



INFORME TRIMESTRAL

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

Julio-Septiembre 2022

EXCEL 

1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Durante el tercer trimestre del año 2022, el FICI Excel I mantuvo un rendimiento estable, producto de contar con un portafolio inmobiliario maduro con una adecuada diversificación.

Los ingresos producto del alquiler y valoración de los inmuebles permitieron al Fondo generar una rentabilidad anualizada del 6.73% durante el trimestre. Por otro lado, la generación de flujos de efectivo permitió al Comité de Inversiones disponer la distribución de dividendos para este período de US\$0.85 por cada cuota de participación en circulación, lo que equivale a una rentabilidad líquida del 2.99% sobre el patrimonio promedio del trimestre. Para este período, el Comité decidió distribuir dividendos en menor proporción a trimestres anteriores, respondiendo a la estrategia de aprovechar la situación actual de altas tasas de interés y poder potencializar el rendimiento del excedente de flujos de efectivo, y por tanto, optimizar la rentabilidad de los inversionistas. Desde el inicio de sus operaciones, el Fondo ha generado una rentabilidad anualizada del 6.40% para sus aportantes.

Al finalizar el trimestre julio-septiembre 2022, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$56,772,550.49, distribuido entre 394 aportantes.

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra conformada por 22 inmuebles comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana, detallados en la sección 7 del presente informe, los cuales cuentan con inquilinos de alta calidad con una adecuada diversificación de sectores económicos. La ocupación total al cierre del período fue de 91.93%.

Agradecemos nuevamente la confianza depositada en nuestra gestión.

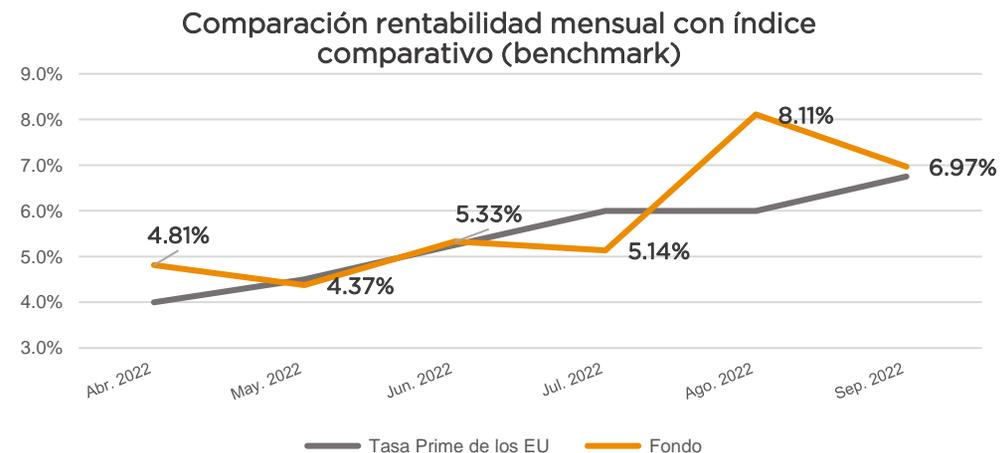
Josellin Cruz
 Administradora del Fondo

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

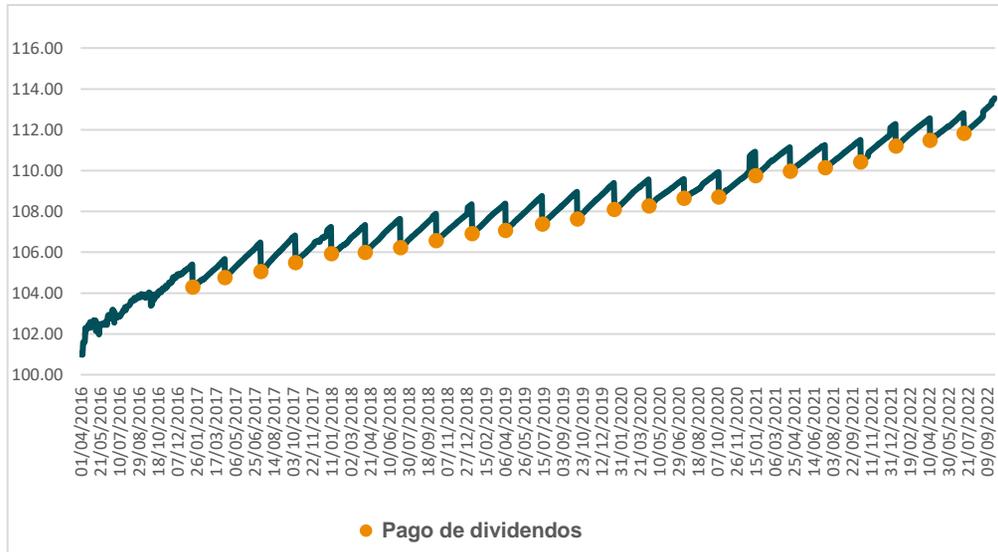
Tipo de fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de denominación	Dólares Estadounidenses	Fecha de inicio de operaciones	2 de Marzo 2016
Monto nominal aprobado	US\$50,000,000.00	Fecha de vencimiento	2 de Marzo 2026
Patrimonio de cierre de trimestre	US\$56,772,550.49	Valor de la cuota a fin de trimestre	US\$ 113.545100
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
6.97%	6.76%	5.80%	5.87%	6.40%



4. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA

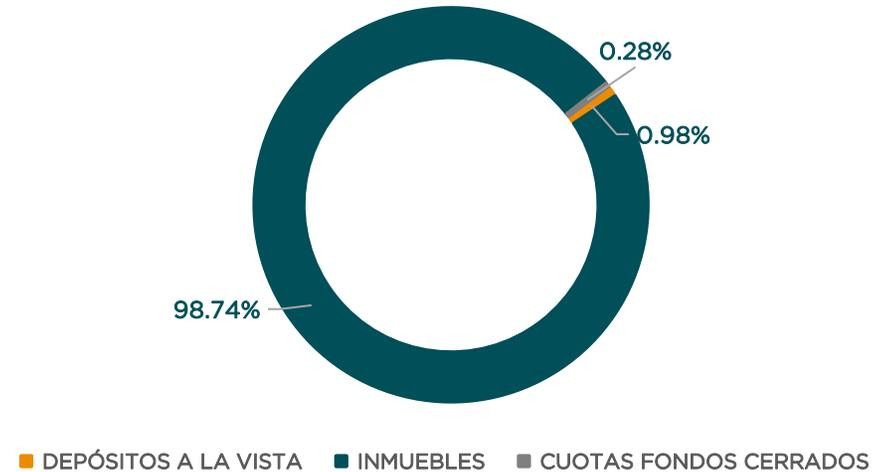


5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

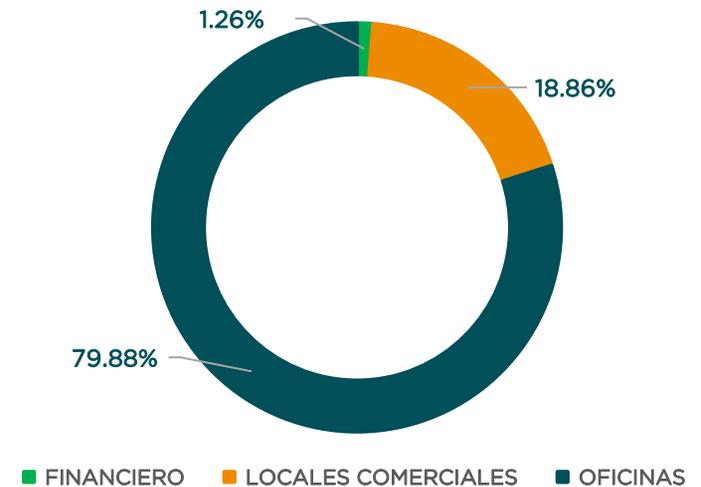
La calificadora Feller Rate asignó al Fondo una calificación “Afa”, sustentada en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, Feller Rate considera 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 de 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 cada uno, con 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 avenida Gustavo Mejía Ricart esquina avenida 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: 66%
- Inquilino: KPMG Dominicana

TORRE BLUE MALL



- Porción de 580.11 m2 del piso 23 de Torre de Oficinas.
- Ubicado en la avenida 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: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).

CENTRO COMERCIAL SAMBIL



- 16 locales comerciales con un total de 1,603 m².
- Localizado en la avenida John. F. Kennedy casi esquina avenida 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 septiembre de 2022 Valores en US\$

Activos		Pasivos	
Disponibilidades	763,264	Cuentas por pagar	160,377
Alquileres por cobrar	492,857	Otros pasivos	4,190,964
Propiedades de inversión	59,705,178	Total Pasivos	4,351,341
Otros activos	162,592		
Total Activos	61,123,891	Patrimonio	56,772,550
		Total pasivos y Patrimonio	61,123,891

Estado de Resultados trimestre julio-septiembre 2022 Valores en US\$

Ingresos		Gastos	
Ingresos financieros Neto	4,032	Gastos operacionales	(280,288)
Ingresos por arrendamientos	1,106,187	Gastos Financieros	(315)
Valoración en propiedades de inversión	161,613	Pérdida cambiaria	(44,963)
Ganancia cambiaria	46,488	Gastos Grles. y Adm.	(37,920)
Total Ingresos	1,318,320	Total Gastos	(363,486)

Resultados Netos **954,834**

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