



INFORME TRIMESTRAL

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

Octubre-Diciembre 2021

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El cierre del 2021 constituye la conclusión de un importante ciclo en el que la economía mundial y local se han reactivado mientras atravesamos los efectos provocados por la pandemia del COVID-19. En Excel seguimos avanzando y trabajando para rentabilizar las inversiones de nuestros aportantes, logrando que el Fondo generara resultados y rendimientos favorables.

Producto de la gestión realizada y los cambios favorables en el entorno económico el Fondo Excel I logró mes tras mes rendimientos superiores al índice comparativo que resultaron en una rentabilidad del año del 5.43% y anualizada desde el inicio de las operaciones de 6.23%. La rentabilidad del trimestre octubre-diciembre anualizada fue de 6.74%, Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo poseía activos totales por US\$60,752,292.38.

Al finalizar el trimestre octubre-diciembre 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 3.93% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

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 año la ocupación del portafolio inmobiliario fue de 88.57%. En la actualidad trabajamos con inquilinos potenciales que han manifestado interés, por lo que avanzamos con optimismo para continuar incrementando el nivel de ocupación durante los primeros trimestres del 2022

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

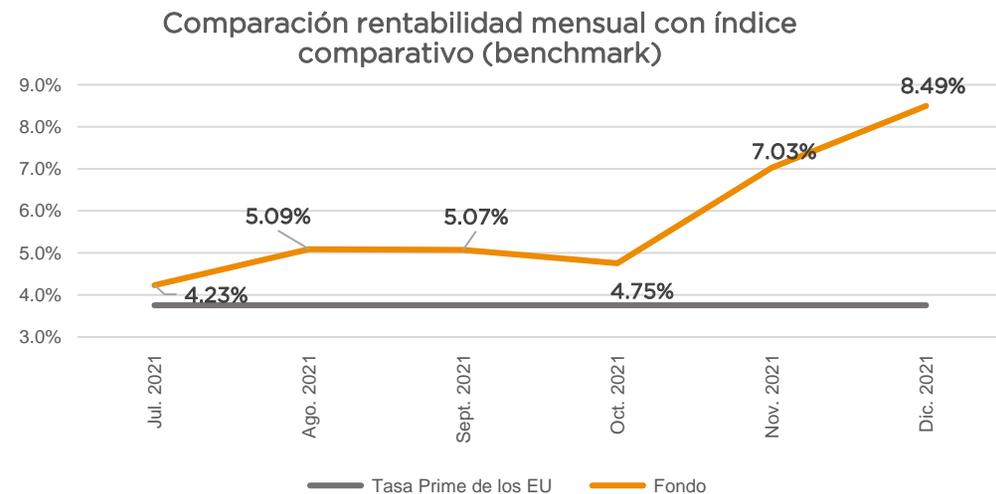
Josellin Cruz
Administradora del Fondo

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

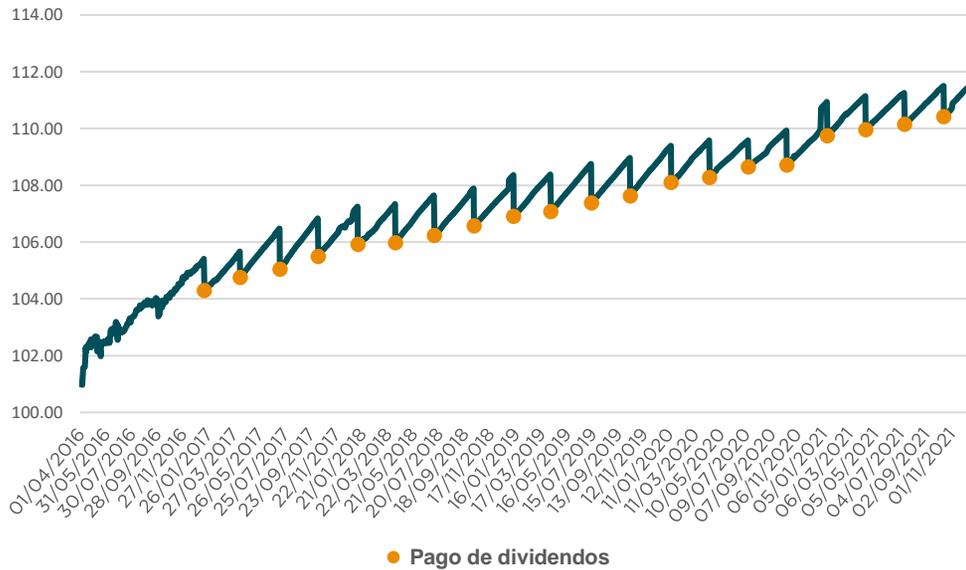
Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses	Fecha de inicio de operaciones	2 de Marzo 2016
Monto nominal aprobado	US\$50,000,000.00	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	US\$56,049,490.00	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 112.098980
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
8.61%	6.79%	5.79%	5.43%	6.23%



