



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

Trimestre octubre-diciembre 2017

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



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

# Informe de la Administración

Estimados aportantes:

Nos es grato informarles sobre el desempeño del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el trimestre octubre-diciembre 2017. Las utilidades operativas para el último trimestre del año alcanzaron la suma de US\$647,070.89, resultando en una rentabilidad anualizada de un 6.51%.

El Comité de Inversiones dispuso, en su reunión de fecha 4 de enero de 2018, la distribución del 86.9% de las ganancias operativas del período. La distribución de los dividendos de este período representa una rentabilidad anualizada del 5.50% sobre el patrimonio promedio del Fondo durante este período.

Dentro de los hechos relevantes del trimestre, podemos mencionar la realización de dos colocaciones por un monto nominal de US\$5MM cada una, y el inicio a finales del año 2017 de la última colocación de las cuotas del Fondo por un monto nominal de US\$7.5MM, la cual completará el total del Programa de Emisiones por valor de US\$50 millones. Igualmente se notificaron el pago de los dividendos del trimestre julio-septiembre 2017, la ratificación por Feller Rate de la calificación de riesgo BBBfa (N) al Fondo y la comparación de los rendimientos del Fondo con el benchmark mensualmente.

Durante el año 2017, el Fondo obtuvo utilidades totales por un monto de US\$2,274,815.68, lo que permitió distribuir dividendos por un monto de US\$1,775,041.32 a los aportantes, representando US\$5.03 por cada cuota de participación, siendo la tasa de rendimiento total para el año de un 6.44%.

Al cierre del año 2017, el patrimonio del Fondo alcanzó la suma de US\$45,500,968.54, lo que lo sigue posicionando como el mayor fondo inmobiliario del mercado dominicano. El portafolio de inversiones está compuesto en un 66% por bienes inmuebles y el restante 34% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 17 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.

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



Josellin Cruz  
Administrador 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\$ 42,500,000	<b>Valor Nominal Cuota</b>	USD\$ 100
<b>Agente de Colocación</b>	Excel Puesto de Bolsa, S. A.	<b>Distribución de Dividendos</b>	Trimestral

## Rendimiento\*

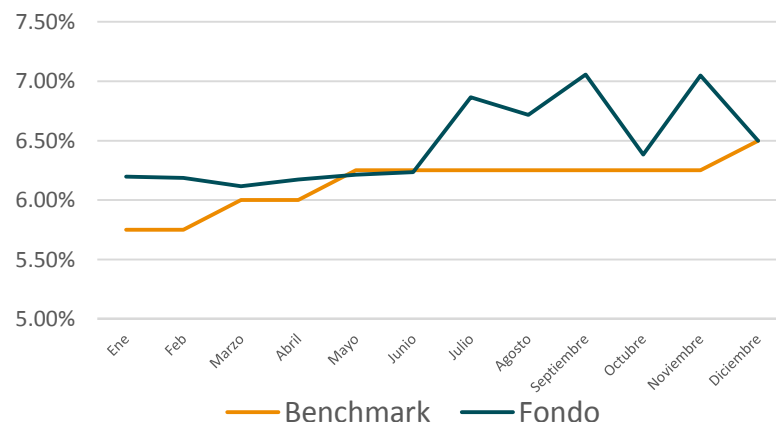
30 Días	90 Días	180 Días	360 Días
6.52%	6.51%	6.72%	6.44%

## Rentabilidad Acumulada

**Desde Marzo 8, 2016**

**6.45%**

## Rendimiento vs. Benchmark



\*Los rendimientos son presentados en base anualizada. Los resultados producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro\*

# Características y Desempeño del Trimestre

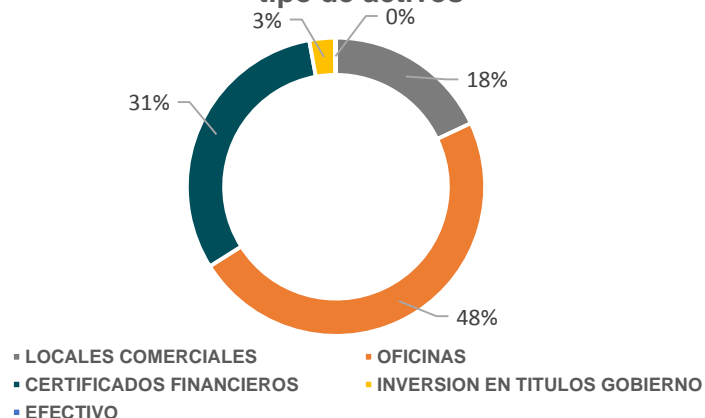
## Evolución del Valor de la Cuota



● Pagos de dividendos.

## Composición del Portafolio de Inversión

### Composición Portafolio de Inversión por tipo de activos



## Calificación de Riesgo

La calificación “**BBBfa (N)**” asignada al fondo se fundamenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios de alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros.

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 31 de diciembre 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 / Corporación Unicell (Hyundai) / Power Games / Distribuidor Autorizado Totto/ Distribuidor Autorizado Orange / Óptica Oviedo, entre otros.

# Portafolio Inmobiliario al 31 de diciembre 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 Situación Resumido

Al 31 de diciembre de 2017

Expresado en miles de dólares (USD)

Detalle	Diciembre 2017
Disponibilidades	45.33
Certificados de depósito	15,355.33
Rendimientos por cobrar	68.54
Inversiones en TVD	1,295.31
Propiedades de inversión	32,653.55
Otros activos	427.20
<b>Total activos</b>	<b>49,845.26</b>
Pasivos	4,344.29
Patrimonio	45,500.97
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>49,845.26</b>



# Resumen Estados Financieros


**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I**  
**Estado de Resultados trimestral Resumido**  
**Del 1ro. de octubre al 31 de diciembre de 2017**  
**Expresado en miles de dólares (USD)**

Detalle	oct-dic 2017
Ingresos arrendamiento	768.93
Otros ingresos	15.59
Ingresos financieros	242.79
<b>Total ingresos</b>	<b>1,027.31</b>
Gastos generales y adm.	(260.59)
Gastos financieros	(10.61)
Pérdida cambiaria	(109.04)
<b>Total gastos</b>	<b>(380.24)</b>
<b>Resultado operativo neto</b>	<b>647.07</b>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I**  
**Estado de Resultados Acumulado Resumido**  
**Al 31 de diciembre de 2017**  
**Expresado en miles de dólares (USD)**

Detalle	Diciembre 2017
Ingresos arrendamiento	1,975.27
Otros ingresos	34.39
Ingresos financieros	1,432.79
<b>Total ingresos</b>	<b>3,442.45</b>
Gastos generales y adm.	(892.74)
Gastos financieros	(11.21)
Pérdida cambiaria	(264.85)
<b>Total gastos</b>	<b>(1,168.80)</b>
<b>Resultado operativo neto</b>	<b>2,273.65</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

