



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I
Octubre - Diciembre 2019

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Nos place informarles sobre el desempeño del Fondo Inmobiliario Excel I durante el trimestre octubre-diciembre 2019.

Durante el último trimestre del año, el Fondo generó utilidades netas ascendentes a USD854,761, con un rendimiento del 6.23% sobre el patrimonio promedio. Este resultado permitió distribuir dividendos a razón de USD1.32 por cada cuota de participación, pudiendo con esto cumplir con el objetivo del Comité de Inversiones de generar suficiente liquidez para repartir un 5% de rentabilidad líquida durante todo el año 2019.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra conformada por 22 inmuebles comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana que incluyen un piso en el Edificio Corporativo 2010, un importante inmueble en la avenida John F. Kennedy, 16 locales comerciales en la Plaza Sambil, 2 inmuebles en la Avenida Roberto Pastoriza, un piso en la Torre Citi en Acrópolis Center y parte de un piso en la torre de oficinas de Blue Mall. Recientemente, el Fondo adquirió la totalidad del edificio de parqueos que colinda con el edificio de su propiedad ubicado la John F. Kennedy, como forma de rentabilizar aún más su portafolio inmobiliario.

Al cierre del trimestre el portafolio de inversiones estuvo compuesto en un 99.17% por bienes inmuebles y el restante 0.83% en instrumentos financieros nacionales.

Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio del Fondo Excel I alcanzó la suma de USD54,578,891, consolidándose como el mayor Fondo Inmobiliario del mercado. Desde el inicio de sus operaciones ha tenido un rendimiento anualizado de un 6.52%.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

Josellin Cruz

Administradora del Fondo

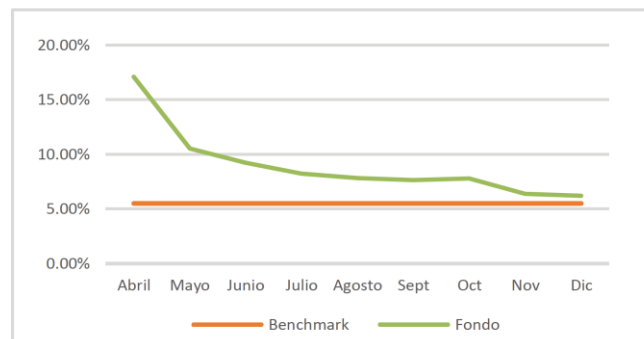
2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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	US\$ 50,000,000	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Monto total colocado	US\$ 50,000,0000	Valor nominal de la cuota	US\$ 100
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

