



INFORME TRIMESTRAL

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

Enero-Marzo 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el primer trimestre del año el país continúa con la reactivación económica luego de la pandemia Covid-19, lo que ha producido que el Fondo generara resultados favorables y rendimientos estables para sus aportantes.

La rentabilidad anualizada del trimestre fue 5.25%, logrando mes tras mes rendimientos superiores al índice comparativo, y resultando en una rentabilidad anualizada desde el inicio de las operaciones del Fondo de 6.47%. Al 31 de marzo de 2021, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$55,472,549.61, representando cerca del 12.8% del total de los fondos inmobiliarios del mercado, con 500,000 cuotas colocadas entre 410 aportantes con activos totales que superan los US\$60.7MM.

Al finalizar el trimestre enero-marzo 2021, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de un dividendo de US\$1.20 por cada cuota de participación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$600,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 4.31% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

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.

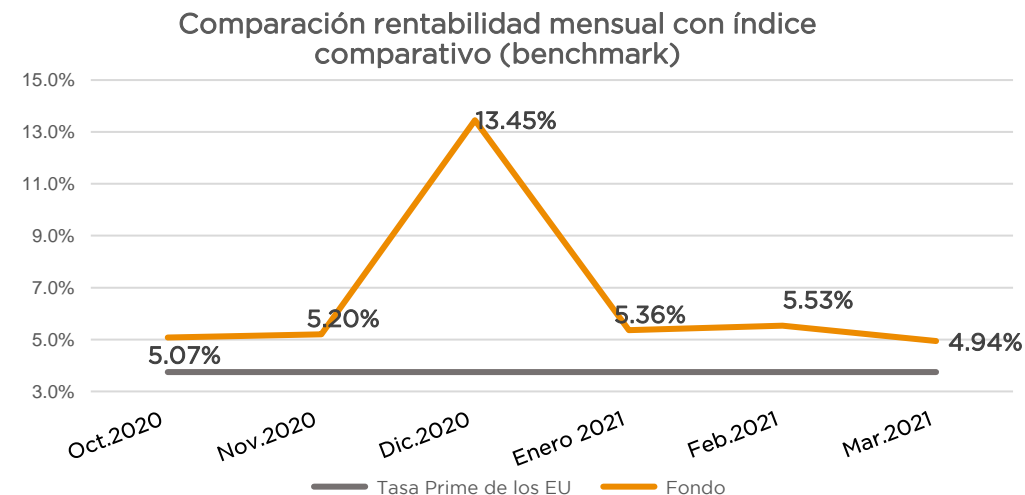
Agradecemos la confianza depositada y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

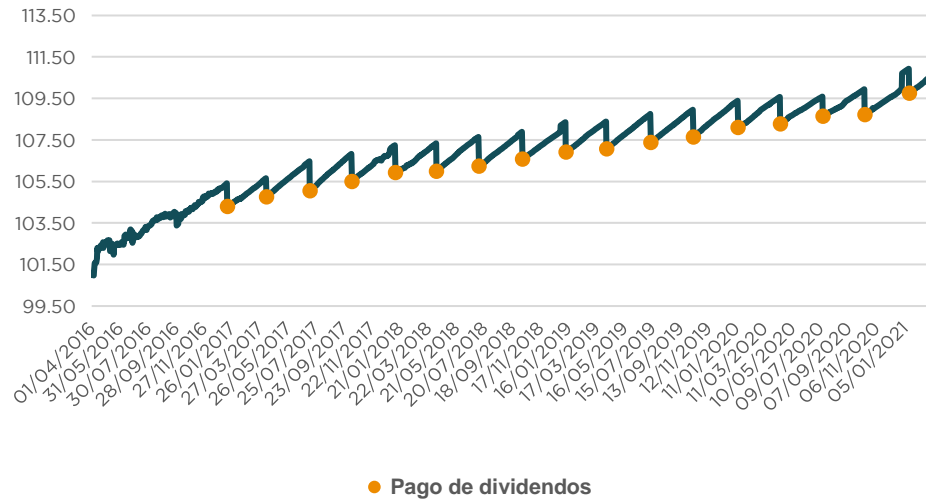
Tipo de fondo	Cerrado inmobiliario	Moneda Denominación	Dólares Estadounidenses
Monto nominal aprobado	US\$50,000,000	Fecha de inicio de operaciones	2 de Marzo 2016
Activos totales al cierre del trimestre	US\$60,461,554	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	US\$55,472,550	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 110.945099
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
4.94%	5.25%	6.62%	5.75%	6.47%



