

MEMORIA
ANUAL 2017

EXCEL



FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I
SIVFIC-008

Administrado por:
EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.
RMV: SVAF-001



MEMORIA ANUAL 2017

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

RMV: SIVFIC – 008

Administrado por:

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Responsables de su elaboración:

Melania Josellin Cruz Acosta
Administrador del Fondo

Lourdes Raquel Subero
Ejecutivo Control Interno

Fecha de preparación: Mayo, 2018.

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I** durante el año **2017**. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a la normativa del mercado de valores".

ÍNDICE

Mensaje del Administrador	4
1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I	6
1.1. Datos Generales del Fondo	6
1.2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo	7
1.3. Comité de Inversiones.....	8
1.4. Representante de la Masa de Aportantes	9
1.5. Administrador del Fondo	9
1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo	10
2. Descripción de las operaciones del Fondo	11
2.1. Principales partidas de Resultados del Fondo	13
2.2. Evolución del valor de la cuota.....	14
2.3. Composición del Portafolio.....	16
2.4. Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora	16
2.5. Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros	17
2.6. Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del fondo	18
2.7. Calificación de Riesgo.....	21
3. Acerca de la sociedad administradora	21
3.1. Estructura accionaria de la sociedad administradora	22
3.2. Consejo de Administración y principales ejecutivos	23
3.3. Principales indicadores financieros de la sociedad administradora	26

Mensaje del Administrador

Con orgullo y satisfacción compartimos con ustedes esta memoria anual correspondiente al año 2017, en la que presentamos los resultados financieros y las acciones más relevantes que incidieron en ellos. Desde el inicio de las operaciones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el 2 de marzo de 2016, hemos dado pasos firmes ejecutando las estrategias definidas para dar cumplimiento al plan de negocios establecido.

Durante el 2017, cumplimos exitosamente con el plan de colocación establecido, lo que situó al Fondo Excel I en una posición privilegiada para la conformación de su portafolio inmobiliario. En el transcurso del año, se realizaron dos colocaciones por un monto nominal de US\$10MM, y a finales del año 2017 se inició 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.

Gracias a estas colocaciones, el Fondo Excel I contó con una excelente posición de liquidez, lo que nos permitió identificar inmuebles de alta calidad y continuar realizando negociaciones favorables, logrando así robustecer el portafolio inmobiliario del Fondo.

Al cierre del año 2017, el patrimonio del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$45,500,968.54, lo que consolidó el posicionamiento como el mayor fondo inmobiliario del mercado dominicano. Al cierre del año, 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 comerciales y de oficinas



ubicados en la zona metropolitana. El valor de la cuota de participación del Fondo al cierre del año era de US\$107.061102, resultando en una rentabilidad anualizada de 6.44%, y de un 6.45% desde el inicio de operaciones en marzo 8, 2016.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el año 2017 obtuvo utilidades totales por un monto de US\$2,274,815.68, lo que permitió distribuir dividendos por un valor de US\$1,775,041.32 a los aportantes, representando US\$5.05 por cada cuota de participación.

Al cierre del año, el Fondo Excel I representaba el 56% de los activos netos de los fondos inmobiliarios del mercado, para una participación de mercado del 13% de los fondos cerrados, lo que corresponde al 7% del total de la industria de fondos.

Los resultados obtenidos son el reflejo de nuestro accionar, que persigue posicionarnos como una oferta diferenciadora de preservación y crecimiento de capital, respaldada por activos reales y de calidad, los cuales cuentan con inquilinos de alto perfil.

Durante el año 2018, continuaremos trabajando en el fortalecimiento del instrumento de inversión que administramos a través de la administración eficiente y la correcta implementación del plan de negocios invirtiendo en activos inmobiliarios de calidad.

Agradecemos la confianza depositada por nuestros inversionistas al adquirir nuestras cuotas de participación y nos reiteramos a sus gratas órdenes.



