



INFORME TRIMESTRAL

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

Enero-Marzo 2022

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

En Excel continuamos trabajando para rentabilizar las inversiones de nuestros aportantes, generando resultados y rendimientos favorables, producto del adecuado manejo de la cartera inmobiliaria.

El Fondo Inmobiliario Excel I cuenta con una cartera inmobiliaria ya conformada, adecuada a los límites reglamentarios y con una adecuada diversificación. Estando ya en su etapa de madurez genera rendimientos y flujos estables, provenientes de los alquileres de los inmuebles. Estos alquileres han generado mes tras mes rendimientos superiores a su índice comparativo.

Durante el primer trimestre del año 2022 el Fondo obtuvo una rentabilidad anualizada del 5.01% con un patrimonio de US\$56,192,420.79 que ha logrado generar rendimientos anualizados de 6.21% desde el inicio de operaciones del Fondo.

La cartera inmobiliaria del Fondo se compone de 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. Producto de estos resultados, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de dividendos 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 3.63% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

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

Josellin Cruz
Administradora del Fondo

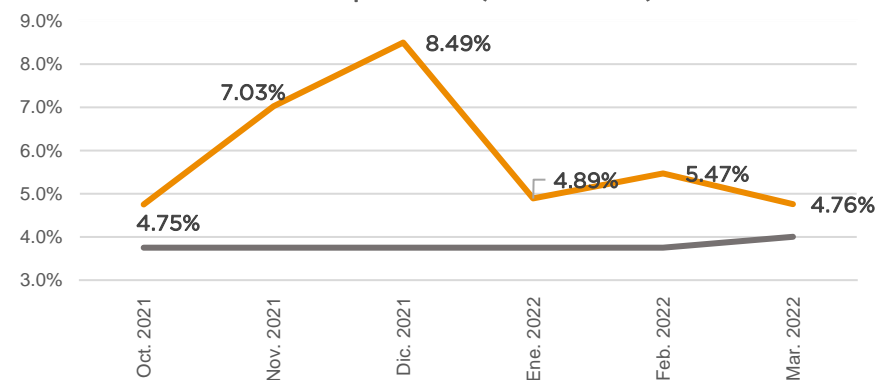
2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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\$56,192,420.79	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$112.384841
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

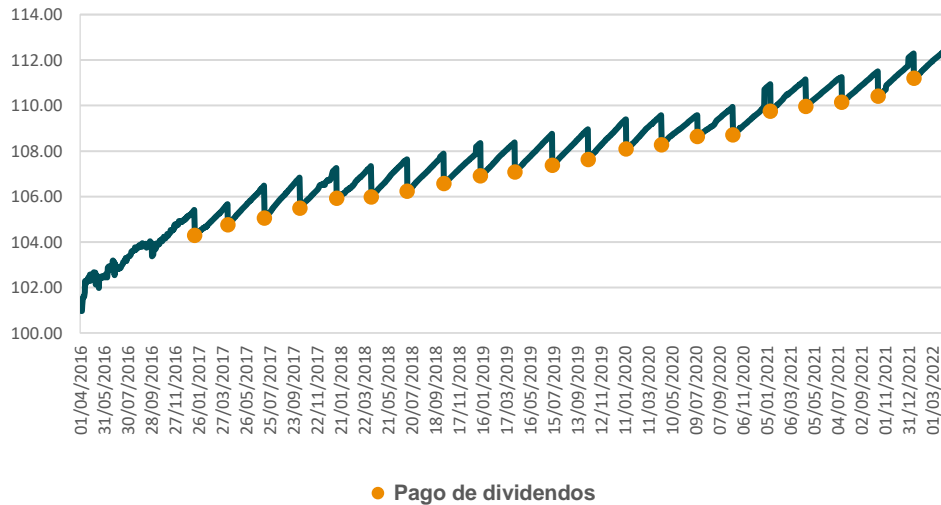
3. DESEMPEÑO DEL FONDO

30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
4.75%	5.01%	5.92%	5.37%	6.21%

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (benchmark)



4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

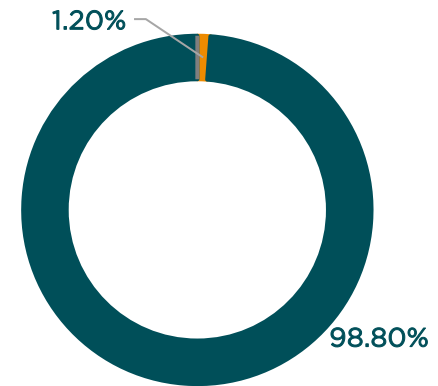


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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.

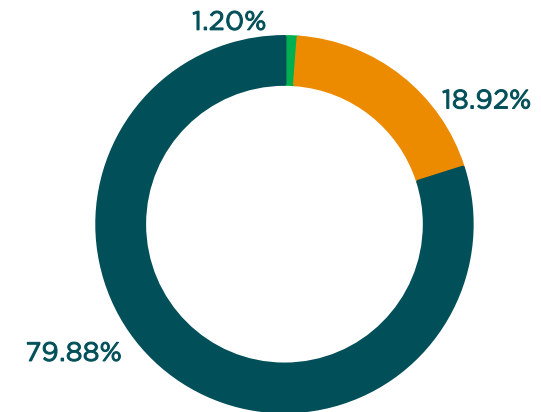
6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Por tipo de activo



