

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

Julio-Septiembre 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 tercer trimestre del año.

Durante este período, el Fondo alcanzó un patrimonio neto de **USD 175,647,993.90**, reafirmando su posición como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano, generando resultados netos de **USD 2,134,647.00** y una rentabilidad en los últimos 365 días de **5.79%**, resultado de una gestión eficiente de la cartera inmobiliaria y financiera.

En ese sentido, el Comité de Inversiones aprobó la distribución de dividendos de **USD 1.00** por cada cuota de participación en circulación, equivalente a un monto total de **USD 1,433,691.00**.

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 55 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 96.43%.

En el ámbito económico, durante el tercer trimestre de 2026, la economía dominicana mantuvo un desempeño favorable, con un crecimiento cercano al 4.5 % y una inflación con tendencia gradual a la baja. A nivel internacional, persistieron presiones inflacionarias asociadas al aumento de los precios del petróleo y a la incertidumbre geopolítica, lo que llevó al Banco Central de la República Dominicana a incrementar su tasa de política monetaria en septiembre como medida preventiva para preservar la estabilidad macroeconómica.

En este contexto, el fondo continúa consolidándose como una opción de inversión atractiva, distinguido por su capacidad para proporcionar retornos consistentes y preservar el capital.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión.

¡Sigamos avanzando juntos!

Teresa González

Administradora del Fondo

DATOS GENERALES



+ USD179.9 MILLONES
ACTIVOS TOTALES



+ USD164.2 MILLONES
ACTIVOS INMOBILIARIOS



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



+ 51 MIL
M² ALQUILABLES



886
APORTANTES



53
INQUILINOS

**Datos al 30 de septiembre 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	USD 175,647,993.90	Valor de la cuota a fin de trimestre	USD 122.514540
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

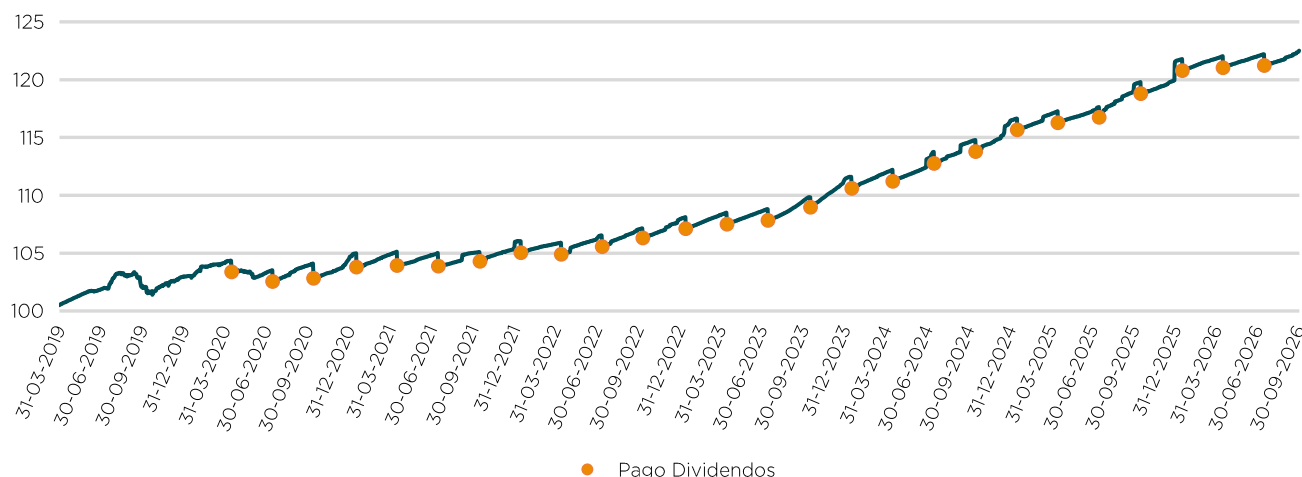
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de Julio 2026 otorgó la calificación de riesgo “**A+fa**” al Fondo, la cual se sustenta en la madurez de su cartera con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, su adecuada diversificación global, una buena generación de flujos y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. Además, considera que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana.

