

## 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 OCTUBRE-DICIEMBRE 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>	A-fa(N), sustentada 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

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

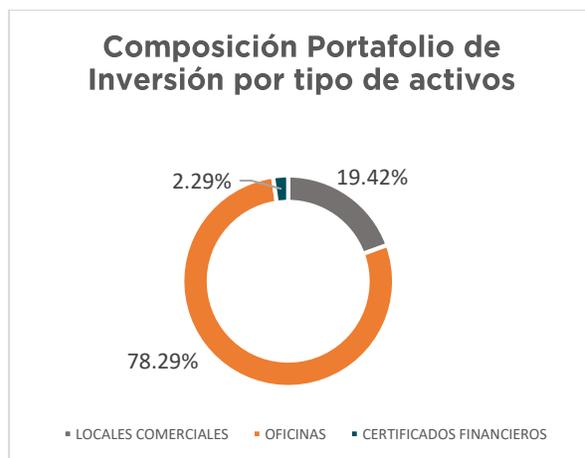
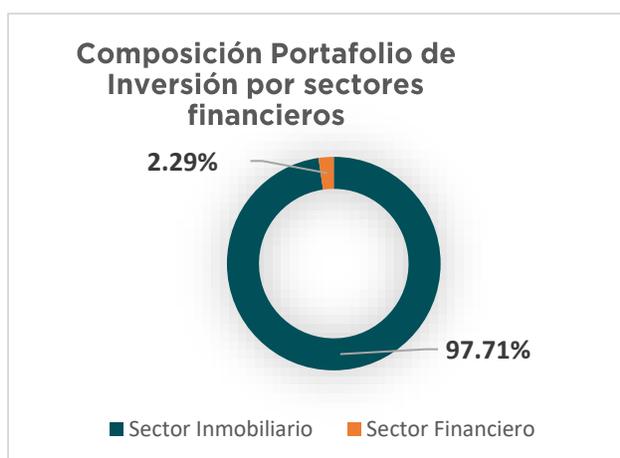
Registro SIV: SVAF-001 • Registro Mercantil 28826 SD • RNC 1-30-08800-4

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

	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.
<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>	US\$57,304,107.78
<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. Sección estructura de la cartera:

Al cierre del trimestre octubre-diciembre 2018, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$57,304,107.78 El portafolio de inversiones está compuesto en un 97.71% por bienes inmuebles y el restante 2.29% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 22 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.



Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio en instrumentos financieros del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes certificados de inversión:

<b>Información de los Instrumentos Financieros de la Banca Local</b> <b>Valores expresados en moneda USD</b> <b>Trimestre terminado al 31 de diciembre del 2018</b>				
Nombre del Emisor	Moneda	Valor en libro del instrumento	Tasa cupón o Interés Facial	Calificación de riesgo
BANCO PROMERICA	USD	131,478.75	3.50%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	221,496.92	3.55%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	231,427.77	3.55%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	637,690.97	3.55%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	90,027.00	3.60%	BBB+ (dom)

Al trimestre concluido al 31 de diciembre de 2018, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles comerciales, presentando un 97.71% de ocupación, a saber:

### Portafolio Inmobiliario al 31 de Diciembre 2018

	<p><b>Edificio Corporativo 2010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 11 completo.</li> <li>• Ubicado en Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln.</li> <li>• 721.32 m<sup>2</sup> de construcción + 24.88 m<sup>2</sup> de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio, con un nivel de ocupación de un 100%.</li> <li>• Alquilado a reconocida empresa multinacional de telecomunicaciones Columbus Network Dominicana (Liberty Corp/C&amp;W), mediante contrato de largo plazo.</li> </ul>
	<p><b>Centro Comercial Sambil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 locales comerciales.</li> <li>• Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.</li> <li>• 1,603 m<sup>2</sup> de construcción, con un nivel de ocupación de un 71%.</li> <li>• Entre los inquilinos se destacan: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD (Hyundai) / Distribuidor Autorizado Totto /Distribuidor Autorizado Orange / Óptica Oviedo, entre otros.</li> </ul>

