



INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I
Inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-008

Julio - Septiembre 2020

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el tercer trimestre del año el fondo generó resultados favorables, a pesar de que continuamos atravesando por la situación desafiante impuesta por la pandemia que ha impactado negativamente el desempeño de la economía internacional y local. En Excel mantenemos el firme compromiso de proteger las inversiones de nuestros clientes, al tiempo que apoyamos a nuestros inquilinos para que puedan dar continuidad a sus negocios. A tal fin, hemos aplicado medidas temporales para ayudar a mitigar el impacto del Covid-19 a nuestros inquilinos del sector comercial así como la reducción de gastos del fondo, siendo la más significativa de éstas la reducción, de manera temporal, de la comisión por administración pagadera a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Al finalizar el trimestre julio-septiembre 2020, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de un dividendo de US\$1.24 por cada cuota de participación, para un monto total a pagar a los aportantes de US\$620,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 4.52% sobre el patrimonio promedio del trimestre. El aumento en los dividendos pagados con relación al trimestre anterior obedece a las acciones tomadas por la sociedad administradora para mitigar el impacto en los aportantes del Fondo ante la actual pandemia y el inicio de la reactivación económica experimentada a finales del periodo.

La rentabilidad anualizada del trimestre fue 4.75%, resultando en una rentabilidad anualizada desde el inicio de las operaciones del Fondo de un 6.18%. Al 30 de septiembre de 2020, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$54,884,303.07.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra actualmente conformada por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana: un piso en el Edificio Corporativo 2010, el Edificio de Operaciones del Campus Corporativo en la Av. John F. Kennedy y su edificio de parqueos, 16 locales comerciales en la Plaza Sambil, 2 inmuebles en la Avenida Roberto Pastoriza, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y dos locales en el piso 23 de la torre de oficinas de Blue Mall. Al cierre del trimestre, el portafolio de inversiones está compuesto en un 98.94% por bienes inmuebles y el 1.06% por instrumentos financieros nacionales.

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

Josellin Cruz
 Administradora del Fondo

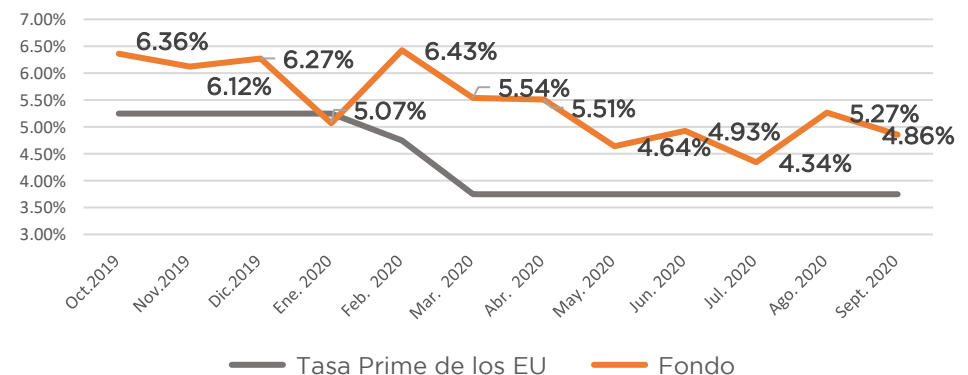
2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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
Patrimonio	US\$54,884,303	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 109.768606
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

3. DESEMPEÑO DEL FONDO

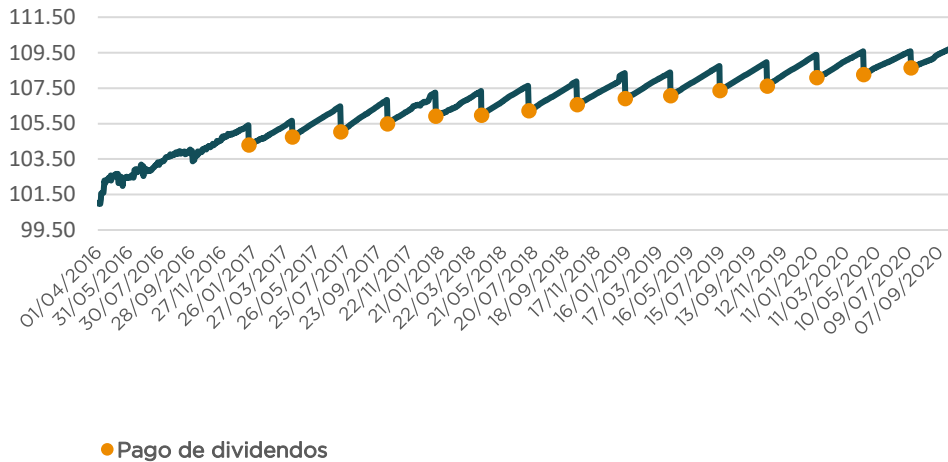
30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
4.84%	4.75%	4.86%	5.42%	6.18%

Comparación de la rentabilidad mensual con el indicador comparativo (Benchmark)