M. Josellin Cruz Acosta
Administrador del Fondo



1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I es el primer fondo inmobiliario en dólares aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores del país. El Fondo Excel I es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que ésta administre, registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el número SIVFIC-008. El Fondo invierte sus recursos en inmuebles comerciales, industriales y de oficinas, con el objetivo de generar ingresos periódicos a corto plazo a través de su renta y ganancias de capital a largo plazo a través de las plusvalías de los inmuebles.

El Fondo está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a generar, y por tanto, estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado. Del mismo modo, este es un Fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez inmediata ni un ingreso periódico fijo.

1.1. Datos Generales del Fondo

Denominación	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
RNC	1-31-29134-1
Plazo de duración del Fondo	Diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 2 de marzo de 2026.
Registro en el Mercado de Valores	No. SIVFIC-008, según la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores No. R-CNV-2015-10-FI, de fecha 24 de abril de 2015.
Registro en la Bolsa de Valores de la República Dominicana	No.: BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.
Monto Aprobado	US\$50,000,000
Cantidad de Cuotas aprobadas	500,000
Valor Nominal de la cuota	US\$100
Valor de la cuota al 31 de diciembre 2017	US\$107.061102
Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/17	425,000
Patrimonio al cierre de diciembre 2017	US\$45,500,968.54

Calificación de Riesgo del Fondo	BBBfa (N) por Feller Rate
Sociedad Administradora del Fondo	EXCEL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. – Excel Fondos Número de Registro (RMV): SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000
Deposito Centralizado de Valores	Depósito Centralizado de Valores, S. A. Número de registro (RMV): CVDCV-001 RNC: 1-30-03478-8. Dirección: Av. Gustavo Mejía Ricart No. 54, Piso 18, Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono: (809) 227-0100
Custodio de títulos físicos de los inmuebles	JIMÉNEZ CRUZ PEÑA, S. A. S. RNC: 1-24-03218-2 Dirección: Av. Winston Churchill 1099 Torre Citi, piso 14. Sto. Dgo, Rep.Dom. Tel: (809) 548-2725
Audidores Externos	KPMG Dominicana, S. A. Número de Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-9161. Fax: (809) 566-3468

1.2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su patrimonio en cuentas bancarias y en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores o bienes que autorice la Superintendencia.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones, a partir de la Política de Inversiones determinada en su Prospecto de Emisión y su Reglamento Interno.

1.3. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de EXCEL Fondos, designado por su Consejo de Administración, está integrado por los señores **Oscar San Martín, Loraine Cruz Acosta y Banahí Tavárez Olmos**, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

Oscar San Martín, Licenciado en Ciencias Económicas, Contador Auditor e Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano y chileno, así como en administración de recursos de terceros. Su experiencia laboral en República Dominicana incluye: Presidente Ejecutivo de Integra médica S.R.L, Gerente General Área de Cambio de Mega Agente de Cambio y Gerente General del Banco Global. Su experiencia profesional en Chile incluye una larga trayectoria de 20 años en el Banco Real de Chile, desempeñándose como: Vicepresidente Corporativo y de Grandes Grupos, Vicepresidente Comercial y Finanzas, Vicepresidente Finanzas y Crédito, Jefe de Estudio y Análisis Financiero; al igual que Auditor Externo Senior en Price Waterhouse Coopers y Jefe Área Financiera en Industria Plásticos Louit y Cia, LTDA.

Loraine Cruz Acosta, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, con una trayectoria de más de 15 años en Codetel (Claro), habiéndose desempeñado como Directora de Operaciones, Directora de Recursos Humanos, Directora de Tesorería y Economista Regulatorio. En adición se desempeñó en el Banco Central de la República Dominicana como Coordinadora Técnica del Departamento Internacional y Jefe de División en el Departamento de Programación Monetaria. Su experiencia en el área de Ingeniería Civil incluye haber trabajado en el Departamento de Mercadeo de Shell Chile, y en Ventas Técnicas en Baldosas de Granito. Posee también una amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Fondos. Tiene vínculos existentes con personas relacionadas a la sociedad, pues es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administradora del Fondo.

