



INFORME TRIMESTRAL

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

Abril-Junio 2022

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

En el segundo trimestre del año 2022, en Excel seguimos trabajando para rentabilizar las inversiones de nuestros aportantes. El Fondo ha generado resultados y rendimientos favorables, producto de una administración y el buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de los fondos.

El FICI Excel I cuenta con un portafolio de inmuebles formado y adecuado a su política de inversión, estando en su etapa de madurez con rendimientos estables y con una alta generación de flujos, provenientes de los alquileres de los inmuebles, con una adecuada diversificación.

Al finalizar el trimestre abril-junio 2022, el Comité de Inversiones del Fondo dispuso el pago de un dividendo de US\$1.00 por cada cuota de participación, para un monto total a distribuir a los aportantes de US\$500,000.00. Esta distribución representa una rentabilidad líquida anualizada de 3.58% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

La rentabilidad anualizada del trimestre fue 4.46%, resultando en una rentabilidad anualizada desde el inicio de las operaciones del Fondo de 6.0%. Al 30 de junio de 2022, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$56,317,716.21, representando el 8.63% del total de los fondos inmobiliarios del mercado.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra actualmente conformada por 22 inmuebles comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana: el Edificio de Operaciones del Campus Corporativo en la Av. John F. Kennedy y su edificio de parqueos, un edificio corporativo en la Avenida Roberto Pastoriza, un piso en el Edificio Corporativo 2010, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center, dos locales en el piso 23 de la torre de oficinas de Blue Mall, un edificio comercial en la Avenida Roberto Pastoriza y 16 locales comerciales en la Plaza Sambil.

Agradecemos la confianza depositada y nos reiteramos a sus gratas órdenes para continuar avanzando juntos.

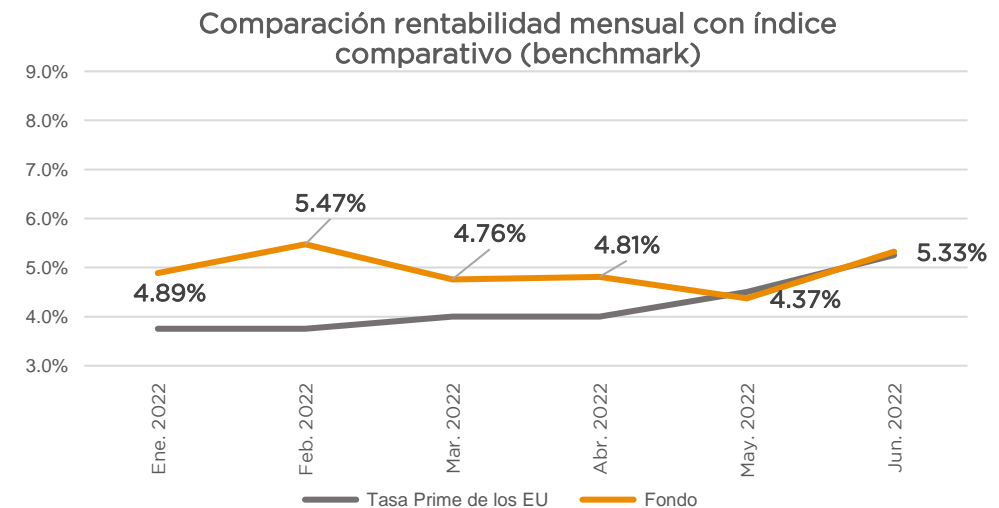
Josellin Cruz
 Administradora del Fondo

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\$56,317,716.21	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 112.635432
Agente de colocación	Excel Puesto de Bolsa	Distribución de dividendos	Trimestral