4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

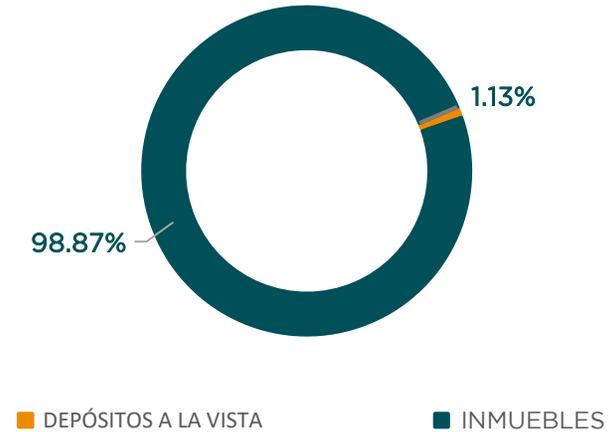


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

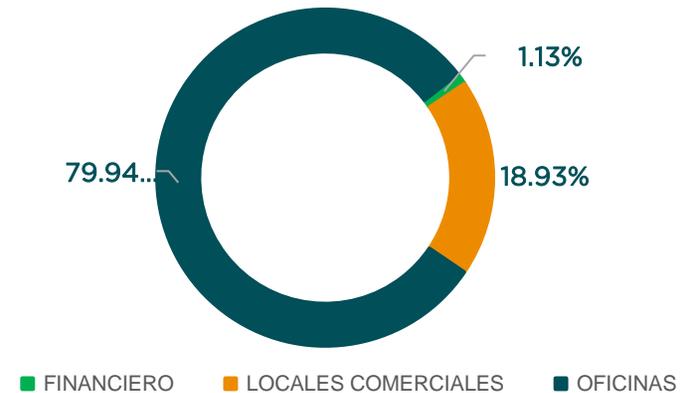
La calificadora Feller Rate asignó al Fondo una calificación “Afa”, sustentada en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera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



Por sector económico



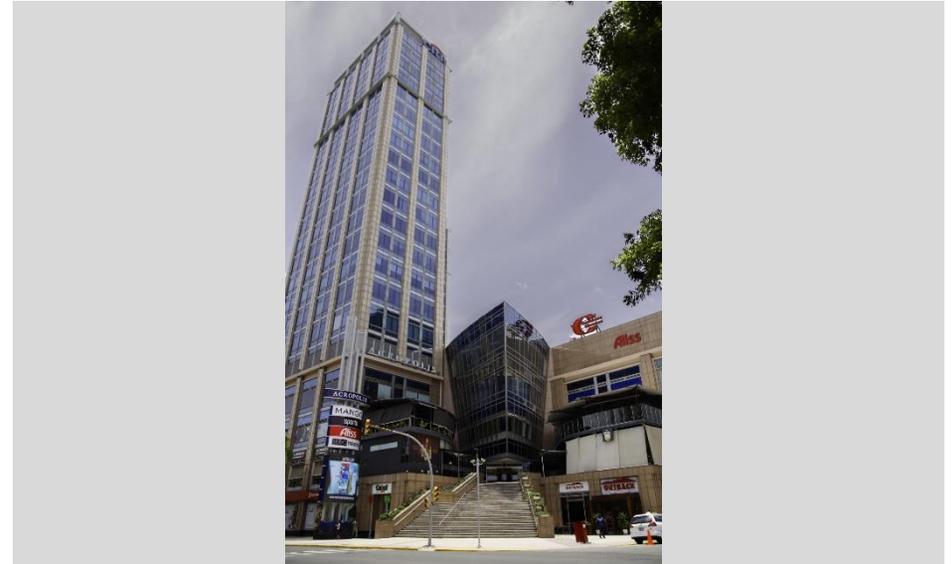
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