3. RENDIMIENTOS AL (31/12/2019)

	30 días	90 días	180 días	365 días
Rendimiento	6.27%	6.25%	6.11%	6.01%

Rendimiento VS. Benchmark

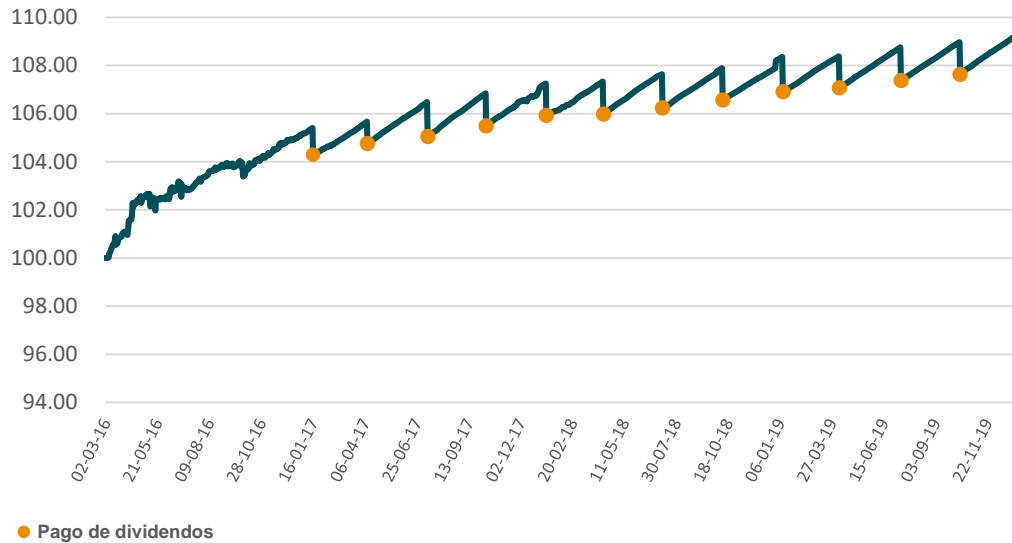


Rentabilidad desde Inicios (Marzo 2016)

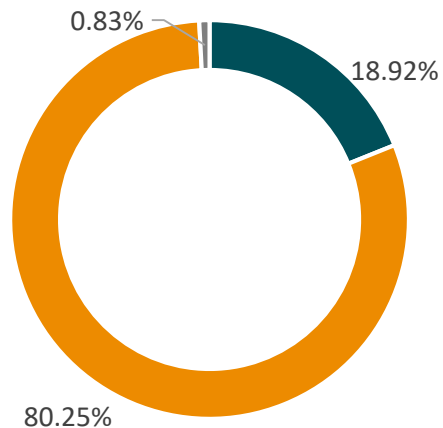
6.52%

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro”

4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL VALOR DE LA CUOTA



5. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN POR TIPO DE ACTIVO



■ LOCALES COMERCIALES ■ OFICINAS ■ CERTIFICADOS FINANCIEROS

6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

La calificación “Afa” asignada al Fondo se sustenta en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos.

Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y una industria de fondos en vías de consolidación.

Al cierre del año 2019 el Fondo Inmobiliario Excel I es el fondo inmobiliario con mayor calificación de riesgos del país.

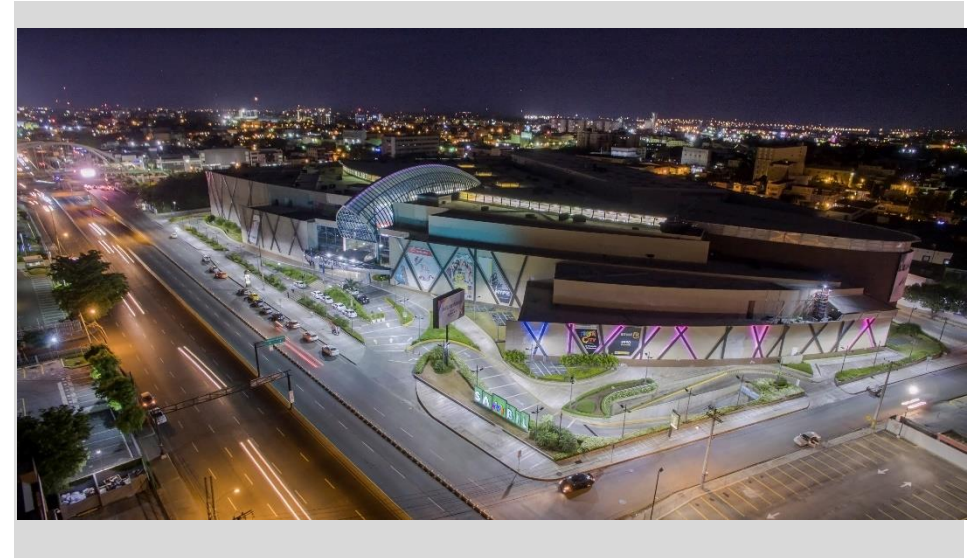
PORTAFOLIO INMOBILIARIO

EDIFICIO CORPORATIVO 2010



- Piso 11 completo.
- Ubicado en Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln.
- 721.32 m² de construcción + 24.88 m² de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio, 23 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Columbus Networks Dominicana (Liberty Corp/C&W), reconocida empresa multinacional de telecomunicaciones.