■ DEPÓSITOS A LA VISTA ■ INMUEBLES

Por sector económico



■ FINANCIERO ■ LOCALES COMERCIALES ■ OFICINAS

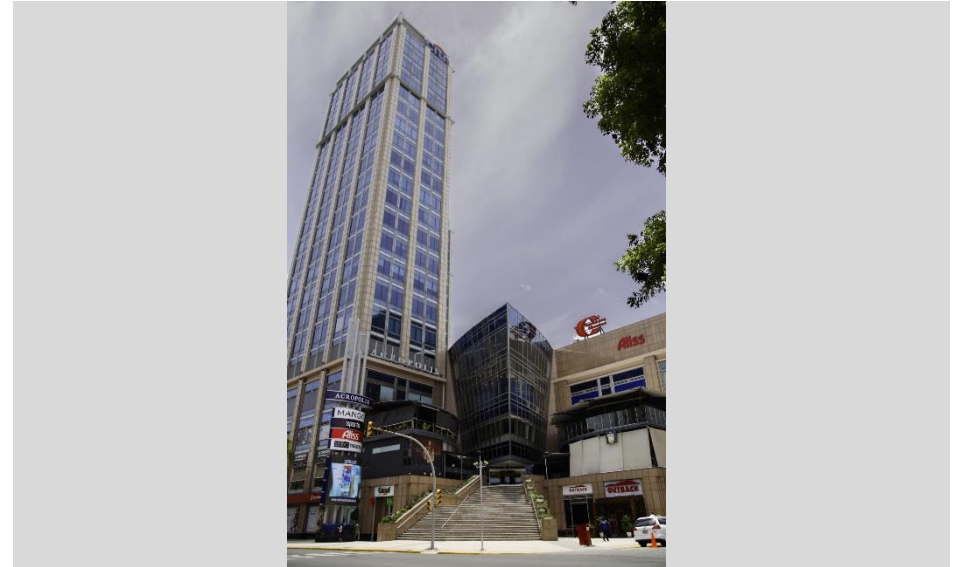
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

TORRE BLUE MALL



- Porción de 580.11 m2 del 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 de 1,582.93 Mts2 de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- Nivel de ocupación: 63%
- 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



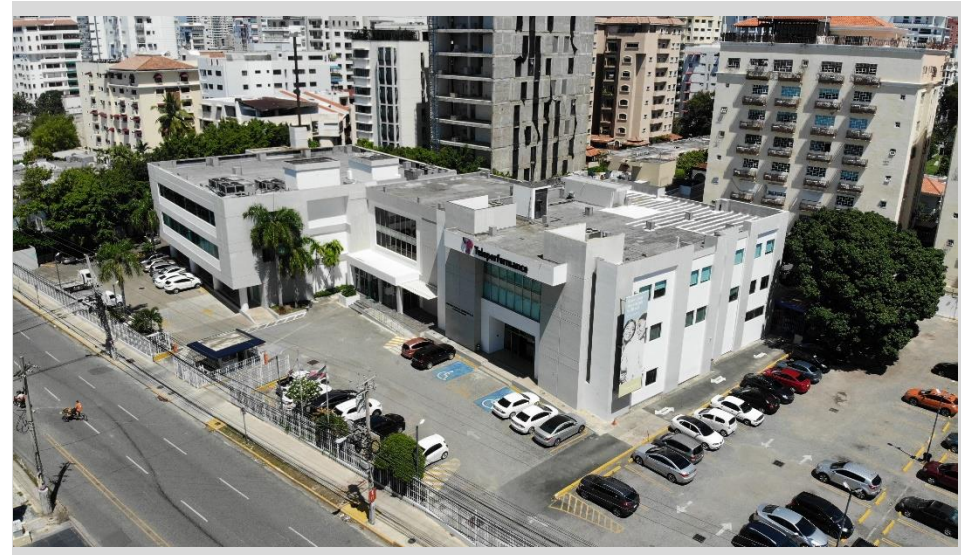
- 16 locales comerciales con un total de 1,603 m².
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- Nivel de ocupación: 75%
- Inquilinos: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD/ Distribuidor Autorizado Totto / Distribuidor Autorizado Altice/ Óptica Oviedo, Stargo, entre otros.

EDIFICIO AV. JOHN F. KENNEDY



- Edificio Corporativo de 5 pisos más edificio de parqueos.
- 15,571.13 m2 de construcción, 3,531.98 m2 terreno y 408 parqueos con área neta alquilable de oficinas: 6,490 m2.
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. C/ Horacio Blanco Fombona.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Grupo Humano.

EDIFICIO DE OFICINAS AV. ROBERTO PASTORIZA



- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles, 5,389.50 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2 de terreno.
- 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 de dos niveles, con 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2 de terreno.
- 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 marzo de 2022

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	720,651	Cuentas por pagar	136,691
Alquileres por cobrar	361,908	Otros pasivos	4,472,757
Propiedades de inversión	59,543,565	Total Pasivos	4,609,448
Otros activos	175,745		
Total Activos	60,801,869	Patrimonio	56,192,421
		Total pasivos y Patrimonio	60,801,869

Estado de Resultados Acumulados al del 1/enero al 31/marzo/22

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros Neto	723	Gastos operacionales	(281,754)
Ingresos por arrendamientos	1,036,440	Gastos Financieros	(294)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida cambiaria	(42,608)
Ganancia cambiaria	48,875	Gastos Generales y Adm	(63,451)
Total Ingresos	1,081,038	Total Gastos	(388,107)

Resultados Netos 692,931

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