TORRE BLUE MALL



- 580.11 m2 en el piso 23 de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Smart Direct, SRL e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

TORRE CITI EN ACRÓPOLIS CENTER



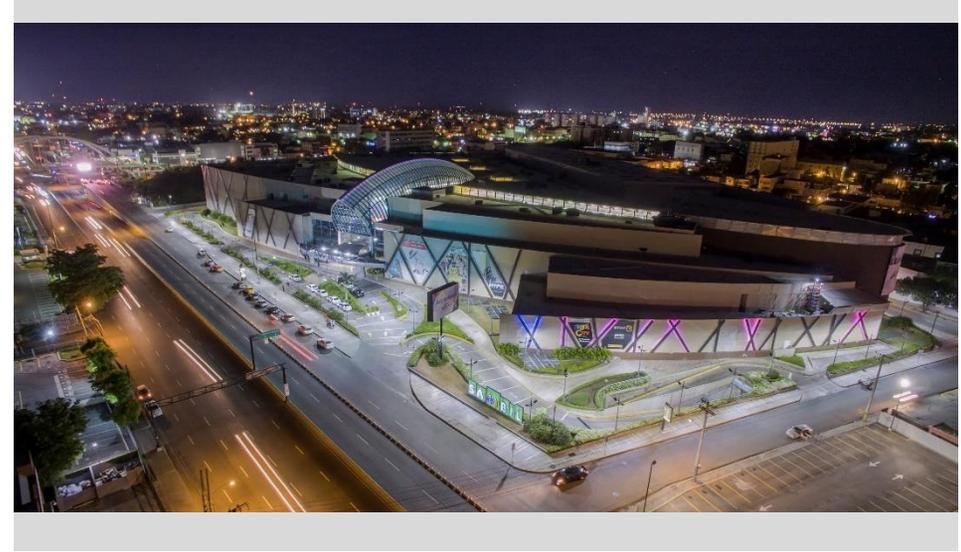
- Piso 23 con 1,582.93 m2 de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- Nivel de ocupación: 27%
- Inquilino: KPMG Dominicana

EDIFICIO CORPORATIVO 2010



- Piso 11 con 721.32 m² de Torre de Oficinas.
- Ubicado en Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln.
- Nivel de ocupación: 50%
- Inquilino: Columbus Networks Dominicana (Liberty Corp / C&W).

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 16 locales comerciales para un total de 1,603 m².
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 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 Corporativo de 5 pisos más edificio de parqueos.
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. C/ Horacio Blanco Fombona.
- 15,571.13 m2 de construcción, 3,531.98 m2 terreno y 408 parqueos con área neta alquilable de oficinas: 6,490 m2.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Grupo Humano.

EDIFICIO DE OFICINAS AV. ROBERTO PASTORIZA



- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles, con 5,389.50 m2.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).

EDIFICIO COMERCIAL AVE. ROBERTO PASTORIZA



- Edificio comercial de dos niveles con 542.50 m2 de construcción.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Guteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 31 de diciembre de 2021

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	677,891	Cuentas por pagar	129,924
Alquileres por cobrar	347,021	Otros pasivos	4,572,878
Propiedades de inversión	59,543,565	Total Pasivos	4,702,802
Otros activos	183,815		
Total Activos	60,752,292	Patrimonio	56,049,490
		Total pasivos y Patrimonio	60,752,292

Estado de Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2021

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros	8,124	Gastos operacionales	(1,179,948)
Ingresos por arrendamientos	4,052,393	Gastos Financieros	(1,101)
Ingresos por valoración propiedades de inversión	294,906	Pérdida cambiaria	(144,875)
Ganancia cambiaria	139,538	Gastos Grales y Adm	(165,522)
Total Ingresos	4,494,961	Total Gastos	(1,491,446)

Resultados Netos 3,003,515

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 el mismo. 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 normativa 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