



**INFORME TRIMESTRAL**  
**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**  
**INMOBILIARIO EXCEL I**  
RMVP: SIVFIC – 008

Trimestre julio-septiembre 2017

Administrado por:  
Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.\*

**EXCEL** 

\*La sociedad administradora gestiona las inversiones del Fondo Cerrado por cuenta y riesgo de los propios aportantes.

# Informe de la Administración

Estimados Aportantes:

El trimestre julio-septiembre del presente año representó para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I un período de estabilidad y consolidación en que se alcanzó una rentabilidad anualizada del 6.89%. Este afianzamiento se explica en función de que el 83% de los activos del fondo son inmuebles comerciales y locales de oficina cuyas rentas son estables y constantes.

En la actualidad, el portafolio inmobiliario está compuesto por 17 inmuebles, que se traducen en más de 18,500 metros cuadrados alquilables.

Las ganancias operativas del trimestre alcanzaron la suma de US\$600,163.47, de los cuales, el Comité de Inversiones autorizó la distribución del 73%, que equivale al 100% de las ganancias líquidas y que representa un 5.12% de rentabilidad anualizada para el inversionista, en base al patrimonio promedio del fondo.

Para el cierre del pasado trimestre, el Fondo Excel I reportó la mayor rentabilidad anualizada en el mercado de fondos inmobiliarios del país, determinada a partir del inicio de sus operaciones y considerando los dividendos distribuidos en los tres últimos trimestres.

De igual manera, el Fondo Excel I continúa posicionándose como el mayor fondo inmobiliario del mercado, manteniendo una participación del 61% de los activos netos de todos los fondos inmobiliarios y un 16% dentro de los fondos cerrados del mercado, según las cifras reportadas por la Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI) para el cierre del mes de septiembre 2017.

En lo que va del año 2017, el Fondo Excel I ha generado utilidades por US\$1,627,746, con una rentabilidad anualizada del 6.49%. Con estos resultados, el Fondo ha podido distribuir dividendos a sus aportantes por US\$1,139,474, lo que equivale a US\$3.50 por cada cuota en circulación.

El presente documento muestra en detalle el desempeño del Fondo Inmobiliario Excel I para el trimestre julio-septiembre 2017. Es nuestra intención para los períodos siguientes completar la colocación de los US\$50 millones, por los que fue aprobado el Fondo, y así continuar fortaleciéndolo mediante la incorporación de nuevos inmuebles a su portafolio, aprovechando las condiciones que el mercado presente y con el compromiso de una administración eficiente de los activos.

Aprovechamos la ocasión para saludarles y agradecemos la confianza depositada en nosotros.



Josellin Cruz  
Administradora del Fondo

# Características y Desempeño del Trimestre

## Características del Fondo

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

## Rendimiento\*

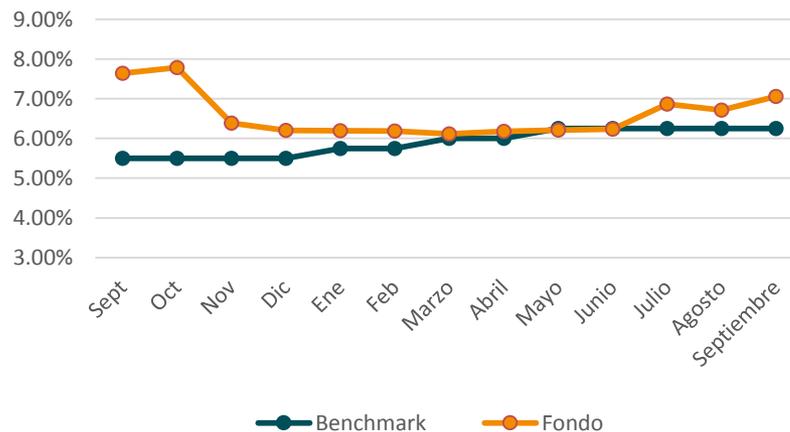
30 Días	90 Días	180 Días	360 Días
6.96%	6.76%	6.61%	6.23%