[Ver Informe: Calificación Riesgo – Informe Semestral FIC Inmobiliario Excel II Julio 2026](#)

3.0 Desempeño del Fondo

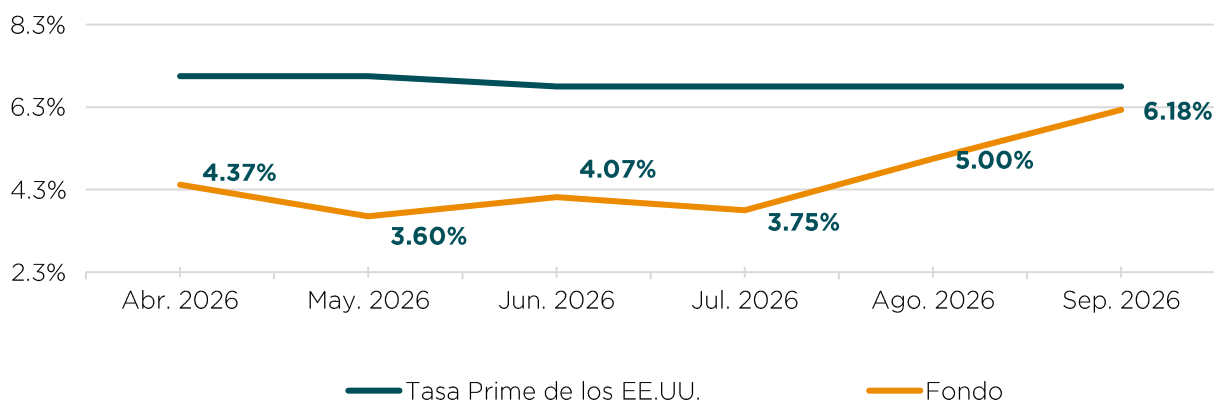
3.1 Evolución del valor de la cuota



Tasa de Rendimiento y Volatilidad Últimos					Desde
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	20/2/2019
	6.18%	4.94%	4.45%	5.79%	5.37%
Volatilidad Cuota	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	N/A
	0.41%	1.68%	1.66%	0.11%	

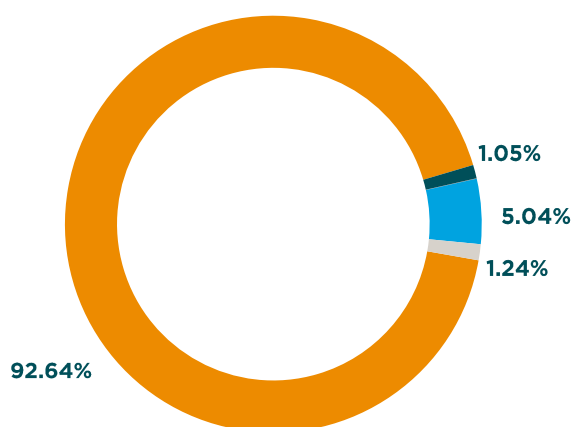
*Datos al cierre del 30 de septiembre 2026.

