

Cuotas	Jul. 2018	Ago. 2018
	BBBfa (N)	A-fa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros			
	Dic. 16	Dic. 17	Jul. 18
Activos administrados (MUS\$)	34.637	49.845	57.038
Patrimonio (MUS\$)	34.177	45.501	53.310
Valor Nominal Cuota (US\$)	105,2	107,1	106,6
Rentabilidad Acumulada Anual*	5,2%	6,6%	3,5%
Dividendo por Cuota (US\$)**	-	4,9	4,2
N° de Cuotas (miles)	325	425	500

\* Con dividendos. Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al cierre del año anterior.

\*\*Dividendos por cuota acumulados en el año.

## Fundamentos

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

El alza en la calificación asignada a "A-fa (N)" se sustenta en el término de la etapa de inversión del Fondo y en una cartera ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. (Excel Fondos), primera administradora acreditada en el país, calificada en "A-af" por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

En marzo de 2016, el FIC Inmobiliario Excel I inició su programa de emisión, colocando a la fecha un total de 500.000 cuotas y un patrimonio neto de US\$53,3 millones, alcanzando cerca de un 60% de lo manejado en fondos cerrados de similar orientación en el mercado dominicano.

Durante el segundo trimestre de 2018, el Fondo adquirió el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 del Condominio Blue Mall, que se suman a su cartera ya formada por un piso del Edificio Corporativo 20/10, un importante inmueble en la Avenida John F. Kennedy, 16 locales del

centro comercial Sambil y dos inmuebles en la Avenida Roberto Pastoriza.

Al cierre de julio de 2018, un 93,9% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (4,4%), efectivo mantenido en cuentas bancarias (0,6%).

Al cierre de julio de 2018, la diversificación de ingresos es adecuada, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 60% de los ingresos por arrendamiento.

Del punto de vista geográfico también la diversificación es adecuada, con sus seis activos ubicados en distintas zonas de la parte central de la ciudad de Santo Domingo.

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Los flujos periódicos otorgados por los arriendos permiten pagos de dividendos trimestrales a sus aportantes.

En el periodo revisado, el Fondo no presentó pasivos financieros. Al cierre de julio de 2018, el Fondo alcanzó un endeudamiento de un 7,0%. Este es producto de los alquileres recibidos por adelantado, el resto corresponde a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada mensual desde el inicio es de un 16,1%.

La duración del Fondo es de 10 años, teniendo término establecido para marzo de 2026, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

### Fortalezas

- Cartera ya formada y adecuada a sus límites reglamentarios.
- Alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles.
- Adecuada diversificación de activos.
- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

### Riesgos

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

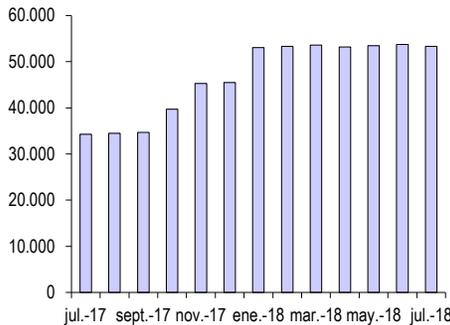
Analista: Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.cl  
(56) 22757-0474

Cuotas

A-fa (N)

**Evolución patrimonio neto**

Miles de dólares



**Resumen cartera inversiones fondo**

Dic. 17 Jul. 18

Inversión inmobiliaria	65,5%	93,9%
Certificados Financieros	30,8%	4,4%
Certificados de Inversión Especial	2,7%	0,0%
Caja y otros	0,9%	1,7%
<b>Total Activos</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**OBJETIVOS DE INVERSIÓN**

*Fondo orientado a la inversión en inmuebles destinados a la renta*

Objetivos de inversión y límites reglamentarios

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (FIC Inmobiliario Excel I) define el objetivo en su reglamento interno, la inversión en inmuebles ubicados en República Dominicana, de cualquier sector económico exceptuando el sector de viviendas familiares, que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- El Fondo deberá mantener como mínimo el 80% de su activo invertido en inmuebles orientados a su objetivo de inversión.
- La inversión máxima del Fondo en un mismo bien inmueble es de un 65% de su patrimonio.
- Ningún inquilino podrá superar el 40% de los ingresos del Fondo.
- La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no excedan el 25% del valor del inmueble ni el 25% del valor del activo del fondo.
- El Fondo deberá mantener un máximo de 5% de sus activos invertidos en instrumentos de alta liquidez, o mantenido en caja y equivalentes.
- El Fondo no invertirá directa ni indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más del 10% de su patrimonio.
- El Fondo no invertirá más del 20% del patrimonio en cuentas bancarias o instrumentos financieros. No obstante este límite podrá excederse temporalmente hasta por un máximo de 6 meses en caso de una desinversión o venta de algún inmueble.
- El Fondo podrá mantener hasta un 5% del portafolio en valores emitidos por personas vinculadas a la administradora, con calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión.