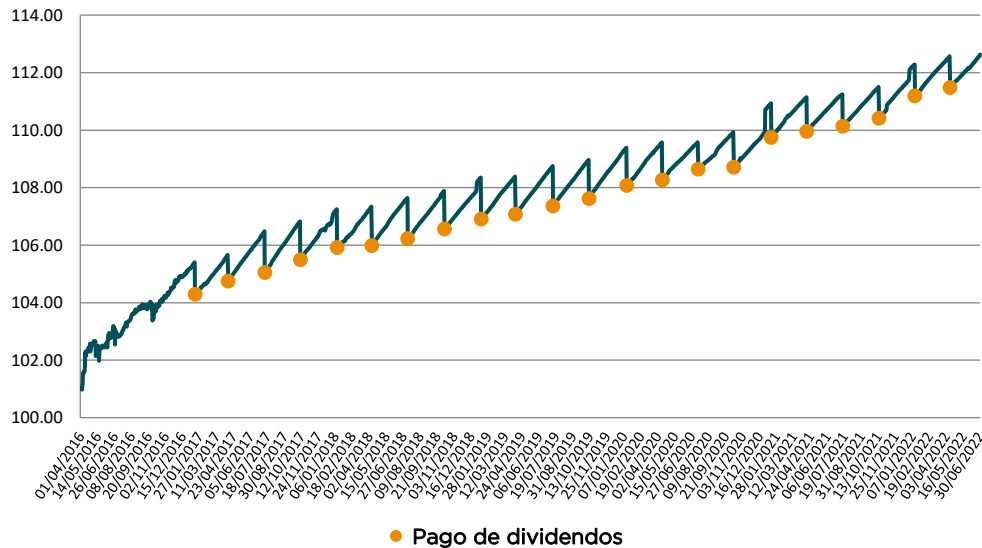
3. DESEMPEÑO DEL FONDO

30 días	90 días	180 días	365 días	Desde Inicios
5.46%	4.90%	4.98%	5.37%	6.00%



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

4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

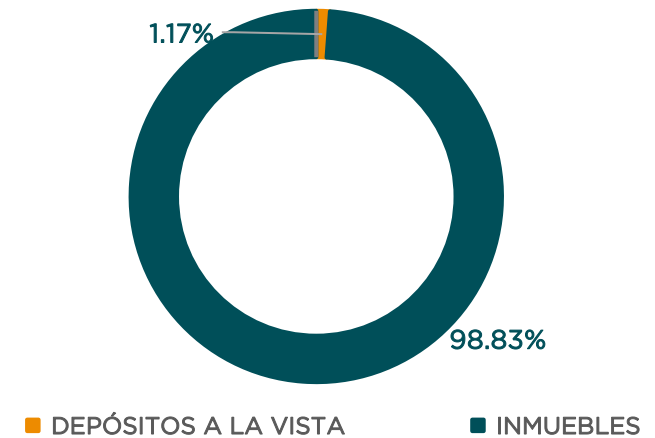


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

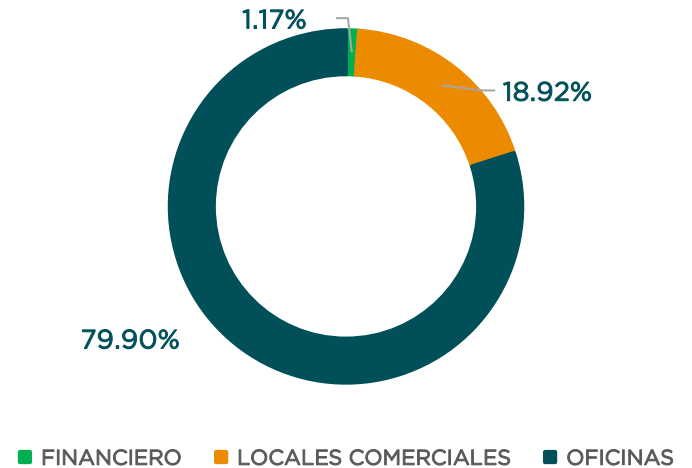
La calificadora Feller Rate asignó al Fondo una calificación “Afa”, sustentada en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera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