4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

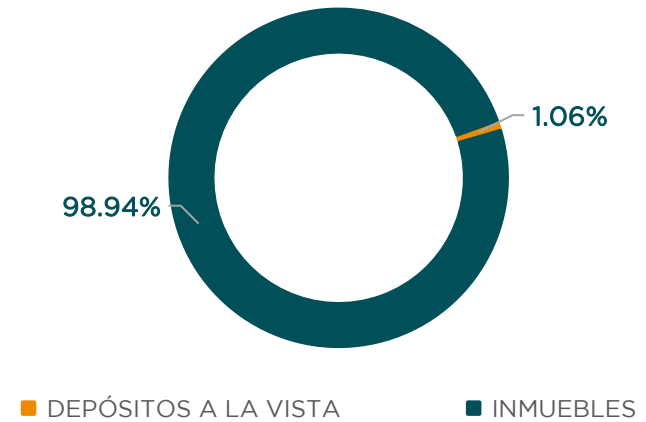


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

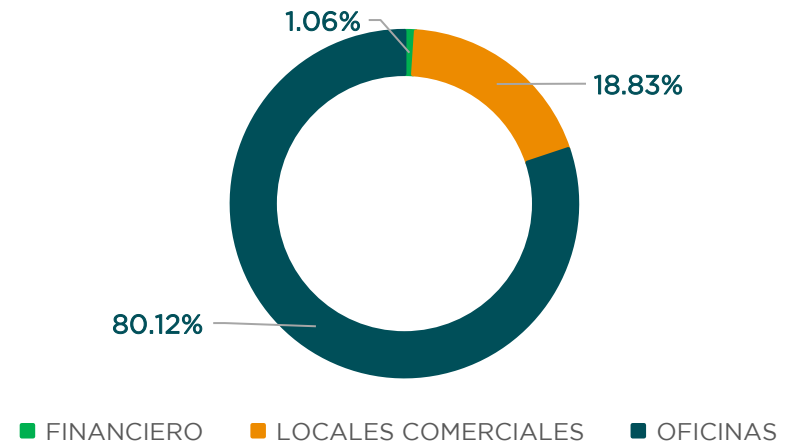
La calificadora Feller Rate asigno al Fondo una calificación “Afa” sustentados en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera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

6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activo



Por sector económico



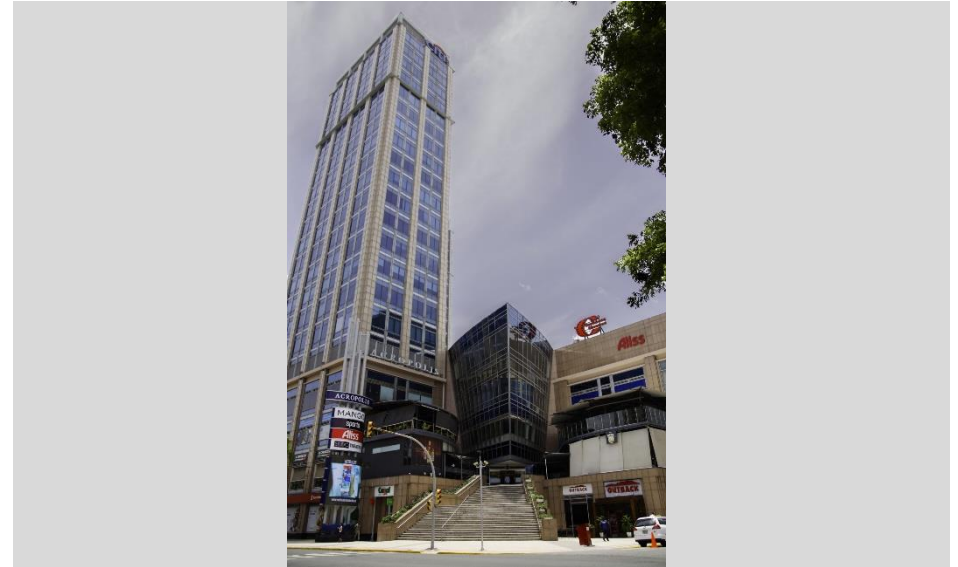
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

TORRE CORPORATIVA BLUE MALL



- Porción piso 23.
- 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 completo.
- Ubicación: Av. Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción.
- Nivel de ocupación: 52%.
- Inquilino: Total Dominicana, S.A.S. y KPMG Dominicana

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.

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 c/u.
- 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/marzo/21

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	674,055	Cuentas por Pagar	96,225
Alquileres por cobrar	313,917	Otros pasivos	4,892,779
Portafolio Financiero	0	Total Pasivos	4,989,004
Portafolio Inmobiliario	59,260,000		
Otros activos	213,582	Patrimonio	
Total Activos	60,461,554	Patrimonio Neto	55,472,550

Estado de Resultados del 1/enero al 31/marzo/21

Ingresos		Gastos	
Ingresos Financieros Netos	12,629	Gastos Operacionales	(273,185)
Ingresos por Arrendamientos	992,851	Pérdida cambiaria	(32,444)
Ingreso por valoración activos	0	Gastos Generales y Adm	(16,363)
		Total Gastos	(321,992)
Ganancia cambiaria	33,087		
Otros ingresos operativos	0		
Total Ingresos	1,038,567	Resultados Netos	716,575

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, 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