Banahí Tavárez Olmos, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de finanzas

corporativas, así como también en banca múltiple, mercado bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Su experiencia profesional incluye más de 11 años en Excel Group, habiéndose desempeñado como Gerente de Proyectos, Gerente de Administración y Proyectos Especiales y Directora de Finanzas Corporativas. En su experiencia bancaria destacan las posiciones de Oficial de Manejo de Riesgo en Scotiabank, Gerente de Finanzas de Proyectos y Oficial Finanzas de Proyectos en Banco Intercontinental, Oficial Banca Comercial en Financiera Mercabanc (Banco Mercantil), y Gerente Banca Personal en Financiera Nacional de Crédito (CONACRE). También se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Fondos, ocupando la posición de Vicepresidente-Tesorera.

1.4. Representante de la Masa de Aportantes

Roxana Elizabeth Díaz, Postgrado en Administración Financiera en APEC-Université du Québec á Montreal y Contador Público Autorizado en Argentina revalidado para Rep. Dom. Gran experiencia en el área financiera, habiendo desempeñado posiciones en Price Waterhouse Coopers, Cervecería Nacional Dominicana, Philip Morris Internacional, Express Parcel Service-Grupo EPS y EMSO SAIC (Mar de Plata, Argentina). Su experiencia incluye además, asesoría en materia de impuestos. Ha sido designada por EXCEL Fondos como Representante Común de los Aportantes del Fondo, mediante contrato suscrito en fecha 10 de septiembre de 2015. En la Asamblea General de Aportantes, celebrada en abril de 2017, los inversionistas ratificaron su designación.

1.5. Administrador del Fondo

Melania Josellin Cruz Acosta, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero. Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, ha participado en el proceso para la adecuación de EXCEL Fondos en la aprobación ante la Superintendencia del Mercado de Valores de un fondo de inversión inmobiliario y ha fungido como Ejecutivo de Control Interno y Administrador del Fondo, por lo cual

tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de 13 años en Messina & Asoc. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de 8 años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo

Se distribuirán a los aportantes un porcentaje (%) parcial o total de las ganancias líquidas del Fondo, a ser aprobado por el Comité de Inversiones. Se entiende por ganancias líquidas, aquellas provenientes de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos; y,
- Los intereses percibidos por las inversiones financieras.

Deduciendo:

- Los gastos en que el Fondo incurra (según lo enumerado en el Reglamento Interno); y,
- Las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones tiene la potestad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en el Reglamento Interno. En el caso de que el Comité de Inversiones decida no distribuir beneficios la totalidad de los beneficios líquidos, se informará como un Hecho Relevante.

Los dividendos son distribuidos de manera trimestral, siendo el último día del trimestre la fecha para determinar el pago (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre). El pago se realiza dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos últimos, a través del Agente de Pago CEVALDOM, quien es el encargado de realizar esta distribución. En caso de que el día quince (15) calendario

sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día laborable (hábil) posterior a dicho día.

Durante el año 2017 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Fecha Distribución	Monto Dividendos Pagados (US\$)	Monto distribuido por Cuota de Participación (US\$)
16/01/2017	368,037.10	1.132422
10/4/2017	300,435.20	0.924416
12/07/2017	471,001.82	1.449236
10/10/2017	441,062.98	1.357117

2. Descripción de las operaciones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2017, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles comerciales: el Piso 11 del Edificio Corporativo 2010 y quince (15) locales comerciales de la Plaza Sambil de esta ciudad, según detallamos:

	<p>Edificio Corporativo 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso 11 completo. • Ubicado en 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.
- Localizado 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 / Corporación Unicell RD (Hyundai) / Distribuidor Autorizado Totto / Distribuidor Autorizado Orange / Óptica Oviedo, entre otros.



Edificio Ave. John F. Kennedy

- Edificio Completo de 5 pisos.
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. Tiradentes.
- 7,310 m² construcción, 3,531.98 m² terreno, y 252 parqueos.
- Área neta alquilable de oficinas: 6,490 M², con un nivel de ocupación de un 100%.
- Alquilado a Grupo Humano mediante contrato de largo plazo.

