



INFORME TRIMESTRAL

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

Julio-Septiembre 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Estimados aportantes:

Nos place presentar el informe del trimestre julio-septiembre del presente año del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I. Durante este periodo el Fondo obtuvo una rentabilidad anualizada del 4.78%, impulsada en parte por la recuperación de los ingresos por alquiler luego del desmonte paulatino de las concesiones otorgadas a algunos inquilinos del sector comercial debido a la pandemia del COVID-19. A pesar de los retos que trajo la pandemia, el Fondo ha logrado mantener sus resultados estables, siempre por encima de su índice comparativo y con una rentabilidad anualizada desde el inicio de sus operaciones del 6.37%. Al 30 de septiembre de 2021, el Fondo administraba activos por un total de US\$60,439,920.73 y contaba con 439 aportantes.

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, estos inmuebles representan el 98.10% del portafolio de inversión del Fondo y su ocupación total era de 88.57%. Al momento de la emisión de este informe la Sociedad Administradora lleva a cabo negociaciones con inquilinos potenciales para continuar optimizando los resultados del fondo.

Al finalizar el trimestre julio-septiembre 2021, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de dividendos a razón de US\$1.10 por cada cuota de participación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$550,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 3.94% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

En Excel continuamos avanzando, trabajando para lograr resultados favorables y rendimientos estables en las inversiones de nuestros aportantes, al tiempo que consolidamos nuestra posición de liderazgo en el mercado de fondos inmobiliarios de la República Dominicana.

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

Josellin Cruz
 Administradora del Fondo

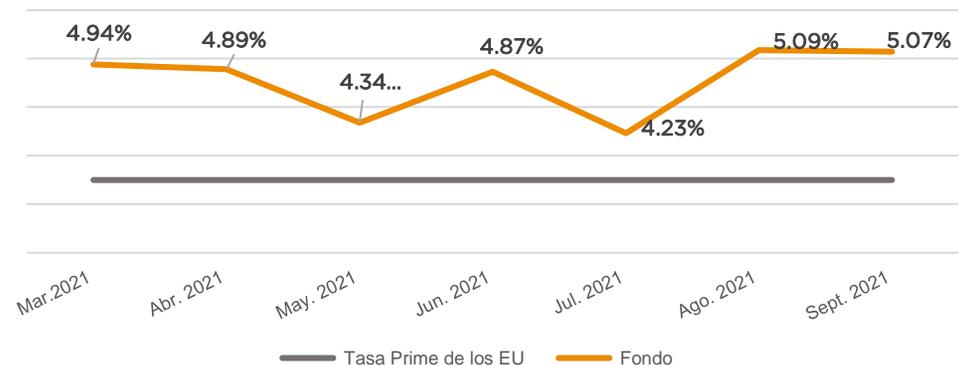
2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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\$50,000,000.00	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	US\$55,653,839.60	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 111.307679
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

3. DESEMPEÑO DEL FONDO

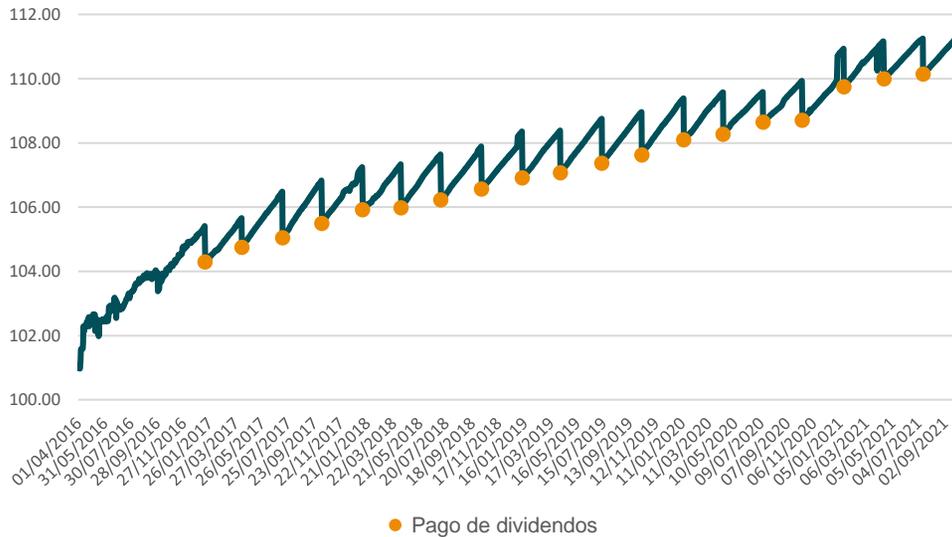
30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
5.07%	4.77%	4.82%	5.74%	6.37%

