



# INFORME TRIMESTRAL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

---

Octubre - Diciembre 2016



## 1. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El presente informe muestra el desempeño del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (El Fondo) para el periodo octubre-diciembre 2016.

El último trimestre del 2016 fue de importante actividad para el Fondo debido a que se emitieron 132,000 cuotas de participación por USD13,785,000. Al 31 de diciembre de 2016 el Fondo contaba 325,000 cuotas de participación en circulación que representan el 65% del monto total aprobado.

Fruto de las inversiones realizadas, tanto financieras como inmobiliarias, y de los ingresos financieros y por concepto de alquileres generados, al cierre del trimestre el Fondo contaba con un patrimonio de USD34,177,300. A la fecha, el Fondo ha adquirido 16 inmuebles comerciales y de oficinas. Estas adquisiciones y otras que están siendo evaluadas continúan conformando su portafolio inmobiliario, el cual representa al cierre del año el 58% de su portafolio de inversión.

El valor de la cuota de participación del fondo al cierre del trimestre fue de USD105.160924 resultando en una rentabilidad anualizada del trimestre de 6.71%. Desde el inicio de operaciones del Fondo en marzo de 2016 el valor de la cuota de participación tuvo una apreciación de 5.16%, lo que se traduce en una rentabilidad anualizada de 6.20%

Las utilidades operativas del trimestre alcanzaron la suma de USD425,756, de las cuales el Comité de Inversiones autorizó, en fecha 3 de enero del 2017, distribuir el 86% de estas utilidades como primeros dividendos del Fondo. Esta distribución representa una rentabilidad líquida del 5.47% con relación al patrimonio promedio del trimestre.

Por todo lo anterior, podemos afirmar que el Fondo Inmobiliario Excel I está posicionado como el mayor y más rentable Fondo Inmobiliario del mercado dominicano. Al cierre del trimestre, el Fondo posee el 65% de los activos netos de los fondos inmobiliarios del mercado y el 15% del total de los fondos de inversión del mercado.

En el 2017 incorporaremos nuevos inmuebles a nuestro portafolio y continuaremos con nuestro compromiso de lograr los mejores rendimientos para nuestros aportantes, para seguir fortaleciendo el instrumento de inversión que ofrecemos. Agradecemos la confianza depositada por nuestros inversionistas y nos reiteramos a sus órdenes.



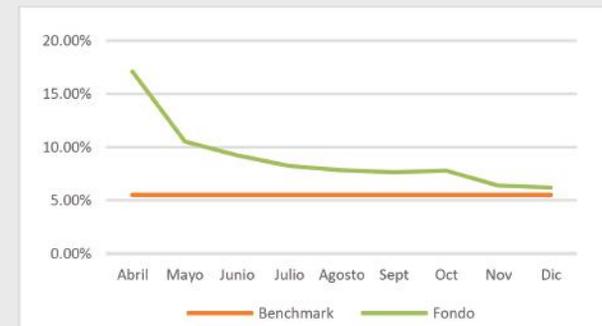
Josellin Cruz  
Administradora del Fondo

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

<b>Tipo de fondo</b>	Cerrado	<b>Objetivo del fondo</b>	Inmobiliario
<b>Moneda de denominación</b>	Dólares Estadounidenses	<b>Fecha de inicio de operaciones</b>	2 de Marzo 2016
<b>Monto nominal aprobado</b>	US\$ 50,000,000	<b>Fecha de vencimiento</b>	2 de Marzo 2026
<b>Monto total colocado</b>	US\$ 32,500,000	<b>Valor nominal de la cuota</b>	US\$ 100
<b>Agente de colocación</b>	Excel Puesto de Bolsa	<b>Distribución de dividendos</b>	Trimestralmente