Los demás recursos del fondo se mantuvieron en instrumentos de renta fija de emisores nacionales. Al cierre del año, el Fondo Excel I se encontraba en proceso de negociación de varios inmuebles, los cuales serán adquiridos de conformidad con la Política de Inversión en Activos Inmobiliarios detallada en el Reglamento Interno.

Entre los hechos más relevantes del año 2017, podemos mencionar los siguientes:

- Al cierre del año 2017 se había colocado el 85% de las cuotas del Fondo.
- Adquisición de un inmueble adicional para cerrar el año con 17 inmuebles propios y varios inmuebles adicionales identificados para la compra.
- La celebración de la Asamblea de Aportantes Extraordinaria, en fecha 21 de febrero de 2017, la cual aprobó la Modificación Reglamento Interno específicamente de los literales 2.8 y 3.9.2, relativos a la Política de

Endeudamiento y a la fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir los beneficios, respectivamente.

- Se celebró la Asamblea de Aportantes Ordinaria, en fecha 24 de mayo de 2017, la cual aprobó los estados financieros auditados correspondientes al periodo fiscal 2016, al igual que ratificó a los auditores externos y al Representante de la Masa de Aportantes.
- Celebración de reuniones del Comité de Inversiones para aprobar la distribución de dividendos a los aportantes por un monto de US\$1,775,041.32, representando US\$5.05 por cada cuota de participación.
- En el transcurso del año, se realizaron dos colocaciones por un monto nominal de US\$10MM, cada una, y a finales del año 2017 se inició 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.
- Adquisición de un edificio de oficinas en la Avenida John F. Kennedy casi esquina Tiradentes, alquilado a Grupo Humano mediante un contrato de largo plazo. Esta operación con entidades vinculadas está establecida en la política de inversión del Fondo, y la transacción contó con la autorización del Consejo de Administración y del Comité de Inversiones. Esta operación se realizó a condiciones de mercado en lo que se refiere a precios, términos de pago, tasas de morosidad y procedimientos judiciales, de conformidad con las normativas del mercado de valores dominicano.
- La ratificación por Feller Rate de la calificación de riesgo BBBfa (N) al Fondo.
- Comparación de los rendimientos del Fondo con el benchmark mensualmente.
- Cambio de logo de la sociedad administradora.

2.1. Principales partidas de Resultados del Fondo

En cuanto a los estados financieros del Fondo Excel I, presentamos a continuación las informaciones más relevantes:

- **Origen de los principales ingresos:**

Los principales ingresos del fondo son producto de:

- a) Arrendamiento de propiedades de inversión

Al cierre de diciembre 2017 y 2016, el Fondo Excel I generó ingresos por renta por US\$1,975,272 y US\$294,292 respectivamente, provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos. En el período 2017, se aprecia un aumento de un 571%, debido a los arrendamientos generados por las nuevas adquisiciones de inmuebles.

b) Por intereses de inversiones

Los ingresos financieros comprenden los intereses de los equivalentes de efectivo y de los activos financieros. Durante los períodos 2017 y 2016, el Fondo Excel I tuvo ingresos producto de las diversas inversiones en Banco Central y Hacienda, así como también de los certificados de depósitos en entidades financieras privadas.

A continuación un detalle de los mismos:

Detalle	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	US\$ 1,975,272	US\$ 294,292
Otros ingresos operativos	34,390	6,587
Intereses financieros	1,432,792	1,555,240
	US\$ 3,442,454	US\$ 1,856,119

- **Gastos de mayor incidencia:**

Un detalle de los gastos de mayor incidencia incurridos durante los períodos 2017 y 2016, es como sigue:

Detalle	2017	2016
Comisión por administración	US\$ 718,269	US\$ 336,753
Pérdida en cambio en moneda extranjera, neta	264,804	326,804
Pérdida en valoración de inversiones, neta	33,723	134,144
Pérdida en venta de inversiones, neta	-	27,276
Otros	84,808	67,063
	US\$ 1,101,604	US\$ 892,040

