

## INFORME DE VALORACIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS

### FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

RNC: 1-31-29134-1

Número de Registro del Mercado de Valores (RMV): SIVFIC-008

Administrado por:

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

RMV: SVAF-001 | RNC: 1-30-08800-4

### TRIMESTRE ABRIL-JUNIO 2018

*“El presente informe tiene como propósito revelar el comportamiento del portafolio de inversión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, siendo responsabilidad del inversionista cualquier decisión de inversión que tome”.*

#### I. Información general del fondo:

El fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I, y es independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, de conformidad con la normativa vigente.

A continuación presentamos de forma resumida las siguientes informaciones:

<i>Objetivo del Fondo</i>	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, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores determinados reglamentariamente
<i>Clasificación y duración</i>	Fondo cerrado con duración de 10 años.
<i>Calificación de riesgo</i>	BBBfa (N), fundamentada 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

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

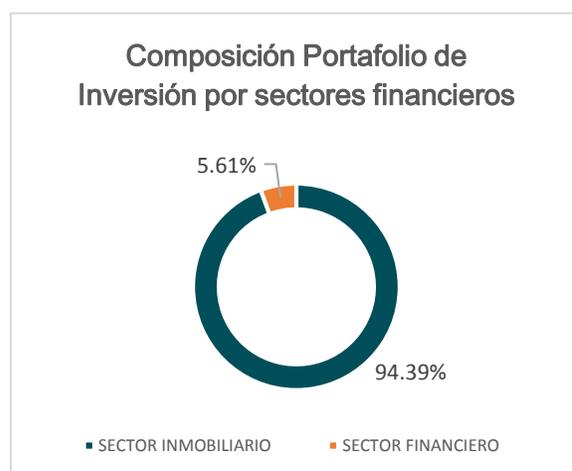
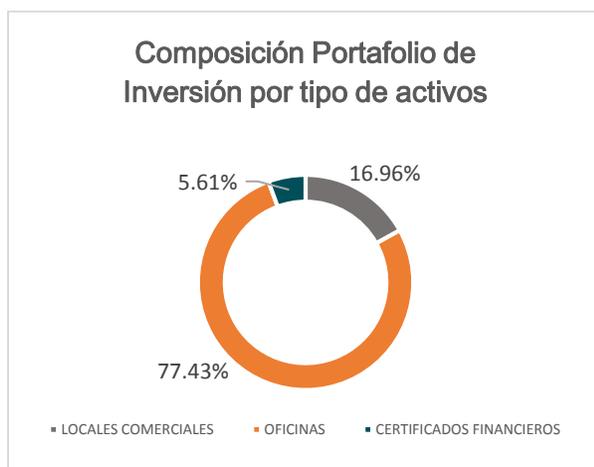
Registro SIV: SVAF-001 • Registro Mercantil 28826 SD • RNC 1-30-08800-4

Max Henríquez Ureña No.78, Ensanche Piantini, Santo Domingo, R.D. • Tel. 809-262-4000 • [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do)

	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.
<i>Entidades autorizadas para prestar servicios de distribución de cuotas</i>	Excel Puesto de Bolsa, S. A. RMV: SVPB-002   RNC: 1-01-89257-9.
<i>Monto del portafolio de inversiones a la fecha del informe</i>	Al 30 de junio del año 2018, el patrimonio del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$53,761,816.03.
<i>Moneda funcional</i>	Dólares de los Estados Unidos de América (USD).
<i>Fecha de vencimiento del Fondo</i>	2 de marzo de 2026.

## II. Estructura de la cartera:

Al cierre del trimestre abril-junio 2018, el patrimonio del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$53,761,816.03, lo que lo sigue posicionándolo como el mayor fondo inmobiliario del mercado dominicano. El portafolio de inversiones está compuesto en un 94% por bienes inmuebles y el restante 6% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 21 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.