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (benchmark)



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

4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

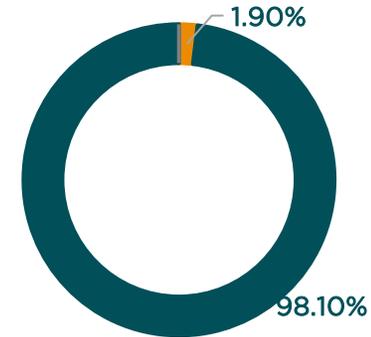


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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.

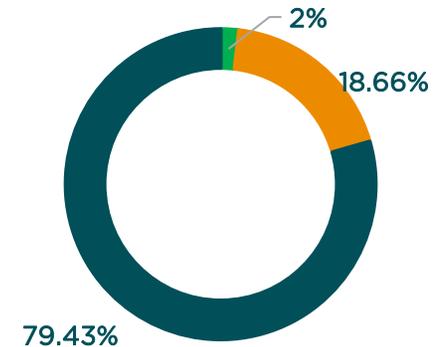
6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

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



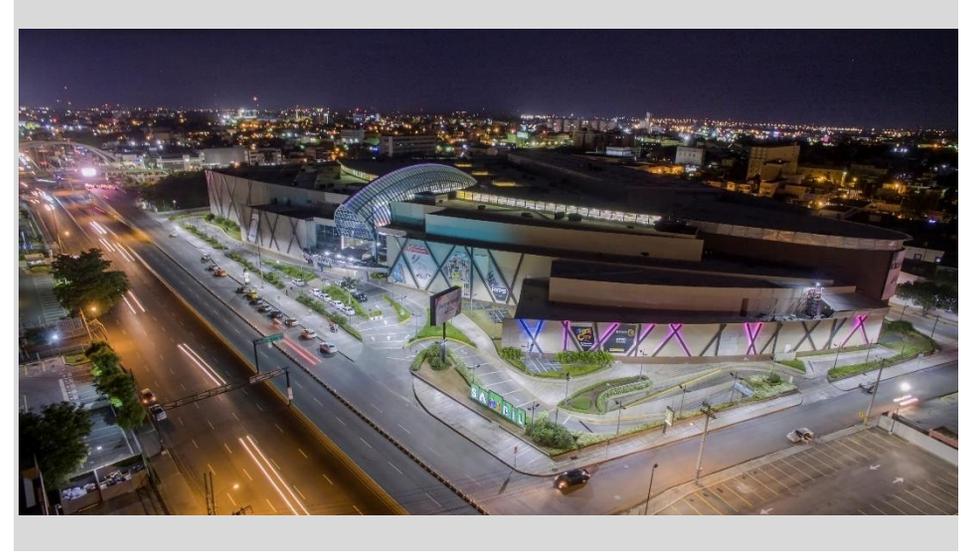
- Piso 23 de oficinas completo.
- Ubicación: Av. Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción.
- Nivel de ocupación: 27%.
- Inquilino: KPMG Dominicana

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: 75%.
- Inquilinos: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD/ Distribuidor Autorizado Totto / Distribuidor Autorizado Altice/ Óptica Oviedo, Stargo, 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: 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 septiembre de 2021

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	619,267	Cuentas por pagar	106,356
Alquileres por cobrar	354,726	Otros pasivos	4,679,725
Propiedades de inversión	59,260,000	Total Pasivos	4,786,081
Otros activos	205,928		
Total Activos	60,439,921	Patrimonio	55,653,840
		Total Pasivos y Patrimonio	60,439,921

Estado de Resultados Acumulados al 30 de septiembre de 2021

Ingresos		Gastos	
Ingreso financiero Neto	6,633	Gastos operacionales	(839,874)
Ingreso por arrendamiento	3,000,830	Gastos Financieros	(894)
Ganancia cambiaria	86,577	Pérdida cambiaria	(88,153)
		Gastos Generales y Adm	(107,254)
Total Ingresos	3,094,040	Total Gastos	(1,036,175)
		Resultados Netos	2,057,865

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