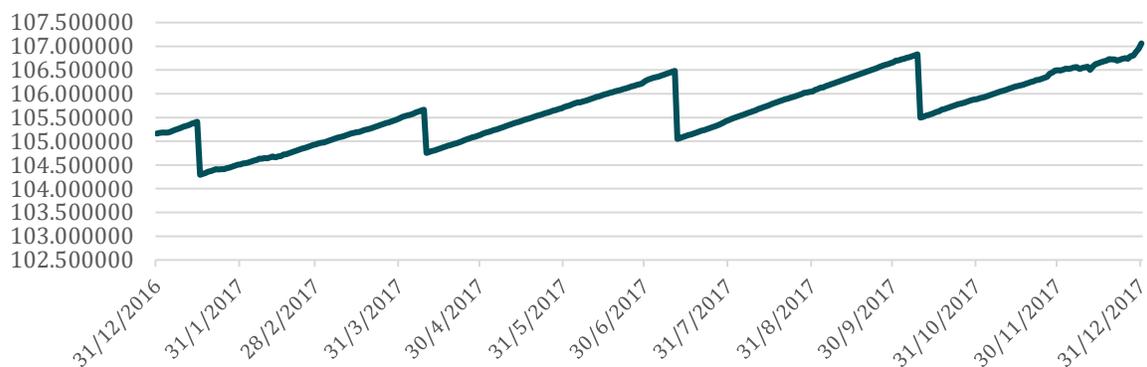
2.2. Evolución del valor de la cuota

En el año 2017, tal y como se observa en el cuadro presentado a continuación, el valor mínimo de la cuota fue de US\$104.512705 y el máximo fue US\$107.061102, correspondiendo a los valores de cuota correspondientes al cierre del mes de enero 2017 y al 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Cotizaciones Mensuales de las cuotas del Fondo 2017				
Mes	Fecha apertura	Valor cuota	Fecha cierre	Valor cuota
ENERO	1/1/2017	105.17288	31/1/2017	104.512705
FEBRERO	1/2/2017	104.533218	28/2/2017	104.93474
MARZO	1/3/2017	104.95441	31/3/2017	105.485310
ABRIL	1/4/2017	105.510166	30/4/2017	105.138182
MAYO	1/5/2017	105.162496	31/5/2017	105.717492
JUNIO	1/6/2017	105.737953	30/6/2017	106.265878
JULIO	1/7/2017	106.296094	31/7/2017	105.446687
AGOSTO	1/8/2017	105.467687	31/8/2017	106.048166
SEPTIEMBRE	1/9/2017	106.081096	30/9/2017	106.663292
OCTUBRE	1/10/2017	106.694678	31/10/2017	105.884372
NOVIEMBRE	1/11/2017	105.904655	30/11/2017	106.497884
DICIEMBRE	1/12/2017	106.490818	31/12/2017	107.061102

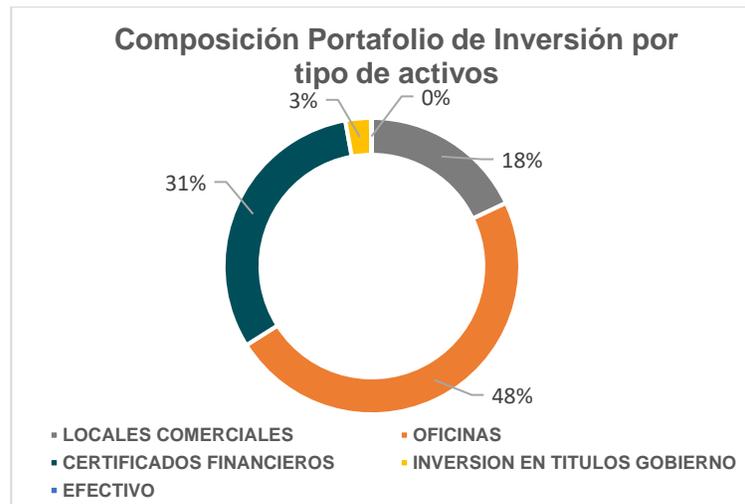
En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2017:

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA AÑO 2017



2.3. Composición del Portafolio

Al cierre del año 2017, el patrimonio del Fondo Excel I 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.