3.2 Rentabilidad mensual vs índice comparativo (Benchmark)

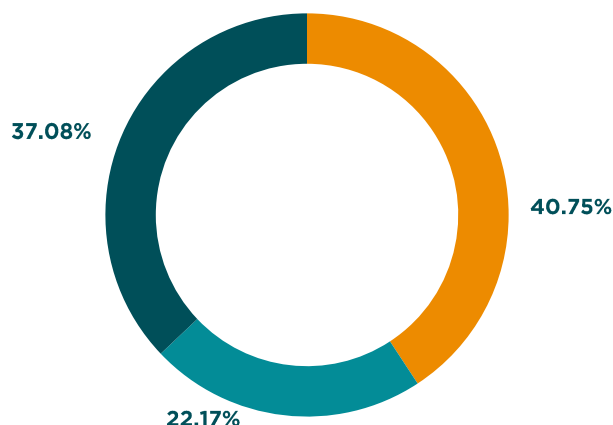


4.0 Composición del portafolio de inversión

Por Tipo de Activo



Por Tipo de Activo Inmobiliario

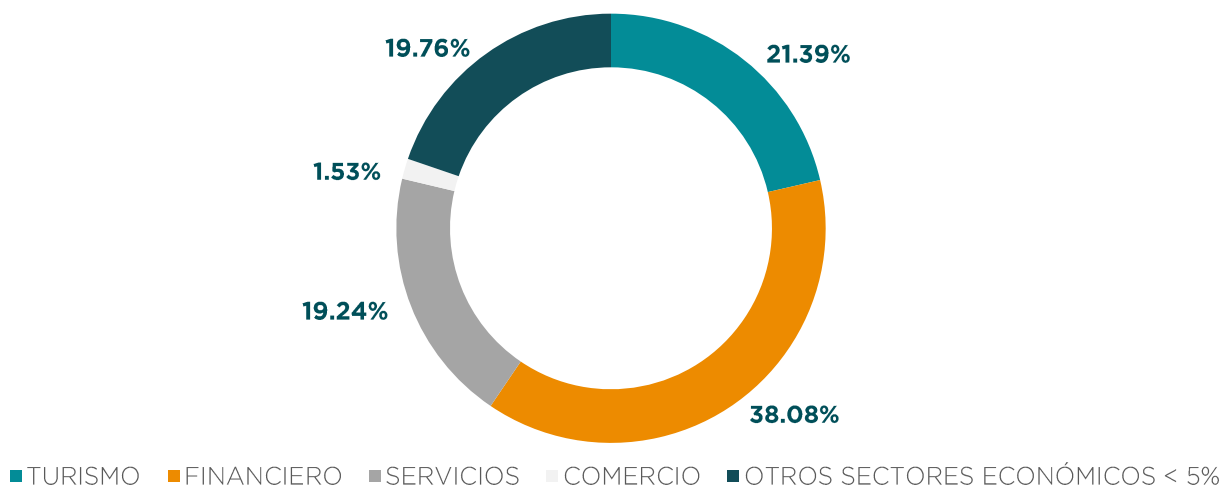


■ INMUEBLES
 ■ CUENTA CORRIENTE
 ■ CUOTAS FONDOS ABIERTOS
 ■ CUENTA DE AHORROS
 ■ CUOTAS FONDOS CERRADOS
 ■ OFICINAS
 ■ TURISMO
 ■ LOCALES COMERCIALES

5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 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 (96.72%), Santo Domingo Oeste (0.88%) y Punta Cana (2.40%). 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 julio-septiembre 2026: **96.43%**.

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 / 1,595.21 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,
McKinsey & Company Inc., S.R.L., entre otros.

Westpark



11 locales comerciales
8,474.35m²
Nivel de ocupación: 96.52%

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

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: 17.38%

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 septiembre de 2026 Valores en USD			
Activos		Pasivos	
Disponibilidades	2,077,111	Cuentas por pagar	3,194,583
Arrendamientos por cobrar	1,327,540	Otros pasivos	1,064,470
Alquileres diferidos	-	Total pasivos	4,259,053
Portafolio de inversión	12,093,550		
Propiedades de inversión	164,243,476		
Adelantos para futuras compras de inmuebles	-	Patrimonio neto	175,647,994
Otros Activos	165,370		
Total de activos	179,907,047	Total pasivos y patrimonio	179,907,047

Estado de resultados Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2026 Valores en USD			
Ingresos financieros	183,251	Gastos operacionales	(1,198,255)
Ingresos operativos	2,683,005	Gastos financieros	(225)
Valoración en propiedades de inversión	609,305	Pérdida cambiaria	-
Ganancia cambiaria	11,769	Gastos generales y administrativos	(154,203)
Total de ingresos	3,487,330	Total de gastos	(1,352,683)
		Resultado neto	2,134,647

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)