El Fondo tiene un periodo de 3 años, desde el inicio de la etapa operativa en abril de 2016, para cumplir con los límites de diversificación estipulados en el reglamento interno. No obstante, el Fondo ya se encuentra completamente colocado y adecuado a estos límites.

En agosto de 2018 el regulador aprobó el nuevo reglamento interno del Fondo, luego de su aprobación por la Asamblea de Aportantes del Fondo, en que los cambios tuvieron relación a la adecuación a las nuevas normas promulgadas.

**EVALUACION DE LA CARTERA DEL FONDO**

*Cartera adecuada a sus límites reglamentarios*

Características del fondo

El programa de emisión del Fondo contemplaba una emisión total de US\$50 millones, equivalente a 500.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 100 cada una, mediante 8 emisiones, las cuales ya fueron colocadas.

En marzo de 2016, el FIC Inmobiliario Excel I inició su programa de colocaciones, alcanzando al cierre de julio de 2018, 500.000 cuotas, con un patrimonio neto de US\$53,3 millones, representando cerca de un 60% de lo manejado en fondos cerrados de similar orientación en el mercado dominicano.

Cartera ya conformada de acuerdo a su reglamento interno

La cartera del FIC Inmobiliario Excel I se encuentra totalmente conformada por los siguientes inmuebles:

- En julio de 2016 adquirió el piso 11 del Edificio Corporativo 20/10 (721.32mt2 construidos y dos lockers) por US\$2,4 millones, que es alquilado a Columbus Networks Dominicana.

Cuotas

A-fa (N)

- En octubre de 2016 adquirió 15 locales del centro comercial Sambil (1.494 mt2) por US\$9,6 millones, alquilados a distintos arrendatarios de buen historial crediticio. En enero de 2018 adquirió un local del mismo centro comercial (109 mt2) por US\$720.000, alquilado a una importante institución financiera del país.
- En julio de 2017 el Fondo adquirió el edificio corporativo de Grupo Humano (7.310 mt2 de oficinas y 9.022 mt2 de parqueos) por US\$18 millones.
- En enero de 2018 adquirieron 3 edificios de tres niveles de oficinas interconectados (5.390 mt2) alquilado a Rica Contact Center y un edificio de dos niveles como local comercial (543 mt2) alquilado a Gruteco Iluminación. Estos activos en Avenida Roberto Pastoriza tuvieron un costo de US\$15 millones.
- En junio de 2018 adquirieron el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center (1.583 mt2) por US\$5 millones, alquilados a varias empresas del sector eléctrico.

Al 31 de julio de 2018, un 93,9% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (4,4%), efectivo mantenido en cuentas bancarias (0,6%). A la misma fecha, un 1,2% del activo se encontraba en otros activos, los que corresponden fundamentalmente a arrendamientos por cobrar y comisiones por pagar por colocación de cuotas.

En agosto de 2018, mediante hecho relevante, la administradora anunció la adquisición de una propiedad comercial en el piso 23 de la torre de oficinas Condominio Blue Mall (580 mt2) y 19 parqueos, con lo que la inversión inmobiliaria del Fondo alcanzaría cerca del 98%.

### Adecuada diversificación de cartera

Al cierre de julio de 2018, la diversificación de ingresos es adecuada, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 60% de los ingresos por arrendamiento. No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo. Sin embargo, para la ubicación de los inmuebles se consideró el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que se pudieran generar en el largo plazo.

Del punto de vista geográfico también la diversificación es adecuada, con sus seis activos ubicados en distintas zonas de la parte central de la ciudad de Santo Domingo.

### Buena generación de flujos y nulo endeudamiento financiero

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces, que permite el pago de dividendos trimestrales a sus aportantes. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir por la distribución de dividendos. En caso de que el Comité no decida distribuir la totalidad de los beneficios líquidos, deberá informarlo como un Hecho Relevante.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez o a un 30% del patrimonio del Fondo, si es parte de su estrategia.

