



INFORME TRIMESTRAL

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

Abril-Junio 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el segundo trimestre del año, continuamos avanzando y trabajando para rentabilizar las inversiones de nuestros aportantes, generando resultados favorables en consonancia con la reactivación económica por la implementación de las campañas de vacunación y otras medidas para combatir la propagación del Covid-19.

Al finalizar el trimestre abril-junio 2021, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de dividendos a razón de US\$1.12 por cada cuota de participación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$560,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 4.02% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

La rentabilidad anualizada del trimestre fue 4.86%, logrando mes tras mes rendimientos superiores al índice comparativo, y resultando en una rentabilidad desde el inicio de las operaciones del Fondo de 6.20% de manera anualizada. Al 30 de junio de 2021, los activos totales del Fondo alcanzaron la suma de US\$60,415,421.00, representando el 12.15% del total de los fondos inmobiliarios del mercado dominicano.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra actualmente conformada por 22 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 98.99% por bienes inmuebles y el 1.01% por instrumentos financieros nacionales.

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

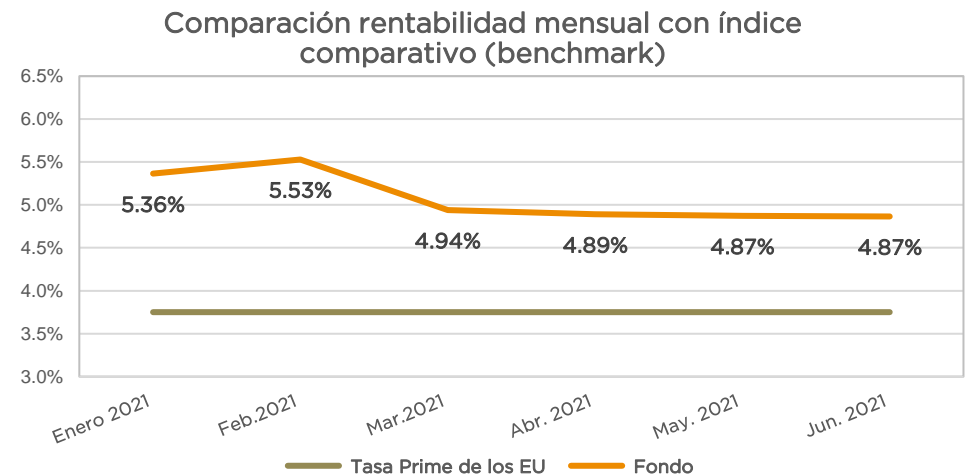
Josellin Cruz
 Administradora del Fondo

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

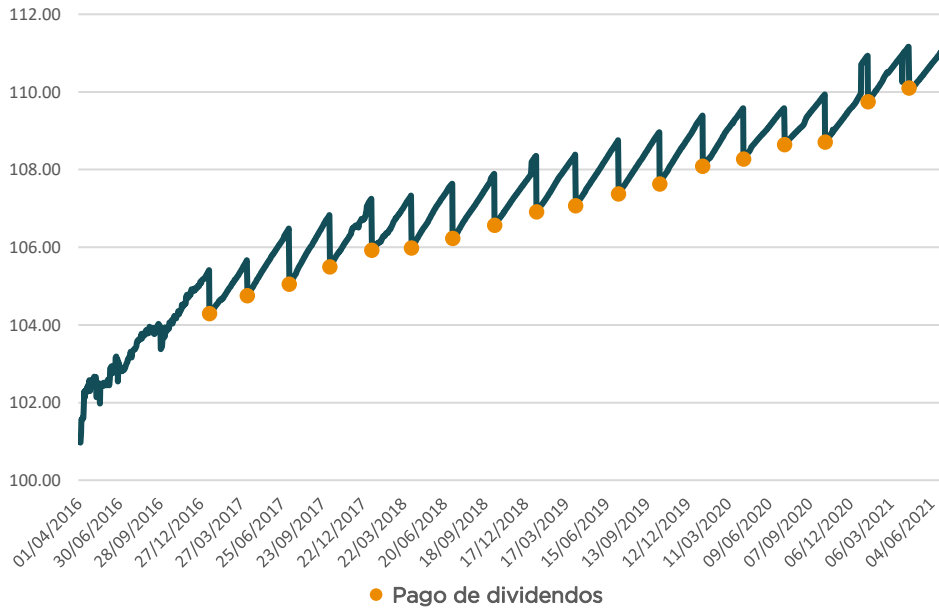
Tipo de fondo	Cerrado inmobiliario	Moneda Denominación	Dólares Estadounidenses
Monto nominal aprobado	US\$50,000,000	Fecha de inicio de operaciones	2 de Marzo 2016
Activos totales al cierre del trimestre	US\$60,415,421	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	US\$55,537,912	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 111.089621
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
4.87%	4.86%	5.05%	5.73%	6.20%