Por sector económico



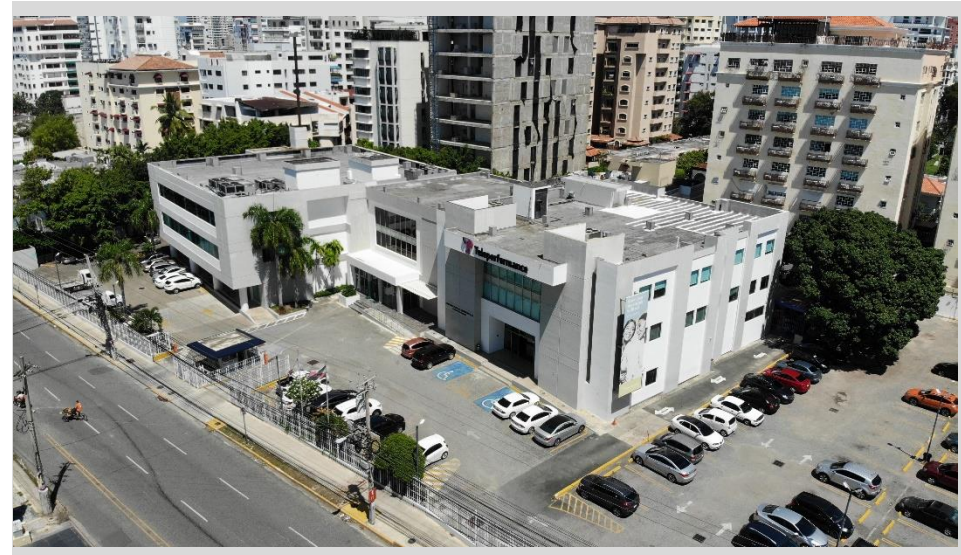
7. PORTAFOLIO INMOBILIARIO

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



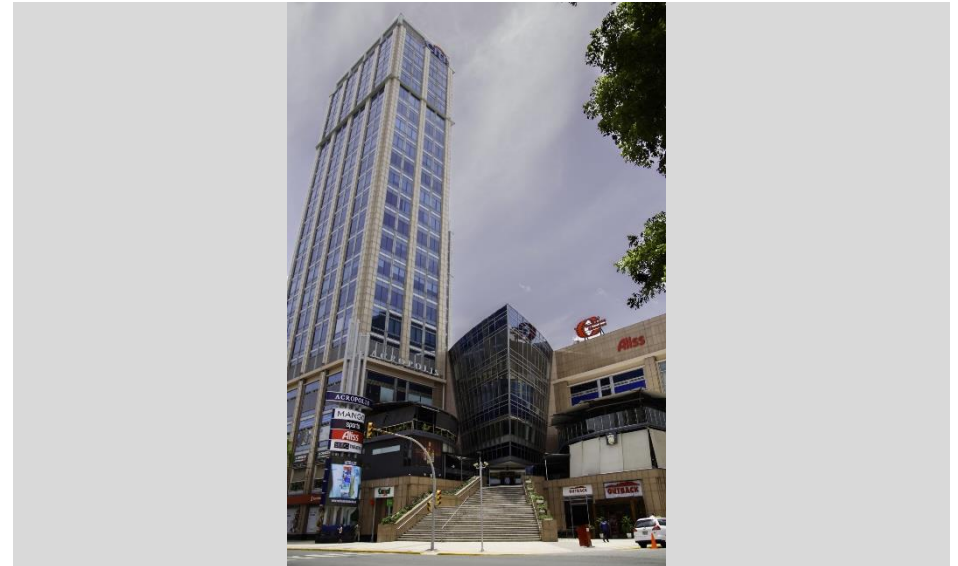
- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles, 5,389.50 m² de construcción y 4,803.73 m² de terreno.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).

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).

TORRE CITI EN ACRÓPOLIS CENTER



- Piso 23 de 1,582.93 m² de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- Nivel de ocupación: 63%
- Inquilino: KPMG Dominicana

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

EDIFICIO COMERCIAL AVE. ROBERTO PASTORIZA



- Edificio de dos niveles, con 542.50 m² de construcción y 800 m² de terreno.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Guteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).

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.

8. RESUMEN ESTADOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE

Estado de Situación al 30 de junio de 2022

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	706,713	Cuentas por pagar	144,080
Alquileres por cobrar	406,109	Otros pasivos	4,374,053
Propiedades de inversión	59,543,565	Total Pasivos	4,518,133
Otros activos	179,462		
Total Activos	60,835,849	Patrimonio	56,317,716
		Total pasivos y Patrimonio	60,835,849

Estado de Resultados Acumulados al 30 de junio de 2022

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros Neto	1,628	Gastos operacionales	(593,499)
Ingresos por arrendamientos	2,099,884	Gastos Financieros	(3,060)
Valoración en propiedades de inversión	-	Pérdida cambiaria	(56,087)
Ganancia cambiaria	57,586	Gastos Generales y Adm	(138,225)
Total Ingresos	2,159,098	Total Gastos	(790,871)
		Resultados Netos	1,368,227

Los interesados en el **Fondo Cerrado Inmobiliario Excel I**, (SIVFIC - 008) administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., y comercializado por Excel Puesto de Bolsa S.A., deben informarse sobre las características esenciales y riesgos de invertir en el mismo. Esta información está contenida en el Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno del Fondo y están disponibles en nuestra página web.

La autorización de la Superintendencia del Mercado de valores y la inscripción en el Registro del Mercado de valores no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas y jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. El fondo posee una Calificación de Riesgo Afa.

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