



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

Trimestre Enero-Marzo 2018

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 inversionistas:

Nos es grato informarles que el trimestre enero-marzo 2018 fue de grandes logros para nuestro Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, pues en este periodo completamos la colocación total aprobada por US\$50 millones, lo que nos consolida como el mayor fondo inmobiliario del país y el primero dentro de su categoría en lograr colocarse por completo.

A principios del año 2018, fueron incorporadas al portafolio inmobiliario nuevas propiedades localizadas estratégicamente en la ciudad de Santo Domingo. Dos de las propiedades, ubicadas en la Avenida Roberto Pastoriza del Ensanche Naco, consistentes en un edificio de oficinas con 5,389.50 Mts² de construcción alquilables y 4,803.73 Mts² de terreno, y un edificio comercial con 542.50 Mts² de construcción alquilables y 800 Mts² de terreno. La tercera propiedad es un local comercial de 109 Mts² de construcción en el Centro Comercial Sambil, ubicado en la Avenida John F. Kennedy, la cual es contigua a otro local del Fondo, ambos alquilados a una de las principales entidades bancarias del país.

Desde el inicio de operaciones del Fondo Excel I, en marzo del año 2016, hemos incorporado un total de 20 inmuebles con inquilinos de alto perfil, lo que nos ha permitido posicionarnos como la inversión en dólares más atractiva del mercado, al tiempo de convertirnos en el fondo de inversión inmobiliaria con la mayor cantidad de aportantes en el mercado.

Las utilidades operativas del Fondo Excel I para el primer trimestre del año alcanzaron la suma de US\$745,361.00, resultando en una rentabilidad anualizada de 6.39%.

Al 31 de marzo de 2018, el Fondo Excel I continúa consolidando su posicionamiento como el mayor en su categoría con un patrimonio de US\$53,594,401.87.

Es importante destacar que a la fecha hemos logrado desarrollar anticipadamente nuestra estrategia de inversión, al estar el portafolio de inversiones compuesto en un 81% por bienes inmuebles y el restante 19% en instrumentos financieros nacionales.



Informe de la Administración

El Comité de Inversiones del Fondo dispuso, en su reunión de fecha 4 de abril de 2018, la distribución de unos dividendos en efectivo por el monto de US\$685,722.50. El pasado 9 de abril se realizó el pago del dividendo trimestral a los aportantes. Esta distribución en efectivo representa el 5.40% del patrimonio promedio del trimestre, lo que está en línea con la política establecida por el Comité de distribuir dividendos estables, que es lo que la mayoría de los inversionistas están buscando, pues les permite tener cierta certeza sobre los dividendos a recibir en el tiempo.

Agradecemos la confianza depositada en nosotros y nos reiteramos a sus gratas órdenes,



Josellin Cruz
Administrador del Fondo

Características y Desempeño del Trimestre

Características del Fondo

Tipo de Fondo	Cerrado	Objetivo del Fondo	Inmobiliario
Moneda de Denominación	USD	Fecha Inicio Operaciones	2 de Marzo 2016
Monto Nominal Aprobado	USD 50,000,000	Fecha de Vencimiento	2 de Marzo 2026
Monto Nominal Colocado	USD 50,000,000	Valor Nominal Cuota	USD\$ 100
PAGO DE DIVIDENDOS TRIMESTRALES USD			
16/01/2017	368,037.10	10/04/2017	300,435.20
12/07/2017	471,001.82	10/10/2017	441,062.98
11/01/2018	562,541.31	09/04/2018	685,722.50

Rendimiento*

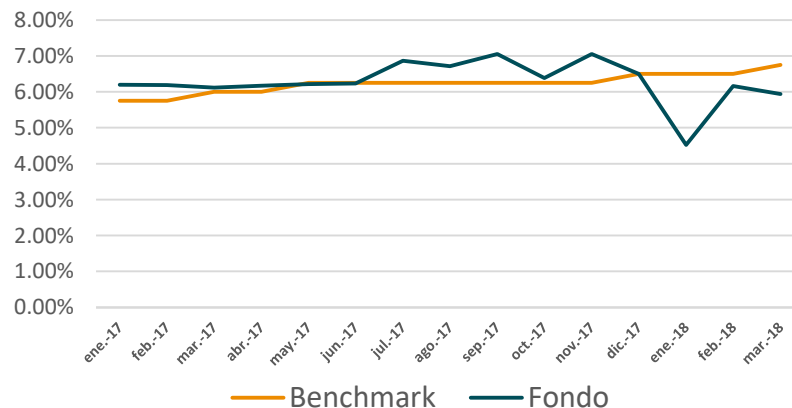
30 Días	90 Días	180 Días	360 Días
5.85%	5.46%	6.01%	6.39%

