



# INFORME TRIMESTRAL

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

Octubre-Diciembre 2020

EXCEL 

## 1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el último trimestre del año observamos un crecimiento en la actividad económica del país impulsada por las festividades de Navidad y fin de año, con relación a los meses anteriores que fueron afectados por las disposiciones para frenar la propagación del virus que afecta al país desde marzo pasado.

No obstante, durante los meses de octubre a diciembre, continuamos con las medidas temporales aprobadas por el Comité de Inversiones del Fondo y el Consejo de Administración de Excel Safi para ayudar a mitigar el impacto de la pandemia en el Fondo a corto, mediano y largo plazo, como la flexibilización de condiciones de los alquileres a nuestros inquilinos del sector comercial y la reducción de gastos del fondo como la comisión por administración pagadera a Excel.

El último trimestre implicó la revalorización de todos los inmuebles del Fondo, actividad que debe realizarse de forma anual. Esto contribuyó a que la rentabilidad anualizada del trimestre aumentará con relación a trimestres anteriores y llegara a 7.89%.

Al finalizar el trimestre octubre-diciembre 2020, el Fondo contaba con USD60,464,737.58 en activos administrados, un patrimonio neto de USD55,355,974.62 y 411 aportantes. Durante el año 2020 el Fondo obtuvo una rentabilidad de 5.85%, a pesar de ser un año lleno de desafíos para la economía.

El portafolio inmobiliario del Fondo está compuesto por 22 inmuebles comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana, que incluyen 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 parte del piso 23 de la torre de oficinas de Blue Mall.

El Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de dividendos por USD1.20 por cada cuota de participación, para un monto total a pagar a los aportantes de US\$600,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 4.36% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

Mantenemos nuestro compromiso de proteger la inversión de nuestros aportantes, a la vez que velamos por el bienestar de nuestros inquilinos.

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

**Josellin Cruz**  
 Administradora del Fondo

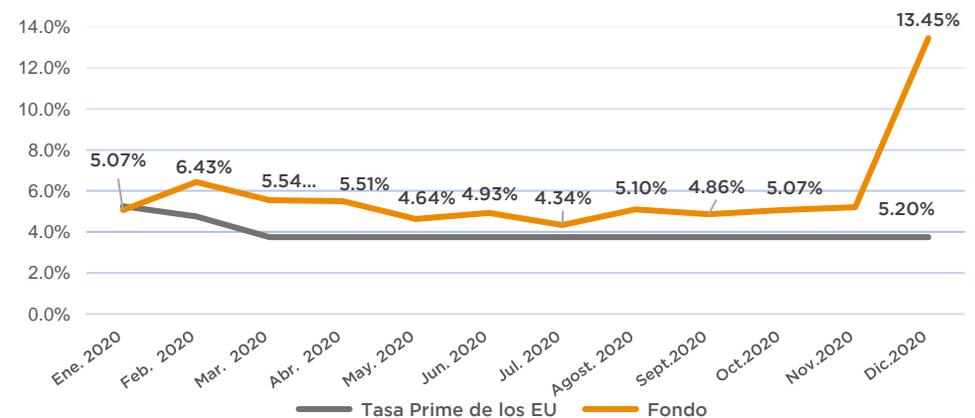
## 2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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 de cierre de trimestre	US\$55,355,974.62	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 110.711949
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

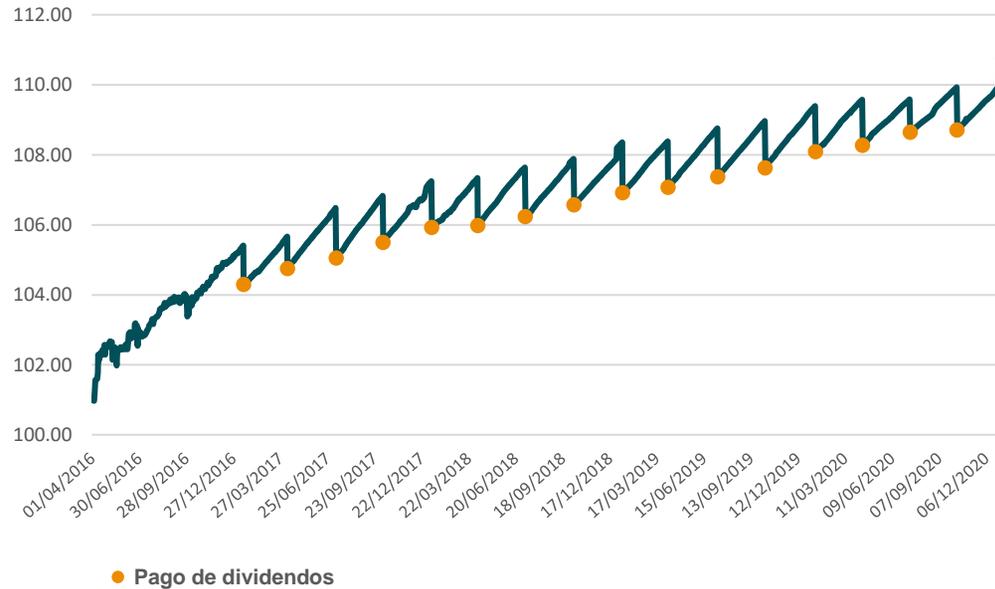
## 3. DESEMPEÑO DEL FONDO

30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
13.70%	9.95%	6.37%	5.83%	6.05%