Al 30 de junio de 2018, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes certificados de inversión:

Información de los Instrumentos Financieros de la Banca Local  
 Valores expresados en moneda USD  
 Trimestre terminado al 30 de junio de 2018

Nombre del Emisor	Moneda de origen	Valor en libro del instrumento	Calificación de riesgo
BANCO PROMERICA	USD	45,233.73	BBB
BANCO PROMERICA	USD	102,829.22	BBB
BANCO LAFISE	USD	126,600.00	BBB
BANCO LAFISE	USD	373,923.64	BBB
BANCO BANESCO	DOP	587,632.12	A
BANCO BANESCO	DOP	587,632.12	A
BANCO BANESCO	DOP	587,632.12	A
BANCO BANESCO	DOP	528,651.27	A
BANCO PROMERICA	DOP	242,907.28	BBB

Al trimestre concluido al 30 de junio de 2018, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles comerciales:



#### Edificio Corporativo 2010

- Piso 11 completo.
- Ubicado en 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.
- Alquilado a reconocida empresa multinacional de telecomunicaciones Columbus Network Dominicana (Liberty Corp. /C&W), mediante contrato de largo plazo.



#### Edificio Ave. John F. Kennedy

- Edificio Completo de 5 pisos.
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. Tiradentes.
- 7,310 m<sup>2</sup> construcción, 3,531.98 m<sup>2</sup> terreno, y 252 parqueos.
- Área neta alquilable de oficinas: 6,490 M<sup>2</sup>, con un nivel de ocupación de un 100%.
- Alquilado a Grupo Humano mediante contrato de largo plazo.

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

Registro SIV: SVAF-001 • Registro Mercantil 28826 SD • RNC 1-30-08800-4

Max Henríquez Ureña No.78, Ensanche Piantini, Santo Domingo, R.D. • Tel. 809-262-4000 • [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do)



## 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 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 de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza

- 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 5,389.50 Mts<sup>2</sup> de construcción alquilables y 4,803.73 Mts<sup>2</sup> de terreno, con un nivel de ocupación de 100%.
- El inquilino es la empresa Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).



## Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza

- Edificio de dos niveles.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 542.50 Mts<sup>2</sup> de construcción alquilables y 800 Mts<sup>2</sup> de terreno, con un nivel de ocupación de 100%.
- El inquilino es la empresa Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).



### Torre Citi en Acrópolis Center

- Piso 23 completo de oficinas.
- Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción alquilable.
- Inquilinos: Total Dominicana, S.A.S, AES Andres DR, S. A., Dominican Power Partners y Empresa Generadora de Electricidad Itabo, S. A.

Al cierre del trimestre, el Fondo Excel I se encontraba en proceso de negociación de otros inmuebles, los cuales serán adquiridos de conformidad con la Política de Inversión en Activos Inmobiliarios detallada en el Reglamento Interno.

Durante el trimestre no se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión no previstas.

La duración promedio ponderada del portafolio financiero fue de 0.22. Durante el trimestre el Fondo no estuvo fuera de dicho rango de duración.

### III. Valoración de los activos:

En el periodo que comprende el trimestre abril-junio 2018, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, realizó la reevaluación de dos de sus inmuebles a través de la actualización de valor según tasación: Campus Humano y el local ubicado en el piso 23 de la Plaza Acrópolis por un valor total de USD\$ 96,081.20.

En el periodo enero-marzo 2018, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I no realizó ninguna reevaluación de inmuebles.

<p><i>Sello de la sociedad emisora:</i></p>	<p><i>Fecha de elaboración del informe:</i> 16/07/2018</p>
---	--

*“La sociedad administradora de fondos de inversión Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. en nombre y representación del Fondo administrado **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**, da fe y testimonio de que las informaciones expresadas en este documento son integrales, veraces y oportunas, por tanto, son responsables frente a los aportantes y el público en general por cualquier inexactitud u omisión presentada en el contenido del presente informe.*

*La publicación de este informe en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores no implicará garantía alguna de esta, sobre la inversión efectuada en un fondo de inversión o la calidad de sus cuotas de participación.”*