INFORME TRIMESTRAL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I
Abril - Junio 2017

EXCEL | Fondos

Informe de la Administración

El presente informe expone el desempeño del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I para el periodo abril-junio 2017.

Con gran satisfacción informamos que el Fondo Excel I se consolidó como el mayor fondo de inversión inmobiliario del país, alcanzando una participación de 61% de los activos netos del mercado de los fondos inmobiliarios y cerca del 11% del total de los activos netos de todos los fondos de inversión del mercado, según las cifras reportadas por la Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI) para el cierre de mayo 2017.

El Fondo Excel I tuvo un desempeño favorable durante este periodo obteniendo una ganancia operativa de US$554,119.79, de la cual el Comité de Inversiones autorizó distribuir como dividendos US$471,001.82, que representan el 85% de la misma. Esta decisión se tomó con el fin de aprovechar el flujo en exceso para continuar con la estrategia del Fondo de adquisición de inmuebles. Este monto distribuido representa una rentabilidad anualizada del 5.49% sobre el patrimonio promedio del trimestre.

El valor de la cuota de participación del fondo al cierre del trimestre fue de US$106.265878, resultando en una rentabilidad anualizada del trimestre de 6.37%. Desde el inicio de operaciones del Fondo, en marzo de 2016, el valor de la cuota tuvo una apreciación de 6.27%, lo que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6.24%, tomando en consideración el pago de los dividendos a los inversionistas correspondiente al cierre de los trimestres octubre-diciembre 2016 y enero-marzo 2017.

El trimestre abril-junio 2017 fue de gran actividad para el Fondo Excel I, pues se continuó la conformación del portafolio inmobiliario. Al final del periodo, el portafolio inmobiliario está compuesto por 17 inmuebles y las inversiones en inmuebles representaban el 83.18% del portafolio de inversión, estando la diferencia del 16.82% constituida por inversiones en certificados de depósito bancarios y disponibilidades.

Dentro de los hechos relevantes del periodo indicado, es preciso destacar la incorporación al portafolio inmobiliario del Fondo de un edificio de oficinas de cinco niveles, localizado en la Avenida John F. Kennedy casi esquina Tiradentes. El inmueble cuenta con 16,332 m2 de construcción, de los cuales 7,310 m2 son de oficinas y 9,022 m2 de parqueos ubicados en una torre que está interconectada con el edificio. La edificación, construida con los más altos estándares a nivel estructural, tiene un diseño de líneas sencillas y modernas, y utiliza el espacio público como elemento unificador con la ciudad, convirtiéndola en un ícono arquitectónico para el Distrito Nacional.

El mencionado inmueble fue incorporado al fondo producto de una transacción con Grupo Humano, empresa relacionada a Excel Fondos en propiedad y administración, y próximamente alojará las operaciones de empresas subsidiarias de dicho grupo.

Grupo Humano, el inquilino, es parte de un grupo asegurador multinacional con enfoque y posición de liderazgo en seguros de personas en la región Centroamericana y el Caribe. Entre sus subsidiarias en la República Dominicana incluye a Primera ARS de Humano, la mayor empresa Administradora de Riesgos

Informe de la Administración

de Salud del país, con una base de clientes de más de un millón de afiliados, y a la importante empresa aseguradora Humano Seguros, que cuenta con más de 450 mil asegurados en la República Dominicana.

Es oportuno destacar que las operaciones con entidades vinculadas están establecidas en la Política de Inversión del Fondo, y la transacción realizada cuenta con la autorización del Consejo de Administración y el Comité de Inversiones, según se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Dicha operación se realizó a condiciones de mercado en lo que se refiere a precios, términos de pago, tasas por morosidad y procedimientos judiciales.

Con la adición de esta propiedad, al cierre del trimestre, el portafolio de inversiones alcanzó un valor total invertido en inmuebles de US$29,348,357, lo que constituye el 83.18% del portafolio de inversiones del fondo.

En lo que resta del año 2017 el equipo de Excel Fondos trabajará para continuar fortaleciendo el fondo de inversión a través de la incorporación de inmuebles comerciales y de oficinas, el aprovechamiento de las condiciones que el mercado presente y la administración eficiente de los activos.

