



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

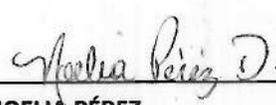
Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo 2019 y 2018

En Dólares Americanos US\$

	<u>Acumulado Marzo 2019</u>	<u>Acumulado Marzo 2018</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes	945,600	11,246,417
Arrendamientos por cobrar	220,305	258,964
Arrendamientos por cobrar no facturado	184,055	90,479
Total activos corrientes	1,349,959	11,595,860
Propiedades de inversión	55,991,986	48,433,109
Otros activos	375,211	389,288
Total Activos	57,717,156	60,418,257
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos		
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	3,584,087	6,823,855
Total Pasivos	3,584,087	6,823,855
Patrimonio		
Aportes patrimoniales	51,741,202	51,741,202
Rendimientos pendientes de distribución	2,391,867	1,853,200
Total Patrimonio	54,133,069	53,594,402
Total Pasivos y Patrimonio	57,717,156	60,418,257


BANAHÍ TAVÁREZ
VICEPRESIDENTE - TESORERA


NOELIA PÉREZ
CONTADORA Y EJEC.
PRINCIPAL FINANZAS

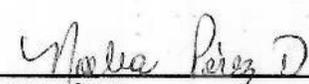
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I
C.R.C. No. 1-31-29134-1



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I
Estado de Resultados
Al 31 de marzo 2019 y 2018
En Dólares Americanos US\$

	<u>Marzo 2019</u>	<u>Marzo 2018</u>
Ingresos operativos	1,093,004	877,588
Ingresos financieros	6,480	366,794
Ganancia cambiaria	662	-
Otros ingresos	-	72,861
	<u>1,100,146</u>	<u>1,317,243</u>
Gastos:		
Gastos generales y administrativos	334,118	300,687
Gastos financieros	481	1,972
Pérdida cambiaria	-	269,222
	<u>334,599</u>	<u>571,881</u>
Utilidad neta	<u><u>765,547</u></u>	<u><u>745,361</u></u>


BANAHÍ TAVÁREZ
VICEPRESIDENTE - TESORERA


NOELIA PÉREZ
CONTADORA Y EJEC. PRINCIPAL
FINANZAS

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I
RNC No. 131-20134-1

EXCEL

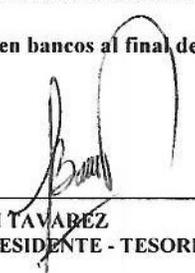
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de marzo 2019 y 2018

En Dólares Americanos US\$

	<u>Marzo 2019</u>	<u>Marzo 2018</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación:		
Resultado Neto del Ejercicio	765,547	745,361
Cambios en:		
Arrendamientos por cobrar	(178,799)	(246,824)
Otros activos	440	(64,709)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	(269,356)	2,479,568
Efectivo neto usado en las actividades de operación	317,832	2,913,396
Efectivo usado en las actividades de inversión:		
Aumento inversiones a largo plazo	-	1,363,850
Adquisición de propiedad de inversión	-	(15,779,568)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	-	(14,415,718)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes patrimoniales	-	7,949,681
Dividendos pagados	(730,224)	(562,541)
Utilidad en valoración de inversiones	-	(39,065)
Efectivo neto por las actividades de financiamiento	(730,224)	7,348,074
Aumento neto (disminución) en el efectivo en bancos	(412,392)	(4,154,248)
Efectivo en bancos al inicio del trimestre	1,357,992	15,400,666
Efectivo en bancos al final del trimestre	945,600	11,246,417


BANAHÍ TAVAREZ
VICEPRESIDENTE - TESORERA


NOELIA PEREZ
CONTADORA Y EJEC. PRINCIPAL FINANZAS

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I
RNC No. 13-29134-1



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de marzo 2019 y 2018

En Dólares Americanos US\$

	Aportes Patrimoniales	Valoración Inversiones	Utilidades Acumuladas	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$ 51,741,202	-	2,356,544	54,097,746
Aportes recibidos	-	-	-	-
Otro resultado integral - Valoración de inversiones	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	(730,224)	(730,224)
Resultado del periodo	-	-	765,547	765,547
Saldos al 31 de marzo de 2019	US\$ 51,741,202	-	2,391,867	54,133,069


BANAHÍ TAVÁREZ
VICEPRESIDENTE - TESORERA


NOELIA PÉREZ
CONTADORA Y EJEC. PRINCIPAL FINANZAS

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 ENERO-MARZO 2019

“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:

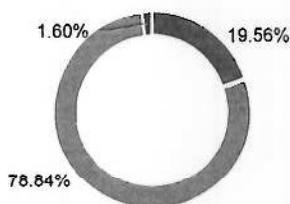
<i>Objetivo del Fondo</i>	El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, 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

	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\$ 56,902,953.63
<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:

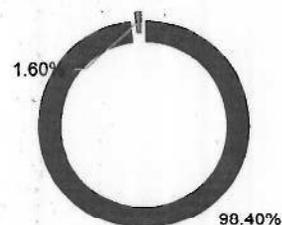
Al cierre del trimestre enero-marzo 2019, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$ 56,902,953.63. El portafolio de inversiones está compuesto en un 98.40% por bienes inmuebles y el restante 1.60% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 22 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.