Comparación rentabilidad mensual del Fondo con índice de referencia (Benchmark)



## 4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

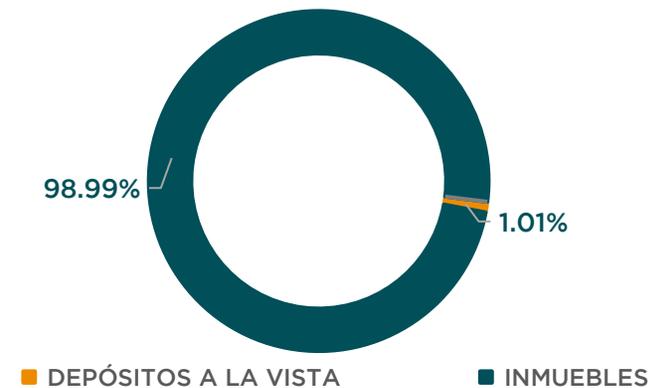


## 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

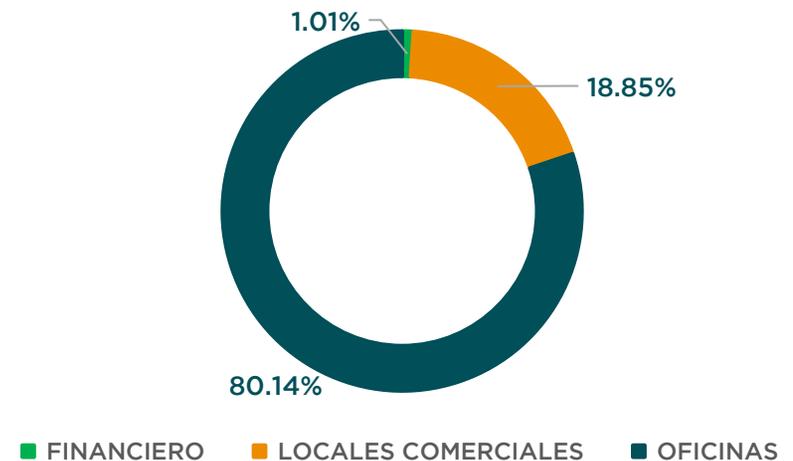
La calificadora Feller Rate asigno al Fondo una calificación “Afa” sustentados en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera 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



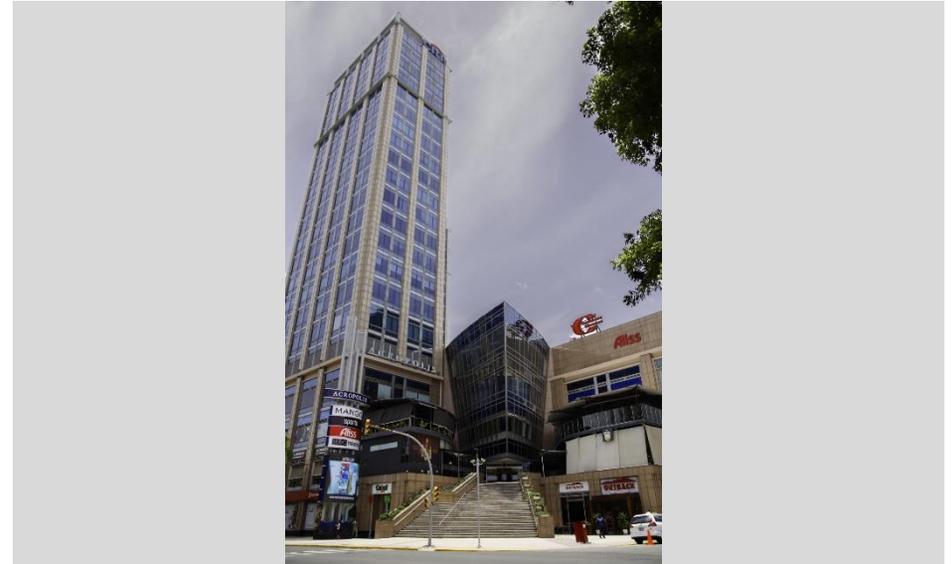
## 6. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

### 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 m<sup>2</sup> de construcción + 24.88 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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).

## 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).

## 8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

### Estado de Situación al 31/dic/20

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	644,810	Cuentas por Pagar	118,297
Alquileres por cobrar	318,098	Otros pasivos	<u>4,990,466</u>
Portafolio Financiero 2		Total Pasivos	5,108,763
Portafolio Inmobiliario	59,260,000		
Otros activos	<u>241,829</u>	Patrimonio	
<b>Total Activos</b>	<b>60,464,738</b>	Patrimonio Neto	55,355,975

### Estado de Resultados del 1/oct/20 al 31/dic/20

Ingresos		Gastos	
Ingresos Financieros Netos	23,274	Gastos Operacionales	(3,662,091)
Ingresos por Arrendamientos	11,104,134	Pérdida cambiaria	-
Ingreso por valoración activos	1,001,709	Gastos Generales y Adm	<u>(389,587)</u>
		Total Gastos	(4,051,677)
Ganancia cambiaria	18,095		
Otros ingresos operativos	<u>1,544</u>		
<b>Total Ingresos</b>	<b>12,148,755</b>	<b>Resultados Netos</b>	<b>8,097,078</b>

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](http://www.excel.com.do). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el Fondo, 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](http://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