



MEMORIA ANUAL 2019

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

RMVP: SIVFIC - 008 Administrado por:
Excel Sociedad Administradora de Fondos de
Inversión, S. A.*

Responsables de su elaboración:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Melania Josellin Cruz Acosta".

Melania Josellin Cruz Acosta
Administrador del Fondo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lourdes Raquel Subero".

Lourdes Raquel Subero
Ejecutivo Control Interno

Fecha de preparación: Mayo, 2020.

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el año 2019. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del mercado de valores".

ÍNDICE

Mensaje de la Administración	3
1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I	4
1.1. Datos Generales del Fondo	4
1.2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo.....	6
1.3. Comité de Inversiones.....	6
1.4. Representante de la Masa de Aportantes	8
1.5. Administrador del Fondo.....	8
1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo.....	9
2. Descripción de las operaciones del Fondo.....	10
2.1 Valoración de Activos	11
2.2 Hechos Relevantes	12
2.3 Principales partidas de Resultados del Fondo	13
2.4 Evolución del valor de la cuota.....	14
2.5 Composición del Portafolio.....	16
2.6 Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora	17
2.7 Compromisos y obligaciones asumidos por el fondo frente a terceros.....	17
2.8 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo.....	18
2.9 Calificación de Riesgo	21
3 Acerca de la sociedad administradora	21
3.1 Estructura accionaria de la sociedad administradora.....	24
3.2 Consejo de Administración y principales ejecutivos.....	25
3.3 Principales indicadores financieros de la sociedad administradora	29

Mensaje de la Administración

Con gran satisfacción compartimos con ustedes esta memoria anual correspondiente al año 2019, en la que presentamos los resultados financieros y las acciones más relevantes que incidieron en ellos. Desde el inicio de las operaciones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el 2 de marzo de 2016, hemos dado pasos firmes ejecutando las estrategias definidas para dar cumplimiento al plan de negocios establecido, y en el año 2019 continuamos administrando de la manera más eficiente posible dicho portafolio inmobiliario.

Al cierre del año 2019, la cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra conformada por 22 inmuebles comerciales y de oficinas ubicados en la zona metropolitana que incluyen un piso en el Edificio Corporativo 2010, un importante inmueble en la avenida John F. Kennedy, 16 locales comerciales en la Plaza Sambil, 2 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 de Blue Mall. A finales del año, el Fondo adquirió la totalidad del edificio de parqueos del Edificio de Operaciones del Campus Corporativo en la John F. Kennedy, y estos parqueos adicionales fueron alquilados a Humano Seguros, S. A.

Al cierre del año 2019, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$58,682,200.00. El portafolio de inversiones está compuesto en un 99.17% por bienes inmuebles y el restante 0.83% en instrumentos financieros nacionales

El valor de la cuota de participación del Fondo al cierre del año era de US\$109.157782, siendo la rentabilidad anualizada de 6.23%, y de un 6.52% desde el inicio de operaciones en marzo 8, 2016.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el año 2019 obtuvo utilidades totales por un monto de US\$3,249,220.23, lo que permitió distribuir dividendos por ese monto a los aportantes, representando US\$5.3957 por cada cuota de participación.

Al cierre del año, el patrimonio del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$54,582,159.86 el Fondo Excel I representaba el 26% de los activos netos de los fondos inmobiliarios del mercado, lo que lo sigue posicionando como el mayor fondo inmobiliario del mercado dominicano, para una participación de mercado del 6% de los fondos cerrados, lo que corresponde al 4% del total de la industria de fondos.

Los resultados obtenidos son el reflejo de nuestro accionar, que persigue posicionarnos como una oferta diferenciadora de preservación y crecimiento de

capital, respaldada por activos reales y de calidad, los cuales cuentan con inquilinos de alto perfil.

Durante el año 2020, continuaremos trabajando en el fortalecimiento del instrumento de inversión que administramos a través de la administración eficiente de los inmuebles propiedad del Fondo.