Aprovechamos la oportunidad para agradecer la confianza depositada en nosotros, quedamos a su disposición,

Josellin Cruz
Administradora del Fondo

Informe Trimestral Abril-Junio 2017 – Características y Desempeño

Características del Fondo

Tipo de Fondo	Cerrado	**Objetivo del Fondo**	Inmobiliario
Moneda de Denominación	USD$	**Fecha Inicio Operaciones**	2 de Marzo 2016
Monto Nominal Aprobado	USD$ 50,000,000	**Fecha de Vencimiento**	2 de Marzo 2026
Monto Nominal Colocado	USD$ 32,500,000	**Valor Nominal Cuota**	USD$100
Agente de Colocación	Excel Puesto de Bolsa	**Distribución de Dividendos**	Trimestral

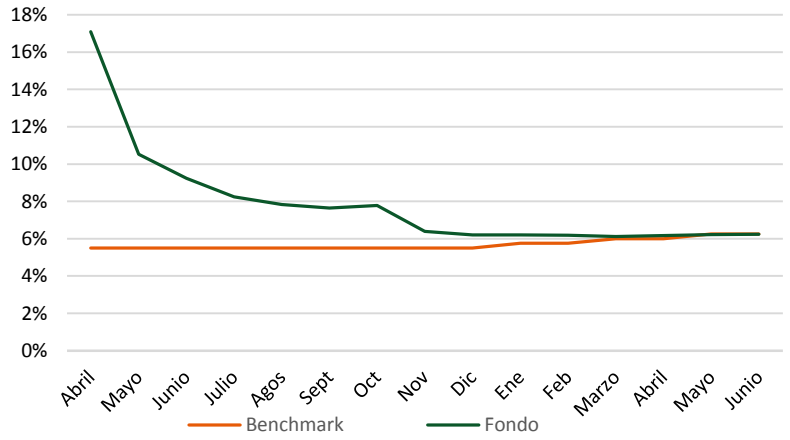
Rendimiento

30 Días	90 Días	180 Días	360 Días
6.22%	6.37%	5.99%	5.36%

Rentabilidad Acumulada

Desde Marzo 8, 2016
6.24%

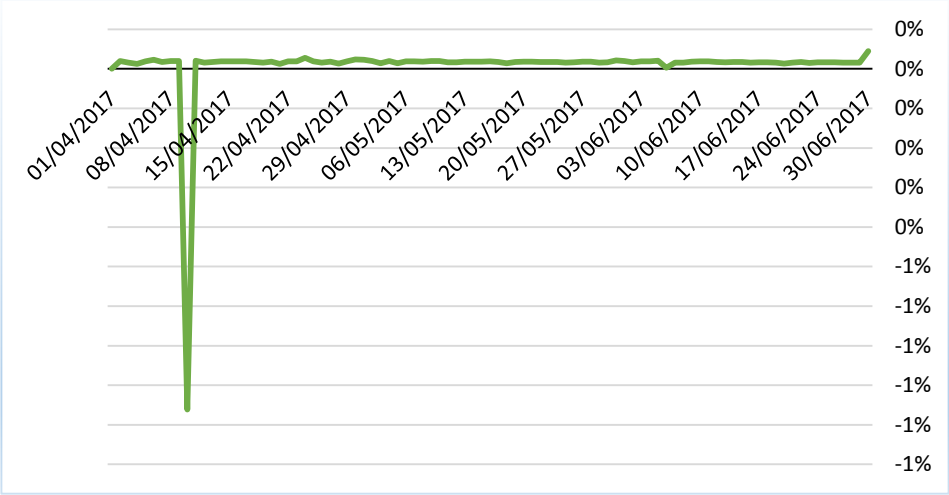
Rendimiento vs. Benchmark



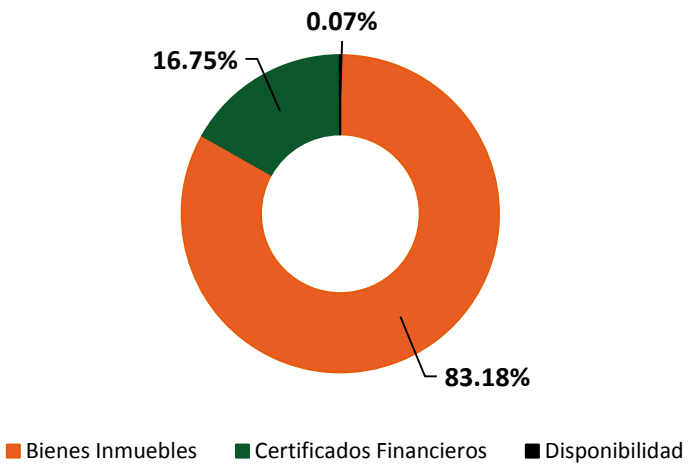
Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro

Informe Trimestral Abril-Junio 2017 – Características y Desempeño

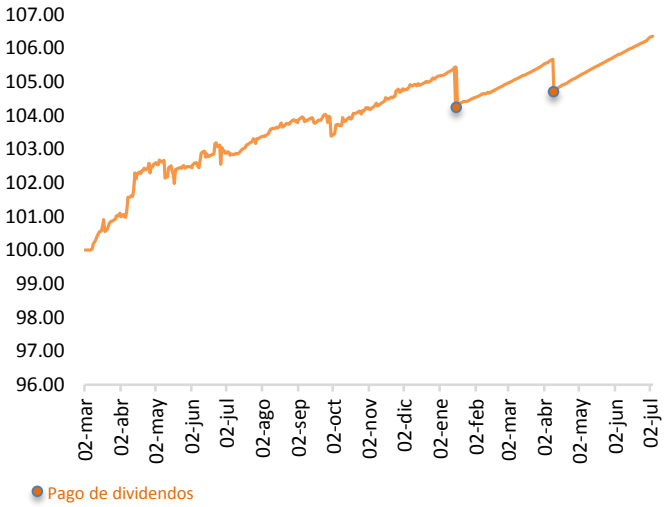
Variación Porcentual de la Cuota



Composición del Portafolio de Inversión



Evolución del Valor de la Cuota



Calificación de Riesgo

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

BBBfa (N)

La calificación "BBBfa (N)" asignada al fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios y una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

La calificación "BBB+af" otorgada a Excel Fondos como administradora señala que esta cuenta con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.

Informe Trimestral Abril-Junio 2017 – Resumen Estados

Fondo de Inversión Inmobiliario Excel I
Estado de Situación Resumido
Al 30 de junio de 2017
Expresado en miles de dólares (USD)

Detalle	Abr-Jun 2017
Disponibilidades	26
Certificados de depósito	5,910
Propiedades de inversión	29,348
Otros activos	373
Total activos	**35,740**
Pasivos	1,203
Patrimonio	34,536
Total pasivo y patrimonio	**35,740**

Fondo de Inversión Inmobiliario Excel I
Estado de Resultados Trimestral Resumido
Al 30 de junio de 2017
Expresado en miles de dólares (USD)

Detalle	Abr-jun 2017
Ingresos por arrendamientos	252
Otros ingresos	5
Ingresos financieros	535
Total ingresos	**792**
Gastos generales y adm.	(212)
Pérdida cambiaria	(26)
Total gastos	**(238)**
Resultado operativo neto	**554**

Informe Trimestral Abril-Junio 2017 – Portafolio Inmobiliario

EDIFICIO CORPORATIVO 2010

- Piso 11 completo.
- Ubicado en la Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln.
- 721.32 m² + 24.88 m2 de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio.
- Alquilado a reconocida empresa multinacional de telecomunicaciones **Columbus Network Dominicana (Liberty Corp/C&W)**, mediante contrato de largo plazo.

CENTRO COMERCIAL SAMBIL

- 15 locales comerciales.
- Ubicados en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 1,494 m².
- Todos los locales se encuentran generando ingresos, destacándose como inquilinos: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Distribuidor Autorizado Totto/ Distribuidor Autorizado Orange / Óptica Oviedo, entre otros.

Informe Trimestral Abril-Junio 2017 – Portafolio Inmobiliario

EDIFICIO DE OFICINAS

- Edificio Completo de 5 pisos.
- Ubicado en la Ave. John F. Kennedy casi esq. Tiradentes.
- 16,332 m^2 de construcción: 7,310 m^2 de oficinas y 9,022 m^2 de parqueos.
- Amplios parqueos dentro de torre que interconectará con el edificio.
- Alquilado a Grupo Humano mediante contrato de largo plazo.

EXCEL | Fondos

www.excelfondos.com | excelfondos excelfondosrd

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. | RMVP- SVAF-001
Max Henríquez Ureña #78, Piantini, Sto. Dgo., R.D. Tel.: 809.262.4000 | www.excelfondos.com