## Rentabilidad Acumulada

**Desde Marzo 8, 2016**

**6.48%**

## Rendimiento vs. Benchmark

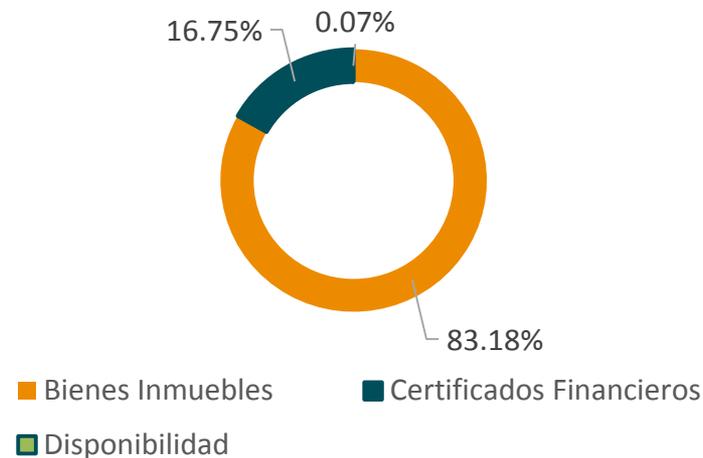


# Características y Desempeño del Trimestre

## Evolución del Valor de la Cuota



## Composición del Portafolio de Inversión



## Calificación de Riesgo

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 **“A-af”** otorgada a Excel Fondos como administradora señala que ésta cuenta con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.

# Portafolio Inmobiliario al 30 de Septiembre 2017



## EDIFICIO CORPORATIVO 2010

- Piso 11 completo.
- Ubicado en la Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln.
- 721.32 m<sup>2</sup> + 24.88 m<sup>2</sup> de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio.
- Nivel de ocupación 100%.
- 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.
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 1,494 m<sup>2</sup>.
- Todos los locales están generando ingresos.
- 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.

# Portafolio Inmobiliario al 30 de Septiembre 2017



## EDIFICIO AVENIDA JOHN F. KENNEDY

- Edificio Completo de 5 pisos.
- Ubicado en la Ave. John F. Kennedy casi esq. Tiradentes.
- 16,332 m<sup>2</sup> de construcción: 7,310 m<sup>2</sup> de oficinas y 9,022 m<sup>2</sup> de parqueos.
- Área neta alquilable de oficinas: 6,490 M2, con un nivel de ocupación de un 100%.
- Amplios parqueos dentro de la torre que interconecta con el edificio.
- Alquilado a Grupo Humano mediante contrato de largo plazo.

# Resumen Estados Financieros

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I  
 Estado de Resultados trimestral y acumulado  
 Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2017 y resultados  
 acumulados al 30 de septiembre de 2017  
 Expresado en miles de dólares (USD)

Detalle	Trimestre jul-sep 2017	Acumulado sep-2017
Ingresos arrendamiento	694.1	1,206.3
Otros ingresos	11.2	20.0
Ingresos financieros	136.8	1,190.0
<b>Total ingresos</b>	<b>842.1</b>	<b>2,416.3</b>
Gastos generales y adm.	(217.2)	(632.1)
Gastos financieros	(0.2)	(0.6)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(24.5)	(155.8)
<b>Total de gastos</b>	<b>(241.9)</b>	<b>(788.6)</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>600.2</b>	<b>1,627.7</b>

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

Detalle	Sep-2017
Disponibilidades	17.4
Certificados de depósito	6,130.5
Propiedades de inversión	29,349.5
Otros activos	431.4
<b>Total activos</b>	<b>35,928.9</b>
Pasivos	1,263.3
Patrimonio	34,665.6
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>35,928.9</b>



*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 [excel.com.do](http://excel.com.do).*

*La inscripción del Fondo de Inversión en el Registro del Mercado de Valores y Productos no implica que la Superintendencia de Valores recomiende o garantice la inversión efectuada en un fondo de inversión.*

**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