Agradecemos la confianza depositada por nuestros inversionistas al continuar adquiriendo nuestras cuotas de participación en el mercado secundario y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I es el primero en su categoría aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores del país. El Fondo Excel I es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que ésta administra, registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-008. El Fondo invierte sus recursos en inmuebles comerciales, industriales y de oficinas, con el objetivo de generar ingresos periódicos a corto plazo a través de su renta y ganancias de capital a largo plazo a través de las plusvalías de los inmuebles.

El Fondo está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a generar, y por tanto, estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado. Del mismo modo, este es un Fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez inmediata ni un ingreso periódico fijo.

1.1. Datos Generales del Fondo

A continuación, presentamos de forma resumida los datos generales del Fondo:

Denominación	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
RNC	1-31-29134-1
Objetivo	
Plazo de duración	Diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 2

	de marzo de 2026.
Registro en el Mercado de Valores	No. SIVFIC-008, según la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores No. R-CNV-2015-10-FI, de fecha 24 de abril de 2015.
Registro en la Bolsa de Valores de la República Dominicana	No.: BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.
Moneda funcional	Dólares de los Estados Unidos de América (USD).
Monto Aprobado	US\$50,000,000
Cantidad de Cuotas aprobadas	500,000
Valor Nominal de la cuota	US\$100
Valor de la cuota al 31 de diciembre 2019	US\$109.157782
Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/18	500,000
Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2019	US\$59,153,742.52
Calificación de Riesgo del Fondo	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 alquileres 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.
Sociedad Administradora del Fondo	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Número de Registro (RMV): SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000
Deposito Centralizado de Valores	Depósito Centralizado de Valores, S. A. Número de registro (RMV): CVDCV-001 RNC: 1-30-03478-8. Dirección: Av. Gustavo Mejía Ricart No. 54, Piso 18, Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono:

	(809) 227-0100
Custodio de títulos físicos de los inmuebles	JIMÉNEZ CRUZ PEÑA, S. A. S. RNC: 1-24-03218-2 Dirección: Av. Winston Churchill 1099 Torre Citi, piso 14. Sto. Dgo., Rep.Dom. Tel: (809) 548-2725
Agente de Colocación de las cuotas	Excel Puesto de Bolsa, S. A. RMV: SVPB-002 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000.
Audidores Externos	KPMG Dominicana, S. A. Número de Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-9161. Fax: (809) 566-3468

1.2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

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.

1.3. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones del Fondo, designado por el Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, está integrado por los señores **Oscar San Martín**, **Loraine Cruz Acosta** y **Banahí Tavárez Olmos**, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

Oscar San Martín, Licenciado en Ciencias Económicas, Contador Auditor e Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano y chileno, así como en administración de recursos de terceros. Su experiencia laboral en República Dominicana incluye: Presidente Ejecutivo de Integra médica S.R.L, Gerente General Área de Cambio de Mega Agente de Cambio y Gerente General del Banco Global. Su experiencia profesional en Chile incluye una larga trayectoria de 20 años en el Banco Real de Chile, desempeñándose como: Vicepresidente Corporativo y de Grandes Grupos, Vicepresidente Comercial y Finanzas, Vicepresidente Finanzas y

Crédito, Jefe de Estudio y Análisis Financiero; al igual que Auditor Externo Senior en Price Waterhouse Coopers y Jefe Área Financiera en Industria Plásticos Louit y Cia, LTDA. El señor San Martín también es miembro del Comité de Inversiones de los fondos abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares, también administrados por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Loraine Cruz Acosta, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, con una trayectoria de más de 15 años en Codetel (Claro), habiéndose desempeñado como Directora de Operaciones, Directora de Recursos Humanos, Directora de Tesorería y Economista Regulatorio. En adición se desempeñó en el Banco Central de la República Dominicana como Coordinadora Técnica del Departamento Internacional y Jefe de División en el Departamento de Programación Monetaria. Su experiencia en el área de Ingeniería Civil incluye haber trabajado en el Departamento de Mercadeo de Shell Chile, y en Ventas Técnicas en Baldosas de Granito. Posee también una amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Sociedad Administradora. Tiene vínculos existentes con personas relacionadas a la sociedad, pues es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administradora del Fondo.

