Como resultado del desempeño del Fondo durante este período, el Comité de Inversiones aprobó la distribución de dividendos por **USD 1.00** por cuota de participación en circulación, equivalente a un monto total de **USD 1,433,691.00**.

En el ámbito económico, el Banco Central mantuvo su tasa de política monetaria en 5.25% anual, respaldado por la estabilidad macroeconómica del país. Aunque la inflación registró presiones temporales asociadas a la volatilidad de los precios internacionales del petróleo, las proyecciones apuntan a un retorno al rango meta en el corto plazo. Asimismo, la economía dominicana continuó mostrando fortaleza, impulsada por los sectores de construcción y servicios, junto con el buen desempeño del sector externo respaldado por la captación de divisas, un adecuado nivel de reservas y una tendencia a la apreciación del tipo de cambio.

En este contexto, el fondo continúa consolidándose como una opción de inversión de alto valor, distinguido por su capacidad para proporcionar retornos consistentes y preservar el capital, todo ello en el marco de una gestión de riesgos rigurosa y cuidadosamente estructurada.

La confianza de nuestros inversionistas nos impulsa a seguir administrando nuestros fondos con excelencia y responsabilidad, siempre velando por su mejor interés. Hoy, con una participación del 28% del mercado, mantenemos el liderazgo en la gestión de fondos inmobiliarios del país.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD178.9 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



905
APORTANTES



52
INQUILINOS

**Datos al 30 de junio 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	USD174,947,038.56	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD122.025623
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

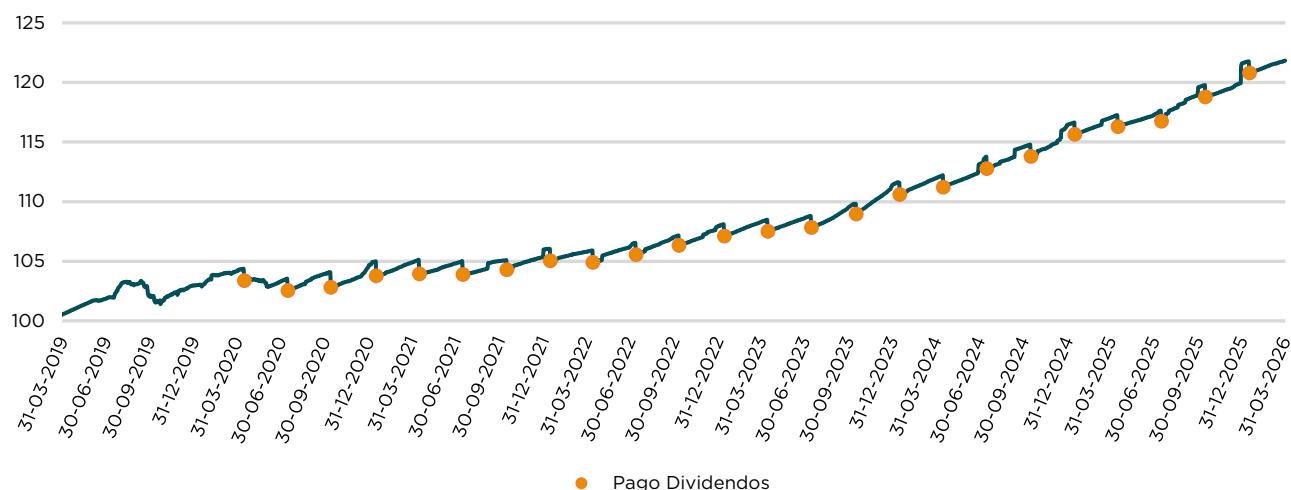
2.0 Calificación de riesgo

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

3.0 Desempeño del Fondo

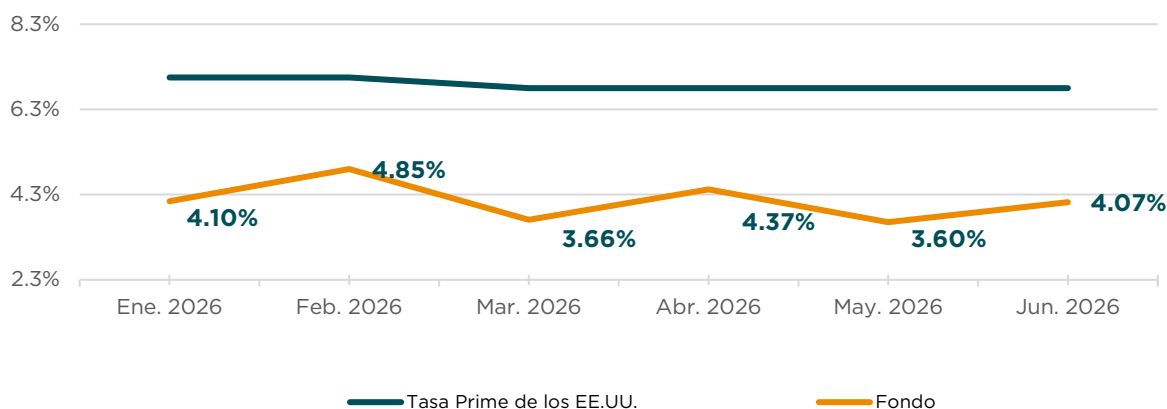
3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	4.07%	3.98%	4.06%	7.36%	5.41%
Volatilidad Cuota	0.05%	1.65%	1.65%	0.11%	N/A