2.4. Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora

Todas las operaciones de compra venta de títulos de valor fueron realizadas a través de la empresa relacionada a la administradora, Excel Puesto de Bolsa, S. A., y todos fueron realizados a valores de mercado.

Igualmente, el **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I**, en fecha 7 de junio de 2017, incorporó a su portafolio inmobiliario el Edificio de Oficinas, localizado en la Avenida John F. Kennedy casi esquina Tiradentes, el cual consta de cinco niveles, con 7,310 metros cuadrados de construcción de oficinas (de los cuales son alquilables 6,490 metros cuadrados), 3,531.98 metros cuadrados de terreno y 252 parqueos, alquilado a Grupo Humano mediante un contrato de largo plazo.

El mencionado inmueble fue incorporado al Fondo Excel I 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 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, por lo que fue realizada conforme a lo establecido en las Normativas del Mercado de Valores dominicano.

2.5. Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo había asumido los siguientes compromisos:

- (a) Excel Sociedad Administradora cobra al Fondo de Inversión una comisión por administración ascendente a un 2% anual sobre el valor de patrimonio diario. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$718,200, los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de resultados que se acompaña.
- (b) El Fondo es requerido a pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) por la inscripción del Fondo y por la custodia de las emisiones de las cuotas de participación, este último pagadero mensualmente ascendente a RD\$5,000. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2017, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos por aproximadamente US\$1,260, los cuales se presentan dentro de los otros gastos operativos en el estado de resultados que se acompaña.

- (c) El Fondo tiene la obligación de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Al 31 de diciembre 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a aproximadamente US\$12,700, los cuales se incluyen dentro de los otros gastos operativos en el estado de resultado que se acompaña.
- (d) Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene un contrato por custodia de títulos con la compañía Jiménez Cruz Peña y Asociados, el mismo estipula que el Fondo debe pagar la suma de US\$650 mensuales por el servicio de custodia. Al 31 de diciembre de 2017, los gastos por este concepto ascienden a US\$7,800.
- (e) El Fondo mantiene un contrato de servicio de administración de cobros de alquileres con la empresa Constructora SAMREDO, S. A., que establece que el mismo debe pagar mensualmente un 5% del monto de alquileres que efectivamente hayan sido cobrados. Al 31 de diciembre 2017, el gasto por este concepto asciende a aproximadamente US\$3,700.

2.6. Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del fondo

Las variables exógenas que pueden afectar el desempeño financiero del Fondo están concentradas en los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, entre los cuales se destacan los siguientes:

Riesgo de siniestro	Riesgo que representa cualquier tipo de desastre natural o no, que pudiera destruir total o parcialmente los activos del Fondo (huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros).
Riesgo por desocupación	Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.
Riesgo por concentración de inmuebles	Se refiere a que el Fondo cuente sólo con uno o muy pocos inmuebles, lo cual lo expone mayormente a pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.

<i>Riesgo por concentración de inquilinos</i>	El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.
<i>Riesgo por mala administración de los inmuebles</i>	La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.
<i>Riesgo por morosidad</i>	Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.
<i>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</i>	Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.
<i>Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles</i>	Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL Fondos en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.
<i>Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</i>	Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.

<i>Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles</i>	La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.
<i>Riesgo Cambiario</i>	Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.
<i>Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado</i>	Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.
<i>Riesgo operativo</i>	Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de EXCEL Fondos como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.
<i>Falta de opciones de inversión</i>	Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la liquidación anticipada del Fondo.