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

4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

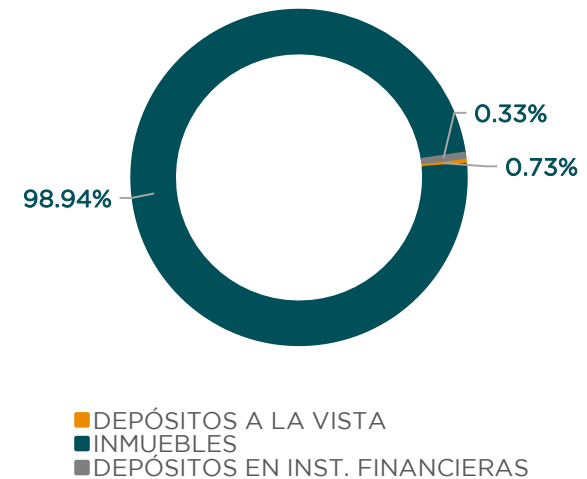


6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

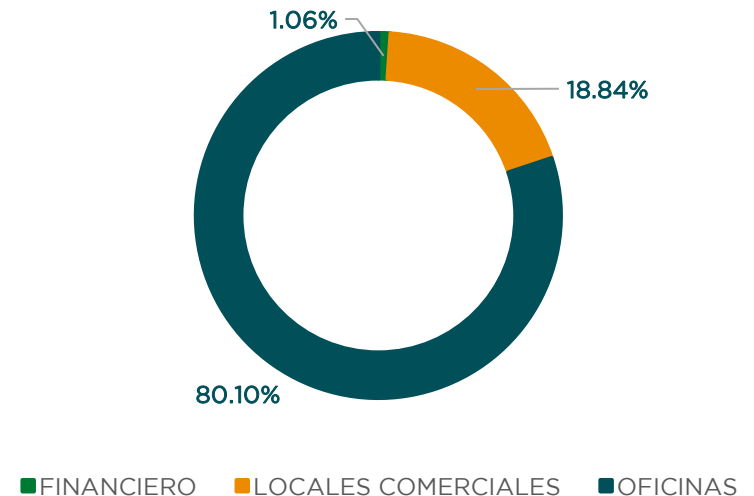
La calificadora Feller Rate asigno al Fondo una calificación “Afa” sustentados en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera 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-, su moderado endeudamiento, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

5. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por Tipo de Activo



Por Sector Económico

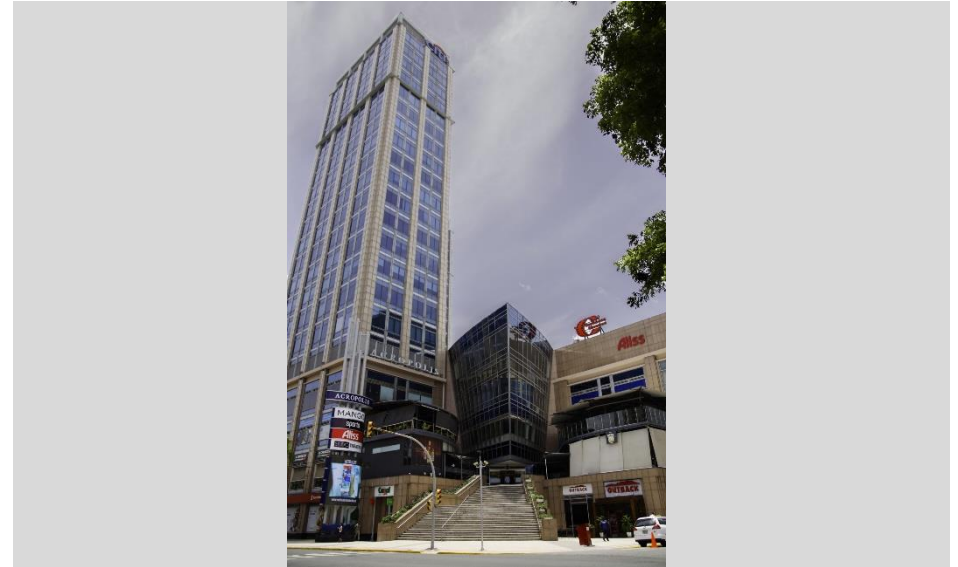


TORRE BLUE MALL



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

TORRE CITI EN ACRÓPOLIS CENTER



- Piso 23 de oficinas completo.
- Ubicación: Av. Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción.
- Nivel de ocupación: 26%.
- Inquilino: Total Dominicana, S.A.S.

EDIFICIO CORPORATIVO 2010



- Piso 11 completo.
- Ubicación: Av. Gustavo Mejía Ricart esq. Av. Abraham Lincoln.
- 721.32 m² de construcción + 24.88 m² de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio.
- Nivel de ocupación: 50%.
- Inquilino: Columbus Networks Dominicana (Liberty Corp/C&W).

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 16 locales comerciales.
- Ubicación: Av. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 1,603 m² de construcción.
- Nivel de ocupación: 69%.
- Inquilinos: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD/ Distribuidor Autorizado Totto / Distribuidor Autorizado Altice/ Óptica Oviedo, entre otros.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

EDIFICIO AV. JOHN F. KENNEDY



- Edificio Completo de 7 pisos.
- Ubicación: Av. John F. Kennedy esq. Tiradentes.
- 15,685 m2 construcción, 3,025.79 m2 terreno y 409 parqueos.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Grupo Humano.

EDIFICIO DE OFICINAS AV. ROBERTO PASTORIZA



- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles.
- Ubicación: la Av. Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 5,389.50 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2. de terreno.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

EDIFICIO COMERCIAL AVE. ROBERTO PASTORIZA



- Edificio de dos niveles.
- Ubicación: Av. Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2. de terreno.
- Nivel de ocupación: 100%.
- Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).

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, sus Reglamentos de Aplicación, normas, circulares y cualquier otra disposición aplicable a los fondos de inversión en la República Dominicana.

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