Banahí Tavárez Olmos, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de finanzas corporativas, así como también en banca múltiple, mercado bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Su experiencia profesional incluye más de 10 años en Excel Group, habiéndose desempeñado como Gerente de Proyectos, Gerente de Administración y Proyectos Especiales y Directora de Finanzas Corporativas. En su experiencia bancaria destacan las posiciones de Oficial de Manejo de Riesgo en Scotiabank, Gerente de Finanzas de Proyectos y Oficial Finanzas de Proyectos en Banco Intercontinental, Oficial Banca Comercial en Financiera Mercabanc (Banco Mercantil), y Gerente Banca Personal en Financiera Nacional de Crédito (CONACRE). También se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Sociedad Administradora, ocupando la posición de Vicepresidente-Tesorera, y es miembro del Comité de Inversiones de los fondos abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares.

Los miembros de este Comité también conforman el Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, desde sus inicios en marzo del 2019.

1.4. Representante de la Masa de Aportantes

La representante de la Masa de Aportantes es la señora **Roxana Elizabeth Díaz** quien posee un postgrado en Administración Financiera en APEC-Université du Québec á Montreal y es contador público autorizado en Argentina revalidado para Rep. Dom. Posee gran experiencia en el área financiera, habiendo desempeñado posiciones en Price Waterhouse Coopers, Cervecería Nacional Dominicana, Philip Morris Internacional, Express Parcel Service-Grupo EPS y EMSO SAIC (Mar de Plata, Argentina). Su experiencia incluye además, asesoría en materia de impuestos.

Fue designada por Excel Sociedad Administradora de Fondos, mediante contrato suscrito en fecha 10 de septiembre de 2015, habiéndose ratificado en las asambleas ordinarias anuales de aportantes. También funge como Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, fondo administrado por la sociedad administradora desde el año 2019.

1.5. Administrador del Fondo

La administradora del Fondo es la señora **Melania Josellin Cruz Acosta**, quien posee la siguiente formación: Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero. Posee amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores.

Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos, S. A. desde abril del 2014, habiéndose desempeñado como Administradora de Fondos y Ejecutivo de Control Interno. En adición, cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema

financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

La señora Josellin Cruz también administra el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo

Se distribuirán a los aportantes un porcentaje (%) parcial o total de las ganancias líquidas del Fondo, a ser aprobado por el Comité de Inversiones. Se entiende por ganancias líquidas, aquellas provenientes de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos; y,
- Los intereses percibidos por las inversiones financieras.

Deduciendo:

- Los gastos en que el Fondo incurra (según lo enumerado en el Reglamento Interno); y,
- Las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones tiene la potestad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en el Reglamento Interno.

Durante el año 2019 se generaron los siguientes pagos de dividendos:

Trimestre 2019	Monto Dividendos Pagados (US\$)	Monto Distribuido por Cuota de Participación (US\$)
Enero-Marzo	765,547.31	1.327437
Abril-Junio	810,060.30	1.398266
Julio-Septiembre	818,852.10	1.350000
Octubre-Diciembre	854,760.52	1.350000
TOTAL	3,249,220.23	5.395703

2. Descripción de las operaciones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles comerciales, presentando un 97.28% de ocupación, a saber:

Portafolio Inmobiliario al 31 de Diciembre del 2019



Edificio Corporativo 2010

- 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.
- Ocupación: 100%
- Inquilino: Columbus Networks Dominicana (Liberty Corp/C&W).



