19 de julio de 2019

Señor
Gabriel Castro
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad

Atención: Sra. Olga Nivar – Dirección de Oferta Pública

Referencia: Revisión Calificación Riesgo Trimestral Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I - Hecho Relevante**.**

Estimados señores:

En cumplimiento con el artículo 12, numeral 1), literal a) de la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNV-2015-33-MV, en relación a nuestro **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (SIVFIC-008),** tenemos a bien informarles que en su revisión para el trimestre abril-junio 2019 la firma Calificadora de Riesgo Feller Rate aumentó la calificación de riesgo de "A-fa" a "Afa".

La calificación asignada se sustenta en una cartera estable y 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.

Atentamente,

BANAHI TAVAREZ OLMOS DE AWAD

Firmado digitalmente por BANAHI TAVAREZ OLMOS DE AWAD
Fecha: 2019.07.19 17:59:19 -04'00'

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. • Santo Domingo, R.D. •

Banahí Tavárez Olmos
Vicepresidente-Tesorera

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

INFORME TRIMESTRAL – JULIO 2019

Cuotas	Abr. 2019	Jul. 2019
	A-fa	Afa

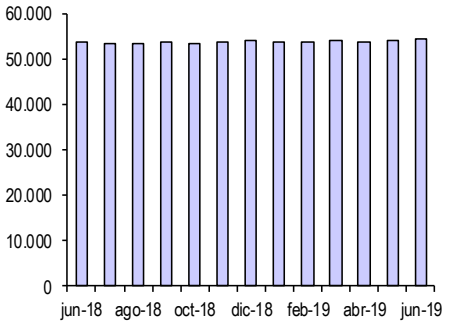
** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

Indicadores Financieros

	Dic. 18	Jun. 19
Activos administrados (MUS$)	57.951	57.727
Patrimonio (MUS$)	54.112	54.279
Valor Nominal Cuota (US$)	108,2	108,6
Rentabilidad Acumulada Cuota*	6,6%	3,0%
Dividendo por Cuota (US$)	5,5	2,8
N° de Cuotas (miles)	500,0	500,0

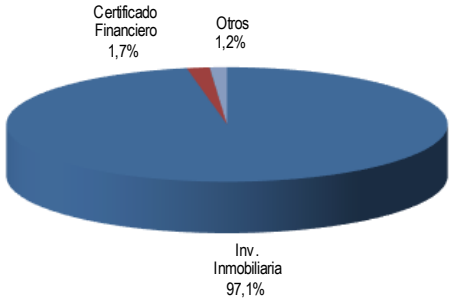
** Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior.*

Evolución Patrimonio Neto



Activos por Tipo de Instrumento

Junio de 2019



Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Fundamentos

La calificación "Afa" asignada al Fondo se sustenta en una cartera estable y 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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en "Aaf" por Feller Rate.

Su objetivo es invertir en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. A junio de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US$ 54,3 millones, representando cerca de un 33% del total de fondos cerrados de similar orientación, siendo el primer fondo inmobiliario que completó su programa de emisiones.

— CARTERA DE INVERSIONES

Su cartera está formada por un piso del Edificio Corporativo 20/10, un importante inmueble en la Avenida John F. Kennedy, 16 locales del centro comercial Sambil, dos inmuebles en la Avenida Roberto Pastoriza, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 de la torre de oficinas del Condominio Blue Mall. El principal inquilino concentra cerca del 25% de los ingresos del Fondo. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio cercano a los 3,6 años. Luego de estas operaciones, el 97% de los activos quedó invertido en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (1,7%), y otros activos (1,2%), que corresponden a caja, arrendamientos por cobrar y comisiones por colocación pendiente de amortización.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

En el trimestre analizado, el Fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US$1,33 por cuota en abril (utilidades generadas entre enero y marzo). En julio de 2019 se pagó un nuevo dividendo de US$1,39 por cuota correspondientes a las utilidades generadas en el segundo trimestre del año 2019.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de junio de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 6,4% del patrimonio, que correspondían a alquileres recibidos por adelantado y otras cuentas por pagar. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre junio de 2016 y junio de 2019, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,49%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,9%. la rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 22,8%.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

El Fondo tiene 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 CLASIFICACION

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

	Oct-16	Ene-17	Abr-17	Jul-17	Oct-17	Ene-18	Abr-18	Jul-18	Ago-18	Oct-18	Ene-19	Abr-19	Jul-19
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	A-fa (N)	A-fa (N)	A-fa (N)	A-fa	Afa

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 con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con 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 clasificaciones 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 clasificadora 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 clasificaciones 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.