Riesgo fiscal	Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.
Riesgo Regulatorio	Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

2.7. Calificación de Riesgo

La calificación “BBBfa (N)” asignada al fondo por Feller Rate Calificadora de Riesgo 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. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la moderada diversificación de inquilinos, la exposición al riesgo inmobiliario - sensible a los ciclos económicos- y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

3. Acerca de la sociedad administradora

EXCEL Fondos es la primera sociedad administradora de fondos de inversión autorizada y registrada en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SVAF-001, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2004.

EXCEL Fondos estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional de Valores, según corresponda, mediante normas de carácter general.

EXCEL Fondos es una empresa subsidiaria de Excel Group Investments, Ltd., el cual cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa, S. A. y Excel Consulting, S. R. L, asesorando a sus clientes en actividades relacionadas con los mercados de capitales y administración de activos, entregando servicios de banca de inversión, fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas, entre otros.

La empresa tiene como objetivo exclusivo la administración de fondos, de conformidad con lo establecido por la Ley de Mercado de Valores y sus disposiciones complementarias. Durante el año 2017, Excel Fondos administró el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el cual cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2017, por valor de USD US\$45,500,968.54, siendo el mayor fondo inmobiliario en el mercado dominicano. Al cierre de año el Fondo cuenta con 130 aportantes.

En junio 2017, Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. aumenta su calificación de “BBB+af” a “A-af”, otorgada por Feller Rate Calificadora de Riesgo. El alza en la calificación se respalda en la mayor solidez de sus estructuras y políticas para la gestión de fondos. La evaluación destaca positivamente sus detallados manuales de procedimientos, la trayectoria del grupo controlador y la estructura y equipos para el manejo de recursos de terceros. La calificación incorpora la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara las actividades y responsabilidades de las administradoras. Como contrapartida, considera el mercado incipiente de fondos en el país.

La administradora ya en 2016 alcanzó su equilibrio financiero, alcanzando utilidades por cerca de RD\$1,2 millones y en 2017, producto del alza en sus ingresos por comisiones, alcanzó utilidades por RD\$8,2 millones adicionales.

Igualmente, en el año 2017 recibió un aumento de capital por RD\$20 millones lo que le ha permitido solidificar su patrimonio y mantener un Índice de Adecuación Patrimonial adecuado y por encima del mínimo exigido por el regulador, lo que le permitirá continuar creciendo en sus activos bajo administración. Al cierre del año 2017, EXCEL Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$50,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$50,000,000.00, producto del aumento de capital realizado en el mes de junio 2017.

3.1. Estructura accionaria de la sociedad administradora

Sus accionistas son **Excel Group Investments, Ltd.** y **Excel Consulting, S.R.L.**, con una participación accionaria de un 99.999998% y 0.000002% respectivamente:

Accionista	Cantidad de Acciones	Valor Nominal de las acciones	Porcentaje de Participación
Excel Group Investments, LTD.	499,999	RD\$49,999,900.00	99.999998%
Excel Consulting, S.R.L.	1	RD\$100.00	0.000002%

Los datos generales de los accionistas de EXCEL Fondos son los siguientes:

	Excel Group Investments, LTD	Excel Consulting, S.R.L.
Capital Suscrito y Pagado	USD7,000,000.00	RD\$300,000.00
Objeto Social	Toda actividad de lícito comercio que esté permitida por las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.	Establecer, gestionar e implementar en general negocios de inversiones, promoción, venta, entre otros, para la promoción y fomento de inversiones.
Consejo de Administración /Gerente General	Alberto Y. Cruz Acosta: Director único	Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente
Jurisdicción	Islas Vírgenes Británicas	República Dominicana

Los socios fundadores son profesionales experimentados con un amplio conocimiento del mercado bursátil de la República Dominicana, especializados en la administración de fondos de inversión inmobiliaria, formado por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

3.2. Consejo de Administración y principales ejecutivos

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Sus responsabilidades están sujetas a los estatutos de la empresa, así como a lo establecido en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones (Ley de Sociedades Comerciales).