Centro Comercial Sambil

- 16 locales comerciales.
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy.
- 1,603 m² de construcción
- Ocupación: 71.24%.
- Inquilinos: Banco BHDLEÓN, Krispy Kreme, Power Games, Corporación Unicell RD, Distribuidor Autorizado Totto, Distribuidor Autorizado Altice, Óptica Oviedo, entre otros.



Edificio Ave. John F. Kennedy

- Edificio Completo de 5 pisos.
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esquina Horacio Blanco Fombona.
- 15,571.13 m² construcción, 3,531.98 m² terreno y 408 parqueos.
- Área neta alquilable de oficinas: 6,490 M2, con un nivel de ocupación de un 100%.
- Inquilino: Grupo Humano.



Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza

- Edificio de dos niveles.
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.
- 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2. de terreno.
- Ocupación: 100%.
- El inquilino es la empresa Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).



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 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2. de terreno
- Ocupación: 100%.
- Inquilino: Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).



Torre Citi en Acrópolis Center

- Piso 23 completo de oficinas.
- Ubicado en la Ave. Winston Churchill, Ensanche Piantini.
- 1,582.93 Mts2 de construcción
- Ocupación: 100%.
- Inquilinos: Total Dominicana, S.A.S, AES Andres DR, S. A., Dominican Power Partners y Empresa Generadora de Electricidad Itabo, S. A.



Torre Blue Mall

- 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.
- Ocupación: 100%.
- Inquilinos: Kimberly-Clark Dominican Republic, S.A. e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL

Los demás recursos del fondo se mantuvieron en instrumentos de renta fija de emisores nacionales o en certificados financieros en bancos múltiples nacionales.

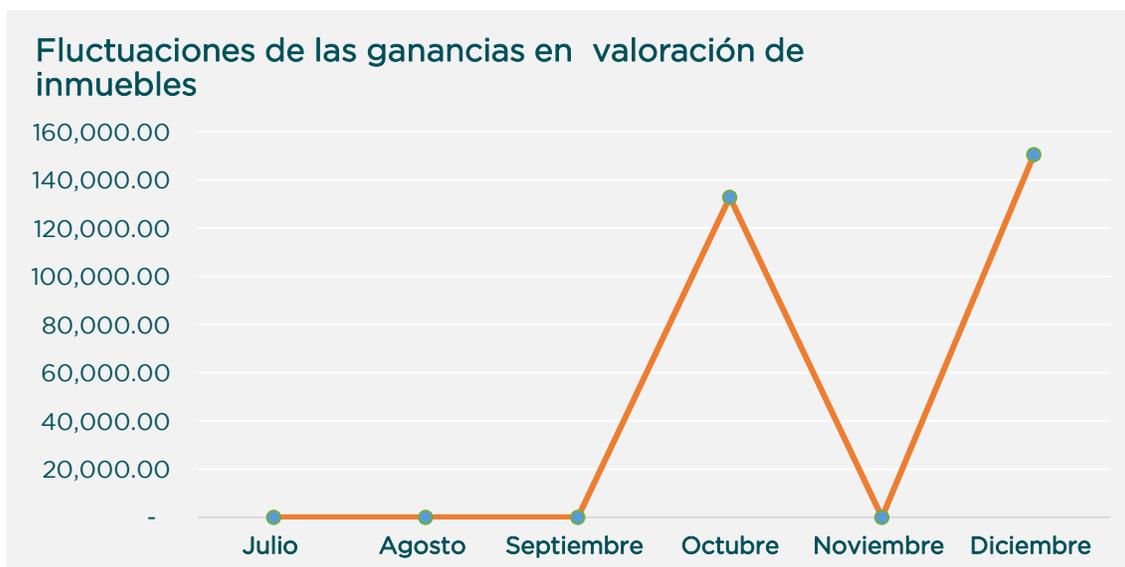
Durante todo el año 2019 no se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión no previstas.