	<p><b>Edificio Ave. John F. Kennedy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio Completo de 5 pisos.</li> <li>• Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. Tiradentes.</li> <li>• 7,310 m<sup>2</sup> construcción: 3,531.98 m<sup>2</sup> terreno y 252 parqueos.</li> <li>• Área neta alquilable de oficinas: 6,490 M2, con un nivel de ocupación de un 100%.</li> <li>• Alquilado a Grupo Humano mediante contrato de largo plazo.</li> </ul>
	<p><b>Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles.</li> <li>• Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.</li> <li>• 5,389.50 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2. de terreno, nivel de ocupación de 100%.</li> <li>• El inquilino es la empresa Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).</li> </ul>
	<p><b>Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio de dos niveles.</li> <li>• Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.</li> <li>• 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2. de terreno, con un nivel de ocupación de 100%.</li> <li>• El inquilino es la empresa Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).</li> </ul>
	<p><b>Torre Citi en Acrópolis Center</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 23 completo de oficinas.</li> <li>• Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.</li> <li>• 1,582.93 Mts2 de construcción.</li> </ul> <p>Inquilinos: Total Dominicana, S.A.S, AES Andres DR, S. A., Dominican Power Partners y Empresa Generadora de Electricidad Itabo, S. A.</p>
	<p><b>Torre Blue Mall</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porción piso 23 de Torre de Oficinas.</li> <li>• Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.</li> <li>• 580.11 m2 de construcción y 19 parqueos, con un nivel de ocupación de 100%.</li> <li>• .Inquilinos: Kimberly-Clark Dominican Republic, S. A. e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL.</li> </ul>

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 0.04. Durante el trimestre el Fondo no estuvo fuera de dicho rango de duración.

**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)

### III. Valoración de los activos:

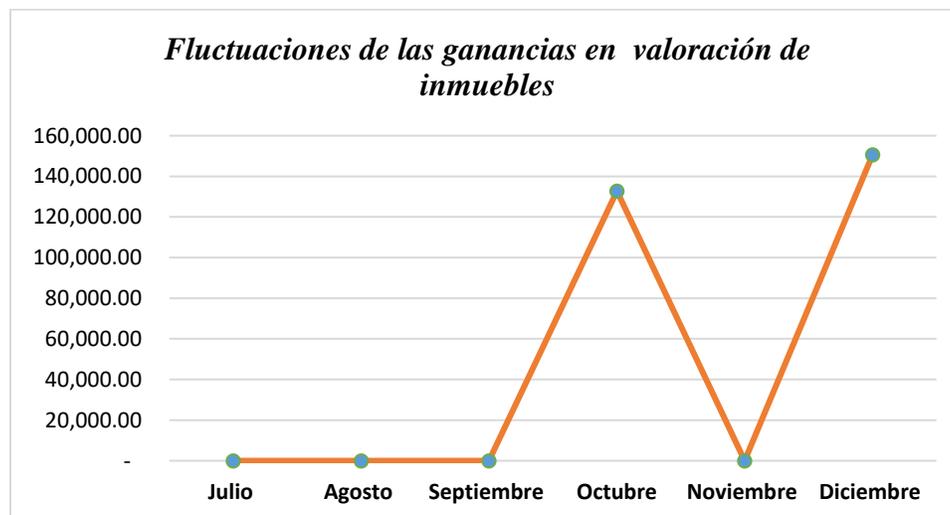
En el periodo que comprende el trimestre octubre-diciembre 2018, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, realizó la revaluación de los siguientes inmuebles, por un total de US\$283,337:

- Edificio Ave. John F. Kennedy
- Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza
- Centro Comercial Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza
- Edificio Corporativo 2010
- Plaza Sambil

En el trimestre que anterior (julio-septiembre 2018) no se efectuó revaluación de inmuebles.

A continuación un cuadro comparativo y su esquema gráfico de las fluctuaciones de las ganancias en la valoración (tasación) de las inversiones (inmuebles) del Fondo de Inversión Excel I:

Trimestre Julio-septiembre		Trimestre Octubre-Diciembre	
Meses	Monto	Meses	Monto
Julio	-	Octubre	132,808
Agosto	-	Noviembre	-
Septiembre	-	Diciembre	150,529
<b>Total</b>	-		<b>283,337</b>



<i>Sello de la sociedad emisora:</i>	<i>Fecha de elaboración del informe:</i>  25/01/2019
--------------------------------------	--

*“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.”*