4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

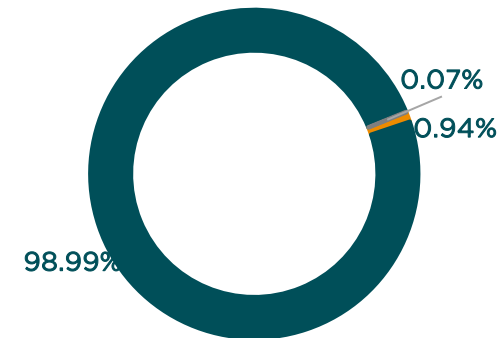


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

La calificadora Feller Rate asignó al Fondo una calificación “Afa”, sustentada 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-, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

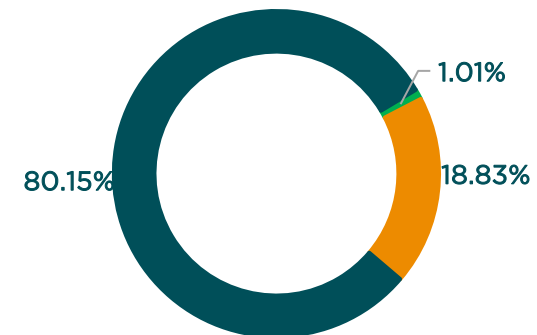
6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activo



■ DEPÓSITOS A LA VISTA ■ INMUEBLES ■ BONOS CORPORATIVOS

Por sector económico



■ FINANCIERO ■ LOCALES COMERCIALES ■ OFICINAS

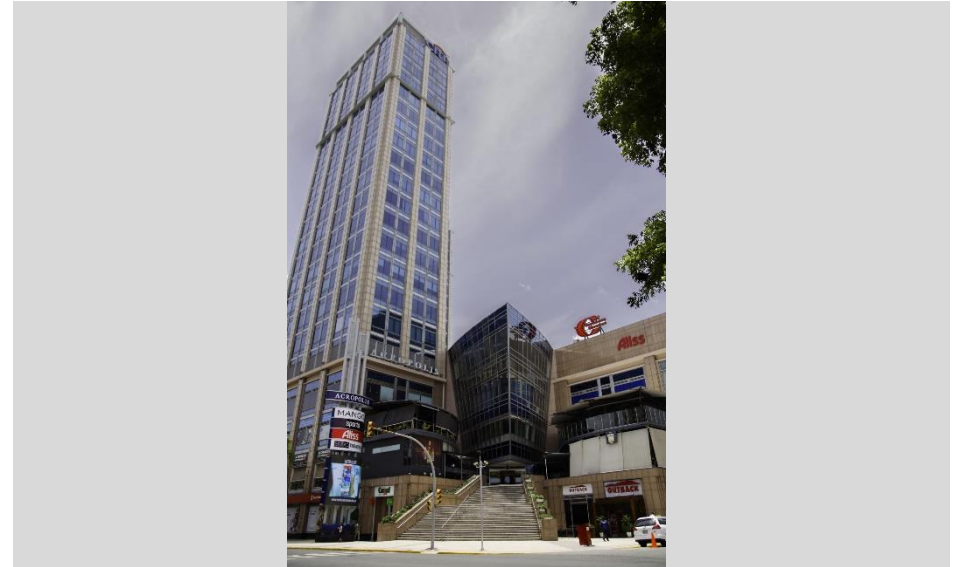
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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 torre de oficinas completo.
- Ubicación: Av. Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción.
- Nivel de ocupación: 27%.
- Inquilino: 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.
- 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 30 de junio de 2021

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	607,095	Cuentas por pagar	10,086
Alquileres por cobrar	335,543	Otros pasivos	<u>4,770,524</u>
Propiedades de inversión	59,260,000	Total Pasivos	4,780,610
Otros activos	<u>212,783</u>		
Total Activos	60,415,421	Patrimonio	
		Total Patrimonio	55,544,811

Estado de Resultados Acumulados al 30 de junio de 2021

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros Neto	16,026	Gastos operacionales	(571,458)
Ingresos por arrendamientos	2,003,815	Pérdida cambiaria	(55,050)
Ganancia cambiaria	<u>53,922</u>	Gastos Generales y Adm	<u>(58,419)</u>
Total Ingresos	2,073,763	Total Gastos	(684,927)
		Resultados Netos	1,388,836

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 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