EXCEL

INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-094

Julio-Septiembre 2026

Informe de la Administración

Estimados aportantes,

Nos complace presentarles los resultados al cierre del tercer trimestre de 2026 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V, un período que marca un nuevo capítulo en su trayectoria, por la fusión del FICI Excel I con el FICI Excel V, reafirmando nuestra visión de inversión de largo plazo.

Como resultado de la fusión, los aportantes del fondo absorbido recibieron 1.253422 cuotas del FICI Excel V por cada cuota que mantenían en el FICI Excel I.

Dando continuidad a una trayectoria de pagos continuos a nuestros inversionistas, el Comité de Inversiones autorizó el pago de dividendos por un monto total de US$501,269.60 a ser distribuidos entre sus 282 aportantes, resultando en un factor de pago de US$0.80 por cada una de las 626,587 cuotas en circulación, en línea con los US$500,000 pagados por el FICI Excel I en el trimestre anterior.

Asimismo, posterior al traspaso de los activos al fondo absorbente, realizado el 7 de septiembre de 2026, este generó resultados netos por US$111,297.35. En ese sentido, su cartera inmobiliaria se compone por 24 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana, con 20 inquilinos pertenecientes a diversos sectores, como el financiero, servicios, comercio y telecomunicaciones.

Mantenemos nuestro enfoque en una gestión rigurosa del portafolio, orientada a identificar oportunidades que contribuyan a su crecimiento y desempeño a largo plazo, con una visión de inversión enfocada en alcanzar los mejores resultados para nuestros aportantes.

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

24 LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS

+ 10 MIL
M^2 ALQUILABLES

282
APORTANTES

20
INQUILINOS

**Datos al 30 de septiembre 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**	26 de Diciembre 2025
Monto nominal aprobado	USD100,000,000.00	**Fecha de vencimiento**	26 de Diciembre 2040
Patrimonio de cierre de trimestre	USD66,025,931.72	**Valor de la cuota a fin de trimestre**	USD105.373925
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	**Distribución de dividendos**	Trimestral

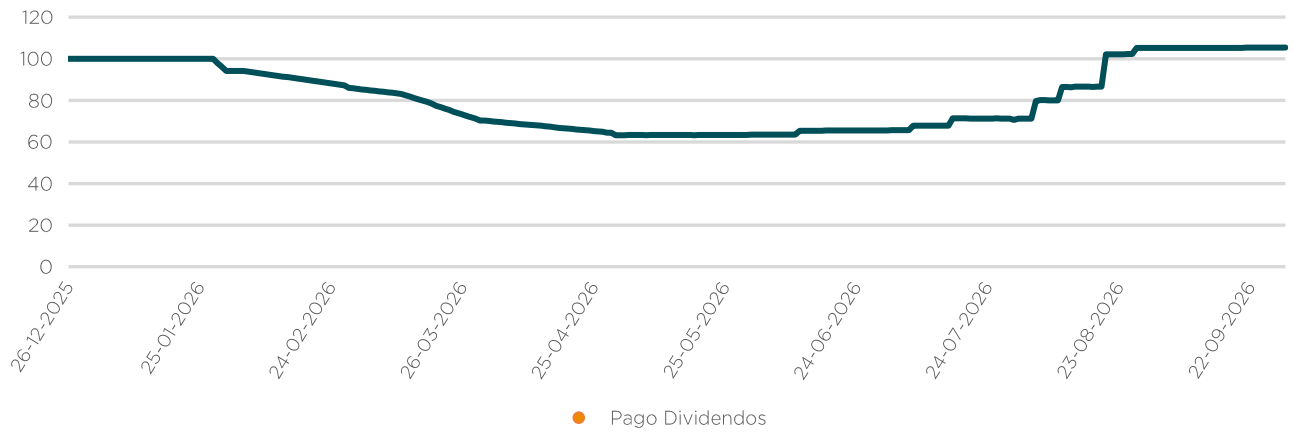
2.0 Calificación de riesgo

La calificadora Feller Rate en su informe de julio 2026 otorgó la calificación del Fondo "**BBBfa(N)**", fundamentada a una cartera en etapa de formación y 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. Además, considera una alta generación de flujos esperada. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio inmobiliario, el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos y una industria de fondos en vías de consolidación