Composición Portafolio de Inversión por Tipo de Activos



• LOCALES COMERCIALES • OFICINAS • CERTIFICADOS FINANCIEROS

Composición Portafolio de Inversión por Sectores Económicos



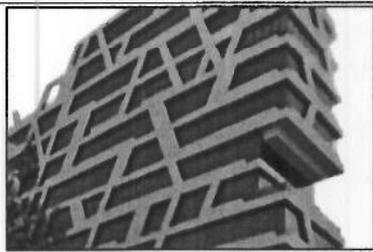
• SECTOR INMOBILIARIO • SECTOR FINANCIERO

Al 31 de marzo de 2019, el portafolio en instrumentos financieros 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 31 de marzo del 2019				
Nombre del Emisor	Moneda	Valor en libro del instrumento	Tasa cupón o Interés Facial	Calificación de riesgo
BANCO PROMERICA	USD	27,735.28	3.50%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	130,003.33	3.50%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	77,343.67	3.35%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	220,646.50	3.35%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	149,551.51	3.25%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	22,259.20	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	70,186.67	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO BANESCO	USD	8,011.82	2.80%	A- (dom)
BANCO PROMERICA	USD	9,015.20	3.20%	BBB+ (dom)
BANCO BANESCO	USD	25,081.69	3.05%	A- (dom)
BANCO BANESCO	USD	13,012.12	3.05%	A- (dom)
BANCO LAFISE	USD	135,108.00	3.20%	BBB (dom)
BANCO PROMERICA	USD	23,012.27	3.20%	BBB+ (dom)

Al trimestre concluido al 31 de marzo de 2019, 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 Marzo 2019

	<p>Edificio Corporativo 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso 11 completo. • Ubicado en Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln. • 721.32 m² de construcción + 24.88 m² de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio, con un nivel de ocupación de un 100%. • Alquilado a reconocida empresa multinacional de telecomunicaciones Columbus Network Dominicana (Liberty Corp/C&W), mediante contrato de largo plazo.
---	---

	<p>Centro Comercial Sambil</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 locales comerciales. • Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez. • 1,603 m² de construcción, con un nivel de ocupación de un 71%. • 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.
	<p>Edificio Ave. John F. Kennedy</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
	<p>Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles. • Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco. • 5,389.50 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2. de terreno, nivel de ocupación de 100%. • El inquilino es la empresa Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).
	<p>Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificio de dos niveles. • Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco. • 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2. de terreno, con un nivel de ocupación de 100%. • El inquilino es la empresa Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).
	<p>Torre Citi en Acrópolis Center</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piso 23 completo de oficinas. • Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini. • 1,582.93 Mts2 de construcción. <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>Torre Blue Mall</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porción piso 23 de Torre de Oficinas. • Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini. • 580.11 m2 de construcción y 19 parqueos, con un nivel de ocupación de 100%. • Inquilinos: Kimberly-Clark Dominican Republic, S. A. e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL.

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.

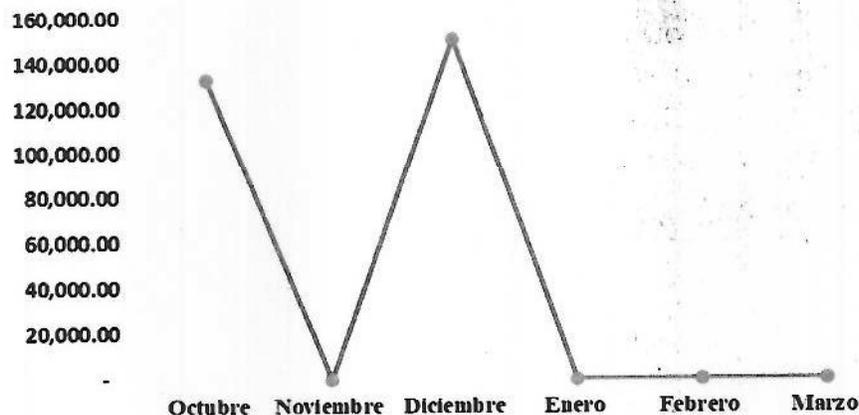
III. Valoración de los activos:

En el trimestre enero-marzo 2019 no se efectuó revaluación de inmuebles. En el periodo que comprende el trimestre anterior 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 y Plaza Sambil.

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 respecto al trimestre anterior:

Trimestre Octubre-Diciembre 2018		Trimestre Enero-Marzo 2019	
Meses	Monto	Meses	Monto
Octubre	132,808.00	Enero	-
Noviembre	-	Febrero	-
Diciembre	150,529.00	Marzo	-
Total	283,337.00		-

Fluctuaciones de las ganancias en valoración de inmuebles



<i>Sello de la sociedad emisora:</i>	<i>Fecha de elaboración del informe:</i> 17/04/2019
--------------------------------------	--

"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."