Rentabilidad Acumulada

Desde Marzo 8, 2016

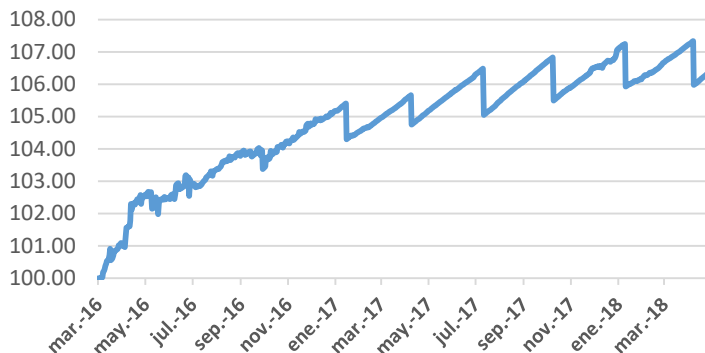
6.38%

Rendimiento vs. Benchmark



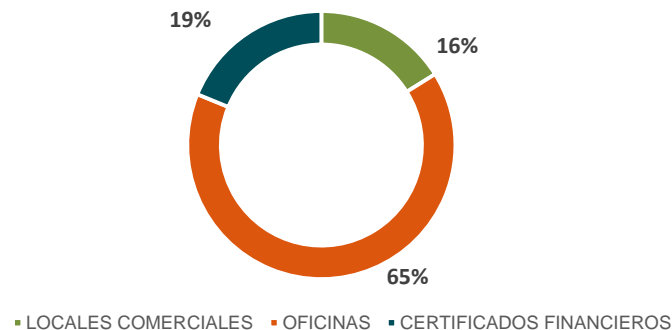
Características y Desempeño del Trimestre

Evolución del Valor de la Cuota



Nota: Con posterioridad al pago de los dividendos trimestrales, se reduce el valor de la cuota.

Composición del Portafolio de Inversión



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 Marzo 2018



Edificio Corporativo 2010

- 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

- 16 locales comerciales.
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.
- 1,603 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.

Portafolio Inmobiliario al 31 de Marzo 2018



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.



Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza

- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 5,389.50 Mts2 de construcción alquilables y 4,803.73 Mts2. de terreno, con un nivel de ocupación de 100%.
- El inquilino es la empresa Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).

Portafolio Inmobiliario al 31 de Marzo 2018



Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza

- Edificio de dos niveles.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 542.50 Mts2 de construcción alquilables y 800 Mts2. de terreno, con un nivel de ocupación de 100%.
- El inquilino es la empresa Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).

Resumen Estados Trimestre

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Estado de Situación Resumido
Al 31 de marzo de 2018
Expresado en miles de dólares (USD)

Detalle	Marzo 2018
Disponibilidades	24.5
Certificados de depósito	11,221.9
Propiedades de inversión	48,433.1
Otros activos	738.8
Total activos	60,418.3
Pasivos	6,823.9
Patrimonio	53,594.4
Total pasivo y patrimonio	60,418.3

Resumen Estados Trimestre


Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

Estado de Resultados trimestral acumulado

Del 1ero. de enero 2018 al 31 de marzo 2018

Expresado en miles de dólares (USD)

Detalle	Enero-marzo 2018
Ingresos arrendamiento	877.6
Otros ingresos	72.9
Ingresos financieros	366.8
Total ingresos	1,317.3
Gastos generales y adm.	(300.7)
Gastos financieros	(2.0)
Pérdida cambiaria	(269.2)
Total de gastos	(571.9)
Resultado neto	745.4



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.

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