En el período revisado, el Fondo no presentó pasivos financieros. Al cierre de julio de 2018, el Fondo alcanzó un endeudamiento de un 7,0%. Este es producto de los alquileres recibidos por adelantado, el resto corresponde a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler.

### Sin tiempo suficiente para medir rentabilidad

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente, el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada mensual desde el inicio es de un 16,1%. El reglamento define como *benchmark* para comparar su desempeño, la Tasa Prime de los Estados Unidos más 200 puntos básicos.

### Duración de la cartera apropiada al término del Fondo

La duración del Fondo es de 10 años, teniendo término establecido para marzo de 2026, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

Cuotas

A-fa (N)

**ASPECTOS RELEVANTES  
DE LA ADMINISTRADORA  
PARA LA GESTIÓN DEL  
FONDO***Administradora posee una buena estructura para la gestión y control de los recursos manejados*

La estructura organizacional de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Excel Fondos) está formada en base a una eficiente y sólida gestión de fondos de inversión. Su estructura está determinada en su Manual de Organización y Funciones actualizado en octubre de 2017, el cual establece los siguientes organismos:

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Dentro de sus principales funciones se encuentra aprobar los reglamentos internos y prospectos de los fondos, establecer los planes estratégicos y de operación de la administradora y designar a los integrantes del Comité de Inversiones y Comités de Apoyo. Analizar los Estados Financieros trimestrales intermedios y aprobar los Estados Financieros auditados que se remitan al regulador. Además de todas las responsabilidades que señala la ley.

El Comité de Inversiones es el responsable de evaluar y recomendar las decisiones de inversión de los recursos del fondo al Administrador de los Fondos, aprobando lineamientos y políticas para la toma de decisiones de inversión bajo sus tres lineamientos principales: Autonomía, Independencia y Separación. El Comité está integrado por un número impar de personas no menor a tres.

El Comité de Riesgo se encarga de evaluar y revisar continuamente la exposición de la administradora y de sus fondos a los riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, operativos, etc. Propone los limitantes a estos riesgos y posibles cambios a los manuales y políticas internas. Informa sobre las medidas correctivas implementadas para mitigar estos riesgos. El Comité está integrado por tres personas.

El Comité de Auditoría evalúa y supervisa el proceso de elaboración de estados financieros y además se encarga de su revisión, así como también del cumplimiento del proceso de aprobación. También evalúa la suficiencia y validez de los sistemas de control interno implementados que involucran las transacciones relevantes de la entidad, así como el cumplimiento del marco legal y normativo vigente aplicable a la entidad. Sus miembros son designados por el Consejo de Administración.

El Comité de Cumplimiento revisa los procedimientos, normas y controles implementados en relación a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. También diseña e implementa las políticas y procedimientos para la prestación de servicios a personas políticamente expuestas. El Oficial de Cumplimiento se encarga del programa de prevención y control del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, según las disposiciones indicadas en la normativa imperante. Entre sus tareas está elaborar un plan operativo anual en base a las normas, promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación actual, analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir a al regulador.

La Gerencia General es la encargada de la representación administrativa de la empresa y de la planificación, organización y dirección de la administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, debe asegurar que el desarrollo de programas y planes que dirijan las actividades y el uso de los recursos, se lleven a cabo conforme la estrategia, políticas, procedimientos y normas establecidas, cumpliendo de manera eficiente los acuerdos y resoluciones que adopte la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

Excel Fondos cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien es el responsable de la correcta y adecuada aplicación del Manual de Procedimientos y Control Interno. Asimismo, existen auditorías internas que velan por el cumplimiento de los controles internos, revisar y controlar las leyes, reglamentos y otras normas. En el Manual de Procedimientos y Control interno se detalla explícitamente las políticas de control interno y las responsabilidades de cada cargo para el cumplimiento de éstas.

El Área de Negocios está compuesta por el Gerente Administrador del Fondo, quien se encarga de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con lo determinado en el Comité de Inversiones, los reglamentos internos y las normas vigentes. El analista de inversiones, quien se encarga de asistir al Administrador del Fondo en sus gestiones de manejo de portafolios.