Ver informe: Calificación Riesgo Informe Semestral FIC Inmobiliario Excel V Julio 2026

3.0 Desempeño del Fondo

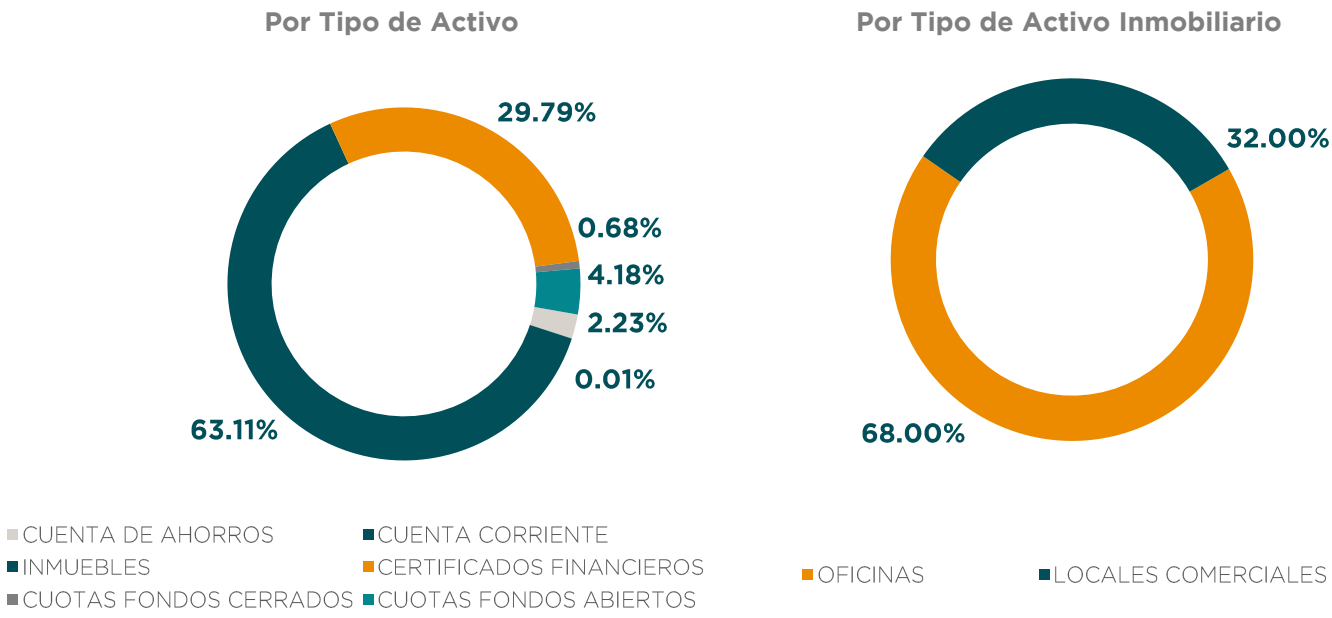
3.1 Evolución del valor de la cuota



	Tasa de Rendimiento Últimos				Desde Inicio 26/12/2025
Rentabilidad Neta	30 Días	90 Días	180 Días	365 Días	
	1.80%	583.89%	131.47%	N/A	7.11%

