



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.



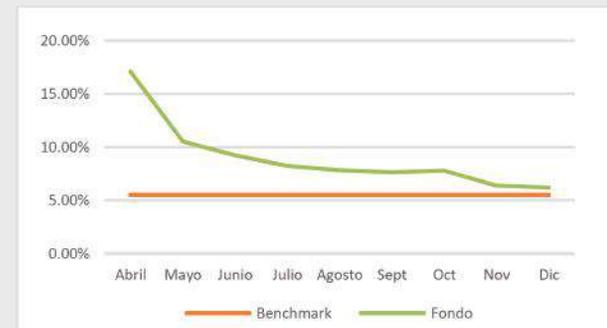
Josellin Cruz
Administradora del Fondo

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

3. RENDIMIENTOS

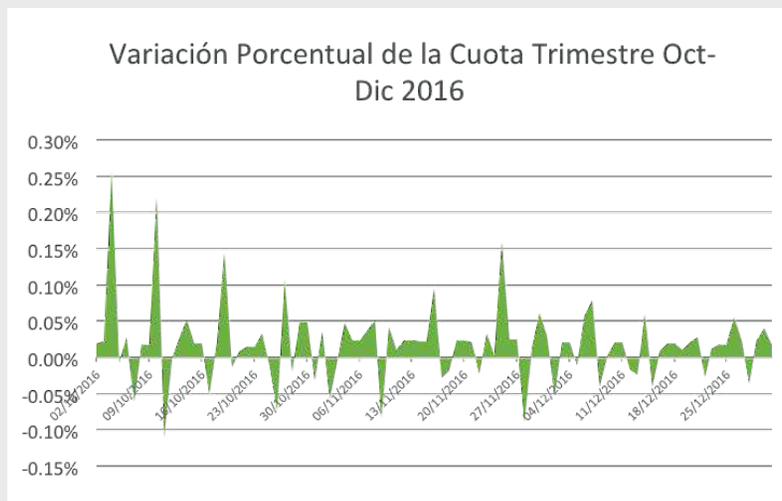
	30 días	90 días	180 días	365 días
Rendimiento	4.22%	6.71%	4.40%	N/A



	Marzo 8
Desde	6.20%

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

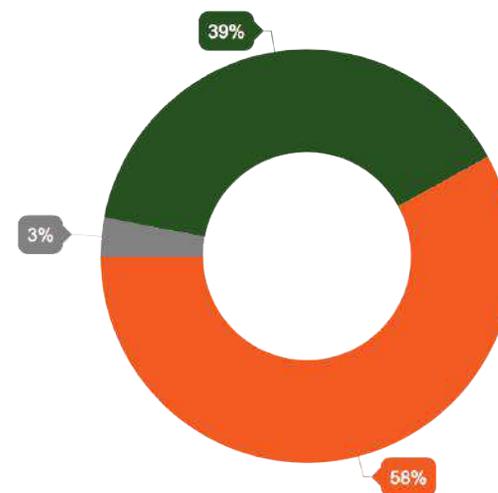
4. VARIACIÓN PORCENTUAL DE LA CUOTA DEL TRIMESTRE



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

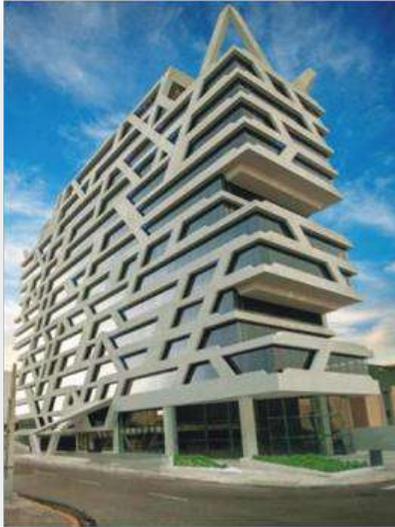
La calificación "BBB+af" otorgada a Excel Fondos como administradora señala que esta cuenta con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.

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.