## 3. RENDIMIENTOS

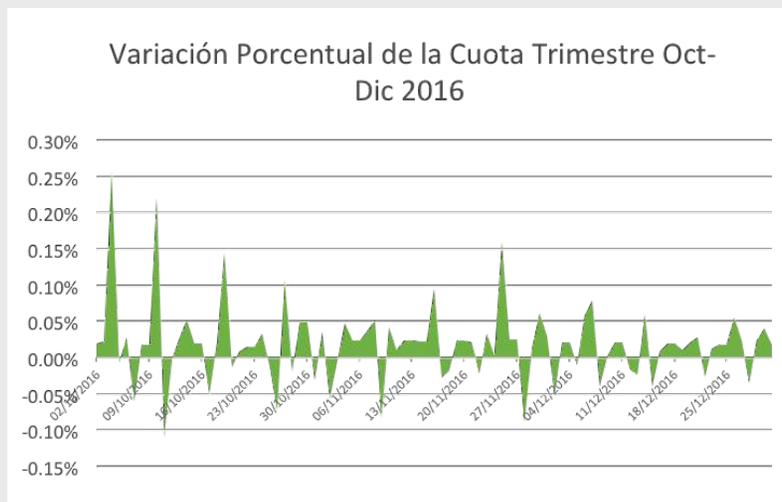
	30 días	90 días	180 días	365 días
<b>Rendimiento</b>	4.22%	6.71%	4.40%	N/A



	<b>Marzo 8</b>
<b>Desde</b>	6.20%

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

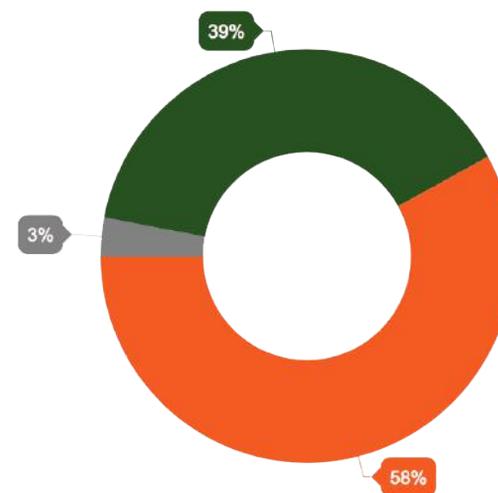
#### 4. VARIACIÓN PORCENTUAL DE LA CUOTA DEL TRIMESTRE



#### 5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA CUOTA



#### 6. COMPOSICIÓN PORTAFOLIO DE INVERSIÓN



■ DISPONIBILIDADES ■ CERTIFICADOS BANCARIOS ■ BIENES INMUEBLES

#### 5. CALIFICACIÓN DE RIESGO

EXCEL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.  
**BBB+af**

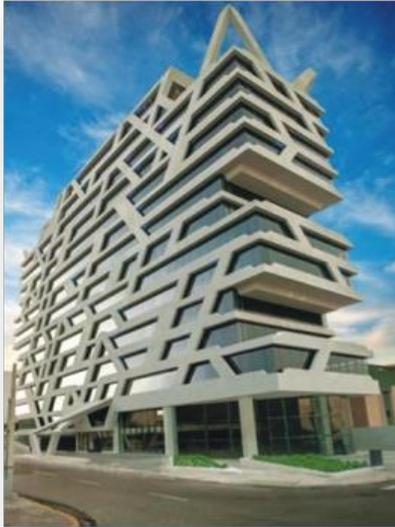
La calificación “BBB+af” otorgada a Excel Fondos como administradora señala que esta cuenta con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.

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.

## PISO 11 EDIFICIO CORPORATIVO 20/10



- Moderna torre empresarial.
- Excelente ubicación en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 102 esquina Ave. Abraham Lincoln, Piantini.
- Local 1101, Piso 11 completo.
- 721.32 metros cuadrados.
- Alquilado a la empresa de telecomunicaciones Columbus Networks Dominicana, S. A., subsidiaria de Columbus Communications, mayor empresa multinacional de televisión por Cable.

## 15 LOCALES COMERCIALES PLAZA SAMBIL



- Plaza desarrollada por el Grupo Sambil, con más de 50 años de experiencia en construcción y administración de varios centros comerciales en Venezuela, Curazao, Madrid y Rep. Dom. Tiene 334 locales comerciales.
- Ubicada en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, de esta ciudad.
- 1,494 metros cuadrados en los 15 locales.
- Excelentes inquilinos dentro de diversos sectores, mayormente establecimientos comerciales, bancarios, de comunicaciones, de servicios, de comida y de entretenimiento en general, entre los que se destacan: BHD León, Krispy Kreme, Dealer Orange, Power Games, 4 Jack 's, Tutto, Óptica Oviedo, entre otros.