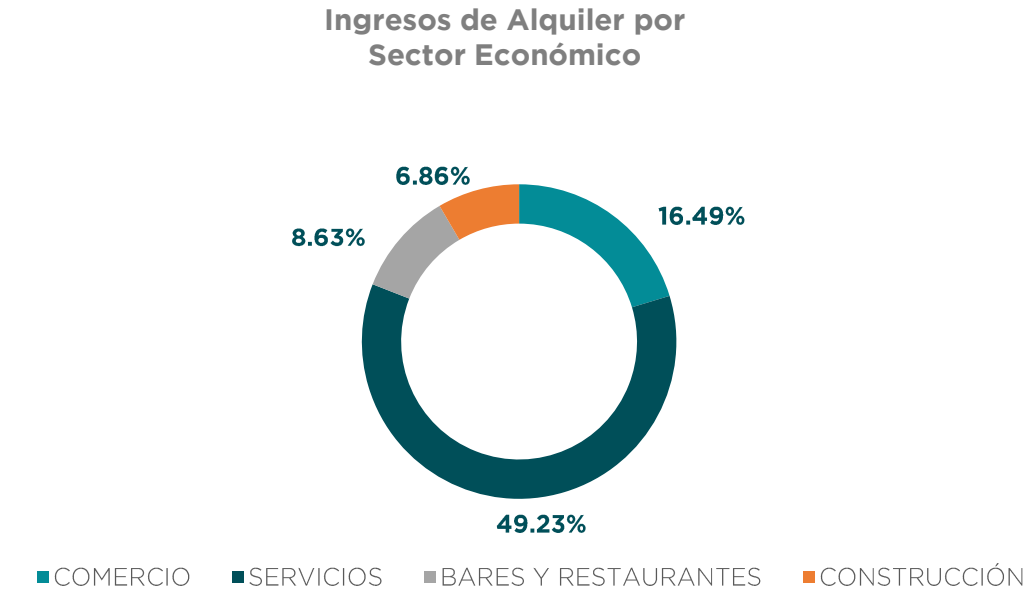
**Datos al cierre del 30 de septiembre, 2026.*

4.0 Composición de portafolio de inversión



5.0 Gestión de cartera inmobiliaria

Al 30 de septiembre 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.



Tasa de Ocupación: Al cierre del trimestre julio-septiembre 2026: **46.79%**.

6.0 Detalle de inmuebles

Edificio de Oficinas Av. Roberto Pastoriza

3 Edificios de oficinas

5,389.50 m^2 de construcción

Nivel de ocupación: 0%

Torre Citi en Acrópolis Center

Piso 23 de Torre Corporativa Citi

1,582.93 m^2

Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: KPMG Dominicana / Construger, S.R.L.

Edificio Corporativo 2010

Piso 11 de Torre Corporativo 2010
721.32 m^2
Nivel de ocupación: 100%
Inquilinos: Colombus Networks, Llorente y Cuenca, SRL

Torre Blue Mall

580.11 m^2

Nivel de ocupación: 100%

Inquilinos: Smart Direct SRL, AOFLEX SRL

Edificio Comercial Av. Roberto Pastoriza

542.50 m^2 de construcción

Nivel de ocupación: 100%

Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus)

Centro Comercial Sambil

16 Locales comerciales / 1,603 m^2

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 cierre del trimestre

Estado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2026
Valores en USD

Activos		**Pasivos**	
Disponibilidades	1,392,819	Cuentas por pagar	234,811
Arrendamientos por cobrar	154,511	Otros pasivos	253,006
Portafolio de inversión	21,574,823	**Total pasivos**	**487,817**
Propiedades de inversión	39,293,236		
Otros Activos	4,098,360	Patrimonio neto	**66,025,932**
Total de activos	**66,513,749**	**Total pasivos y patrimonio**	**66,513,749**

Estado de resultados
Del 1ero. de julio al 30 de septiembre de 2026
Valores en USD

Ingresos financieros	72,240	Gastos operacionales	(116,201)
Ingresos operativos	131,970	Gastos financieros	(13)
Valoración en propiedades de inversión	36,023	Pérdida Cambiaria	-
Ganancia cambiaria	1,029	Gastos generales y administrativos	(9,785)
Total de ingresos	**241,262**	**Total de gastos**	**(125,999)**
		Resultado neto	**115,263**

Aviso Legal

Los interesados en invertir en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V, 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