Cuotas

A-fa (N)

El Gerente de Inversiones Inmobiliarias, quien busca oportunidades de inversiones inmobiliarias, gestiona, depura y participa en las negociaciones y buen mantenimiento de los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios administrados. Promotores de Fondos de Inversión, quienes realizan las actividades dirigidas a dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las cualidades de un fondo de inversión.

El Área de Operaciones está compuesta por el Gerente de Administración y Finanzas, quien administra los recursos de la empresa y se debe encargar de la correcta ejecución de las operaciones técnicas, administrativas, contables, económicas y financieras. A su cargo están el Contador, encargado de la elaboración de documentos contables y estados financieros, el Encargado de Operaciones, quien planifica, programa y ejecuta las estrategias necesarias para el funcionamiento de la administradora, el Gerente de Gestión Humana encargado de planificar, coordinar, dirigir y ejecutar las actividades relacionadas con los subsistemas de reclutamiento y selección de personal, capacitación y entrenamiento, desarrollo organizacional y clima laboral y finalmente el Coordinador de Mercadeo encargado de la ejecución de los planes estratégicos y tácticos de mercadeo, comunicación institucional y responsabilidad social corporativa para fortalecer la imagen de las empresa y la penetración de los productos en el mercado.

El Área de Análisis y Control de Riesgos se compone de la Gerencia de Análisis y Control de Riesgos que tiene la función de controlar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgos y responde directamente al Comité de Riesgos.

Excel Fondos cuenta con un sistema de información contable y financiero para el manejo de los fondos y portafolios administrados.

Feller Rate considera que la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una adecuada estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración.

### Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portafolios

Excel Fondos, en su Manual de Procedimientos y Control Interno, detalla explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio. Adicionalmente, cuenta con un Reglamento para el Funcionamiento del Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes, se señala lo siguiente:

- Excel Fondos busca conformar portafolios diversificados de activos que ofrezcan unos flujos con baja volatilidad.
- La toma de decisiones se realizará según la Asignación Estratégica de Activos definida por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones, la normativa legal vigente y los objetivos de inversión establecidos en el reglamento interno de cada fondo.
- El Consejo de Administración tiene las funciones de definir y aprobar las políticas de la administradora en materia de riesgo de mercado y riesgo de liquidez, aprobar la asignación estratégica de activos, velar por el cumplimiento de las políticas de inversión y aprobar el procedimiento a seguir en casos de incumplimiento o de conflictos de interés.
- Todas las operaciones son revisadas por el Comité de Inversiones, que sesiona al menos una vez al mes y está compuesto por tres personas. Este comité es responsable de definir los activos dentro del objetivo de inversión para cada tipo de fondo, establecer las condiciones que dichos instrumentos deben cumplir y analizar las situaciones relativas a posibles conflictos de interés. Asimismo, debe evaluar y hacer seguimiento de los portafolios de inversiones existentes.
- El Administrador de cada fondo es el responsable de ejecutar las decisiones acordadas y deberán participar obligatoriamente en los Comités de Inversiones sin derecho a voto.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

### Riesgo Contraparte Operacional

El agente colocador de las cuotas es Excel Puesto de Bolsa, relacionado al grupo controlador.

También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

Cuotas

A-fa (N)

Adicionalmente, Excel Fondos mantiene la custodia de las inversiones inmobiliarias nacionales en la empresa Jiménez Cruz Peña.

### Sistemas de control

Consistente con la normativa, la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación. La administradora ha continuado fortaleciendo algunos de sus manuales, tratando de incorporar las mejores prácticas y la normativa vigente.

Dentro de los manuales a destacar se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Manual de Procedimientos y Control Interno, define entre otros procedimiento el Control y Administración de riesgo, Sistemas Financieros y Administrativos, Administración de Ventas y Mercadeo, Procesos Relacionados con el Inversionista y Gestión de la cartera de activos.
- Reglamento interno del comité y unidad de riesgo de Excel Fondos, donde el comité debe mejorar el perfil general de los riesgos de los activos financieros e inmobiliarios y generar políticas de minimización de riesgos.
- Política de Inversión.
- Normas Internas de Conducta.
- Régimen Disciplinario
- Manual de Políticas y Normas para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Código de Gobierno Corporativo.

Durante los últimos dos años se han profundizado las capacitaciones internas en relación al cumplimiento de normativas internas y regulatorias, así como la prevención de lavado de activos, gestión de riesgos y funcionamiento de fondos de inversión.