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 16 locales comerciales.
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 1,603 m² de construcción
- Nivel de ocupación: 71.24%.
- Inquilinos: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD/ Distribuidor Autorizado Totto / Distribuidor Autorizado Altice/ Óptica Oviedo, entre otros.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

EDIFICIO AVE. JOHN F. KENNEDY



- Edificio de 7 pisos y Edificio de Parqueos de 7 niveles.
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. Tiradentes.
- 15,685 m2 construcción, 3,025.79 m2 terreno, 409 parqueos y un área neta alquilable de oficinas: 6,490 M2
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Humano Seguros, S. A. y Primera ARS, S. A.

EDIFICIO DE OFICINAS AVE. ROBERTO PASTORIZA



- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles cada uno.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 5,389.50 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2. de Terreno, 114 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).

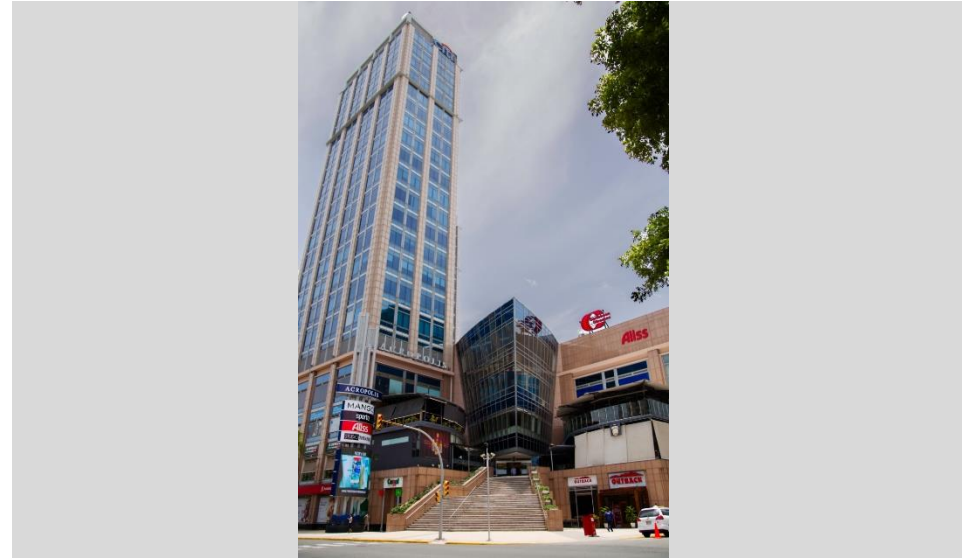
PORTAFOLIO INMOBILIARIO

EDIFICIO COMERCIAL AVE. ROBERTO PASTORIZA



- Edificio de dos niveles.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2. de terreno, 6 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).

TORRE CITI EN ACRÓPOLIS CENTER



- Piso 23 completo.
- Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción y 40 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilinos: Total Dominicana, S.A.S, AES Andrés DR, S. A., Dominican Power Partners y Empresa Generadora de Electricidad Itabo, S. A.

TORRE BLUE MALL



- Porción piso 23 de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- 580.11 m2 de construcción y 19 parqueos.
- Ocupación: 100%.
- Inquilinos: Kimberly-Clark Dominican Republic, S.A. e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

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 y están disponibles en la página web www.excel.com.do. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el fondo cerrado, no garantiza que ella 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 un Fondo de Inversión. En la página web de la Superintendencia: www.simv.gob.do, están disponibles las disposiciones de la Ley 249-17, su Reglamento de Aplicación, normas, circulares y cualquier otra disposición aplicable a los fondos de inversión en la República Dominicana.

Excel SAFI - Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Registro SIV: SVAF-001 | Registro Mercantil 28826 SD | RNC 1-30-08800-4

Max Henríquez Ureña No.78, Ensanche Piantini, Santo Domingo, R.D. | Tel. 809-262-4000