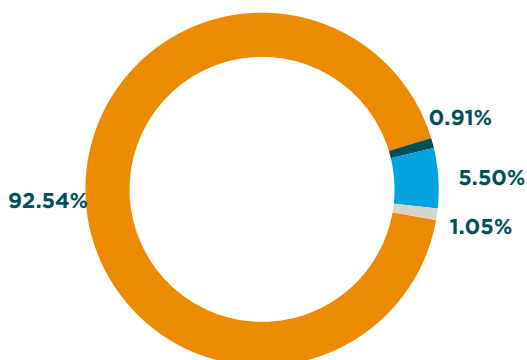
*Datos al cierre del 30 de junio 2026.

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)



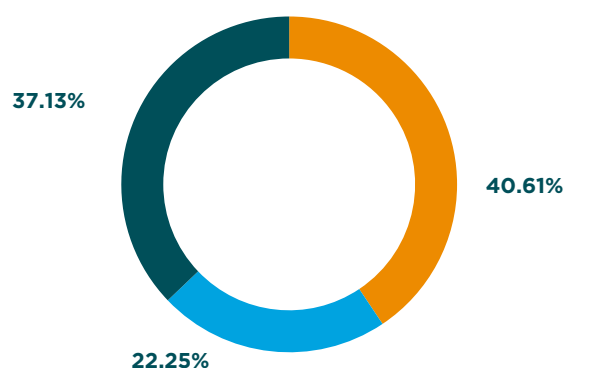
4.0 Composición del portafolio de inversión

Por Tipo de Activo



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

Por Tipo de Activo Inmobiliario

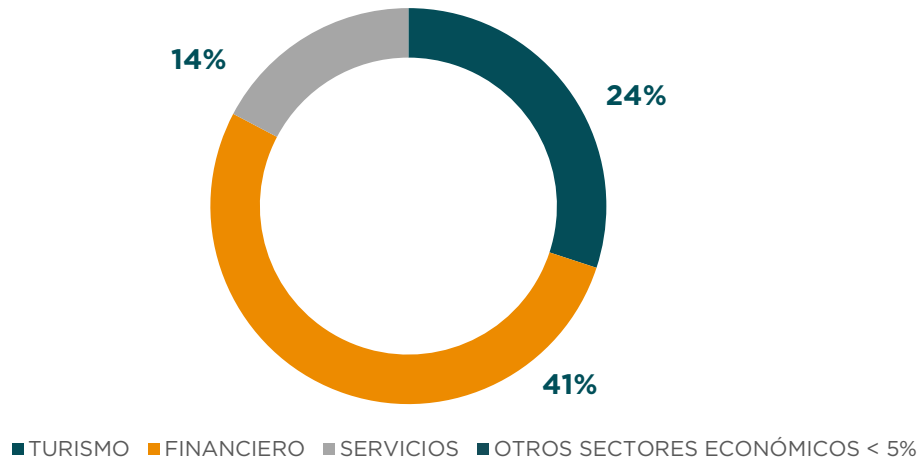


■ OFICINAS ■ TURISMO ■ LOCALES COMERCIALES

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de junio 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 abril-junio 2026: **92.41%**.

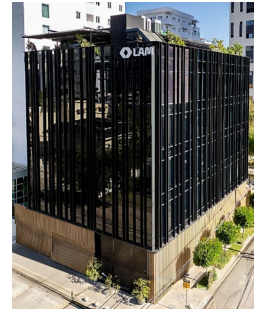
6.0 Detalle de inmuebles

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



5,110 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 / 1,595.21 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, Inmobiliaria 23-SDQ SRL,
entre otros

Westpark



10 locales comerciales
8,474.35m²
Nivel de ocupación: 96.49%

Inquilinos: Banco Múltiple BHD, S. A.
Fiduciaria BHD, S. A. / Banco Santa
Cruz, S.A. / Restaurante Teresa

Bella Piazza



7 locales comerciales
1,114.88 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: 0%

Sarasota Center



Pisos 1 y 8
Nivel de ocupación: 100%
794.45 m²

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 junio de 2026 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	1,611,307	Cuentas por pagar	2,843,873
Arrendamientos por cobrar	1,978,440	Otros pasivos	1,200,296
Alquileres diferidos	-	Total pasivos	4,044,169
Portafolio de inversión	11,582,744		
Propiedades de inversión	163,634,171		
Adelantos para futuras compras de inmuebles	-	Patrimonio neto	174,947,039
Otros Activos	184,546		
Total de activos	178,991,208	Total pasivos y patrimonio	178,991,208

Estado de resultados Del 1ero. de abril al 30 de junio de 2026 Valores en USD			
Ingresos financieros	226,744	Gastos operacionales	(1,132,372)
Ingresos operativos	2,685,787	Gastos financieros	(207)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida cambiaria	-
Ganancia cambiaria	28,396	Gastos generales y administrativos	(96,861)
Total de ingresos	2,940,927	Total de gastos	(1,229,440)
		Resultado neto	1,711,487

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)