El Consejo de Administración de EXCEL Fondos está conformado por los señores Efialto J. Castillo Pou, Presidente; Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente - Tesorera; Dafne Lirio de Contín, Secretaria; Vanessa Godina Simó, Miembro; y, Loraine A. Cruz Acosta, Miembro.

Entre los antecedentes profesionales de los miembros del Consejo de Administración se destacan:

Efialto J. Castillo Pou: Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.

Banahí Tavárez Olmos: Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de Finanzas corporativas, así como también en Banca Múltiple y Mercado Bursátil, especializándose en el área de Proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano.

Dafne Lirio de Contín: Maestría en Asesoría de Inversiones en Universidad Autónoma de Barcelona, España y Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, contando con una gran experiencia en empresas multinacionales en el área de la Banca y la Auditoría.

Loraine A. Cruz Acosta: Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano.

Vanessa Godina Simó: Máster en Dirección de Marketing en Barna Escuela de Alta Dirección y Licenciatura en Administración Hotelera con Especialidad en Mercado Hotelero. Ejecutiva de ventas con grandes conocimientos en gestión de ventas inmobiliarias de propiedades de lujo, posicionamiento de marca, con gran participación en eventos locales e internacionales.

Igualmente, existen otros organismos de control y monitoreo, que rinden informes periódicos al Consejo de Administración de Excel Fondos, ellos son:

- Comité de Inversiones
- Comité de Riesgos

- Comité de Auditoría Interno
- Comité de Cumplimiento

Los principales ejecutivos de la sociedad administradora son:

Administrador del Fondo: Melania Josellin Cruz Acosta, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero. Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, ha participado en el proceso para la adecuación de EXCEL Fondos, y en la aprobación ante la Superintendencia del Mercado de Valores de un fondo de inversión inmobiliario, por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs.como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

Ejecutivo de Control Interno: Lourdes Raquel Subero Acosta, Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Ha realizado cursos diversos destinados al desarrollo personal y profesional dentro y fuera de la banca, además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, mercadeo, finanzas y mercado de capitales. Amplia experiencia administrativa y financiera en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, cuenta una experiencia de once (11) años en Excel Puesto de Bolsa, S. A., por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano, habiendo desempeñado posiciones tales como Gerente de Riesgo, Gerente de Operaciones, y Gerente de Cumplimiento, entre otras. Cuenta con una experiencia de catorce (14) años en el sistema financiero

dominicano, adquirida en Transglobal Bank, LTD, Banco Fiduciario, S. A., y Banco BHD, S.A., habiéndose desempeñado en las posiciones de Gerente de Negocios, Oficial de Negocios y Encargada de Servicios Bancarios, entre otras, lo que demuestra su vasta experiencia en el mercado financiero dominicano.

3.3. Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre del 2017, Excel Fondos presenta una liquidez de un 1,349%, para un incremento de un 406% respecto al periodo 2016. Esta variación se debe principalmente a un incremento de las inversiones en certificados de depósito en más de 574% y un incremento en las comisiones por cobrar al Fondo Inmobiliario Excel I en un 58%.

Indicador	2017	2016	Var.
Liquidez	1,349%	267%	406%
ROE	15.2%	4.8%	216%
ROA	14.1%	4.3%	230%
Cost Income	96.9%	115%	-16%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 15.2% y 14.1%, respectivamente, y con relación al periodo 2016 presentan un incremento de un 216% y 230%, respectivamente, debido a que en este periodo los ingresos operacionales y financieros presentaron un aumento porcentual de un 130% y 108% respectivamente, impactando positivamente en los resultados del período.

El costo beneficio (*Cost Income*) fue de 96.9% al cierre del período 2017 y con relación al 2016 presenta una disminución de un 16%, debido a que los ingresos del periodo aumentaron en mayor proporción que los gastos, por los ingresos de la comisión por administración del Fondo Excel I, cuyo patrimonio colocado había aumentado en un 32%, respecto al periodo anterior. Los ingresos y gastos operativos incrementaron en un 130% y 95%, respectivamente, con relación al período 2016.