La Administradora ha continuado actualizando diversos manuales y políticas internas de acuerdo a las nuevas normativas promulgadas.

### Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones de los fondos administrados es realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Además, el Manual de Procedimiento y Control Interno detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación, en caso de no encontrarse normativa aplicable.

### Políticas sobre conflictos de interés

La administradora posee un manual de Normas Internas de Conducta, donde se detallan las actividades no permitidas a sus ejecutivos y empleados, incluyendo los miembros de Consejo de Administración o los que conformen algún otro comité, así como también a accionistas que individual o conjuntamente con sus conyugues o parientes en primer grado posean el 10% o más de la Administradora. Entre las prohibiciones que señala el manual se encuentran:

- Pactar o realizar operaciones sobre valores que se pueda tener información privilegiada.
- Comunicar la información privilegiada a terceros.
- Recomendar operaciones a un tercero de valores que se tenga información privilegiada.
- Utilizar información privilegiada para beneficio propio o de terceros, en detrimento o a favor del fondo de inversión
- Divulgar información relativa a las decisiones de inversión, incluyendo las discusiones internas, acuerdos o plazos de ejecución.

## Cuotas

## A-fa (N)

Asimismo, se estipula como regla general de conducta, que las personas que participan en la gestión de los fondos deben priorizar en todo momento los intereses de los clientes.

Para evitar el posible conflicto de interés, la administradora establece los siguientes principios y códigos de conducta:

- Equidad: trato igualitario a los aportantes.
- Idoneidad: tener infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las operaciones de la administradora, manteniendo una adecuada gestión de riesgos.
- Diligencia y transparencia: actuar con honestidad y diligencia en el interés de los aportantes.
- Prioridad de interés e imparcialidad: tener una actitud imparcial frente a los aportantes, priorizando siempre el interés de éstos.
- Objetividad y prudencia: actuar con profesionalismo y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información.
- Confidencialidad de la información: velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada.
- Suministro de información a aportantes: entregar toda la información que se considere relevante para la toma de decisiones de inversión de manera veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna.

Con el objeto de evitar tener una inversión que pueda generar un conflicto, todos los miembros del Consejo de Administración, Comité de Inversiones y otros Comités de Apoyo, como todos los empleados, deberán reportar las inversiones personales que realicen en el mercado de valores dominicano, al iniciar su trabajo en Excel Fondos y cuando cambie la situación de sus inversiones.

Será el Ejecutivo de Control Interno quien deberá velar por el cumplimiento de las normas internas de conducta. Él puede solicitar la colaboración de cualquier persona de la administradora para escuchar su opinión, y de esta forma, el Comité de Riesgos pueda pronunciarse al respecto. Las decisiones del comité serán definitivas y obligatorias. Las violaciones a esta Norma serán objeto de sanciones.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

**PROPIEDAD**

*Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero*

Excel Fondos fue la primera administradora acreditada en el país para funcionar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en noviembre de 2004.

Actualmente cuenta un fondo en funcionamiento, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el cual inició operaciones en marzo de 2016.

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. Adicionalmente, en 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 sobre el mínimo exigido por el regulador, lo que le permitirá continuar creciendo en sus activos bajo administración.

### Amplia gama de servicios financieros

Excel Fondos es propiedad de Excel Group, grupo importante a nivel nacional que cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano.

Dentro de sus filiales tiene a Excel Puesto de Bolsa, Excel Consulting y Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, entregando servicios de fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y valores e inversiones.

Cuotas

A-fa (N)

Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

### Importancia estratégica de la gestión de fondos

La administradora forma parte de los servicios que Excel Group quiere entregar al mercado, por lo que su importancia futura dependerá de la atracción que generen los fondos de inversión lanzados por Excel Fondos a los inversionistas. No obstante, el fondo público gestionado por la Administradora es el más grande del segmento de fondos inmobiliarios.

Cuotas	Abr-16 BBBfa (N)	Jul-16 BBBfa (N)	Oct-16 BBBfa (N)	Ene-17 BBBfa (N)	Abr-17 BBBfa (N)	Jul-17 BBBfa (N)	Oct-17 BBBfa (N)	Ene-18 BBBfa (N)	Abr-18 BBBfa (N)	Jul-18 BBBfa (N)	Ago-18 A-fa (N)
--------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------------

## Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

### Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

*Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las calificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*