2.1 Valoración de Activos

En el último trimestre del año 2019 se realizó la revaluación de los siguientes inmuebles:

- En el mes de octubre 2019, se revaluaron los locales del Centro Comercial Sambil, representando una utilidad en valoración ascendente a US\$24,123.00.
- En el mes de diciembre 2019, se revaluaron los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración por un total de US\$102,712.10:

Inmueble	Monto utilidad en revaluación
Edificio Ave. John F. Kennedy	62,710
Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza	36,000
Edificio Corporativo 2010	2,484
Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza	1,331
Oficinas Torre Blue Mall	187
	US\$ 102,712



2.2 Hechos Relevantes

Entre los hechos más relevantes del año 2019, podemos mencionar los siguientes:

- Pago de dividendos a los aportantes del Fondo en fechas 11 de enero, 8 de abril, 12 de julio y 11 de octubre de 2019.
- La celebración de la Asambleas de Aportantes Ordinaria y Extraordinaria, en fecha 23 de abril de 2019. La Asamblea de Aportantes Ordinaria aprobó los estados financieros auditados correspondientes al periodo fiscal 2018, al igual que ratificó a los auditores externos y al Representante de la Masa de Aportantes. La Asamblea de Aportantes Extraordinaria aprobó la modificación del Reglamento Interno, las cuales fueron:

1. En la Política de Inversión del Fondo, específicamente en los Criterios y Grado de Diversificación del riesgo del portafolio de ingresos provenientes de un inquilino, para aumentar dicho porcentaje de un 40% a un 45% (Acápites 2.6.5).
 2. En el Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark), para adicionar a la tasa prime de los Estados Unidos un 0.5%, en lugar de un 2% (Acápites 2.12).
 3. Adecuación al Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores R-CNMV-2018-10-MV (Acápites 9.3.1 sobre gastos recurrentes del Fondo y 9.4 sobre gastos a ser asumidos por los aportantes).
- Celebración de reuniones mensuales del Comité de Inversiones para aprobar la distribución de dividendos a los aportantes, la compra de inmuebles del Fondo y monitorear el desempeño del Fondo.
 - El aumento de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate de A-fa a Afa.
 - Adquisición de un nuevo activo inmobiliario: Totalidad del edificio de parqueos que comprende 409 parqueos, de los cuales el Fondo poseía 241 parqueos, del Edificio de Operaciones del Campus Corporativo de la Avenida John F. Kennedy.
 - Comparación de los rendimientos del Fondo con el benchmark mensualmente.
 - Informe trimestral del Representante de Tenedores.
 - Cambios en el Administrador del Fondo.

2.3 Principales partidas de Resultados del Fondo

A continuación, las informaciones más relevantes:

- **Origen de los principales ingresos:**

Los principales ingresos del fondo son producto de:

- a) Arrendamiento de propiedades de inversión

Al cierre de diciembre 2019, el Fondo Excel I generó ingresos por renta por US\$4,503,982, provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos. En el período 2019, se aprecia un aumento de un 12%, debido a los arrendamientos generados por las nuevas adquisiciones de inmuebles.

- b) Por intereses de inversiones

Los ingresos financieros comprenden los intereses de los equivalentes de efectivo y de los activos financieros. Durante el 2019, el Fondo Excel I obtuvo ingresos producto de las inversiones financieras en Banco Central y Hacienda, así como también de los certificados de depósitos en entidades financieras privadas.

A continuación, un detalle de los mismos:

Detalle	2019
Ingresos por arrendamientos	US\$ 4,503,982
Otros ingresos operativos	126,835
Intereses financieros	20,791
	US\$4,651,608

- **Gastos de mayor incidencia:**

Un detalle de los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2019, es como sigue:

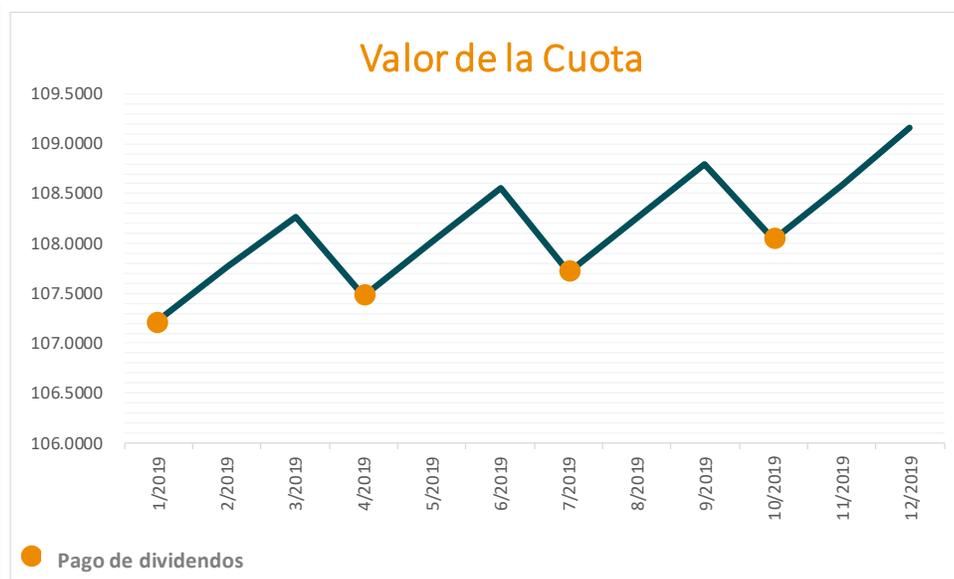
Detalle	2019
Comisión por administración	1,080,286
Cuotas y suscripciones	98,760
Reparaciones y mantenimientos	57,503
Cuotas de valores y otras	49,457
	US\$1,286,006

2.4 Evolución del valor de la cuota

En el año 2019, tal y como se observa en el cuadro presentado a continuación, el valor mínimo de la cuota fue de US\$107.231518 y el máximo fue US\$109.157782, correspondiendo a los valores de cuota correspondientes al cierre del mes de enero 2019 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

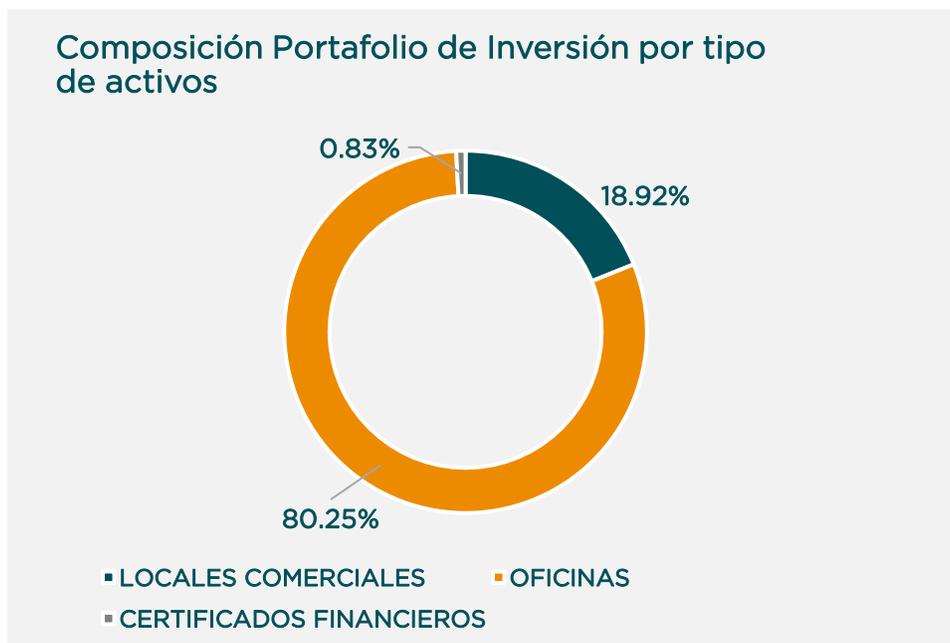
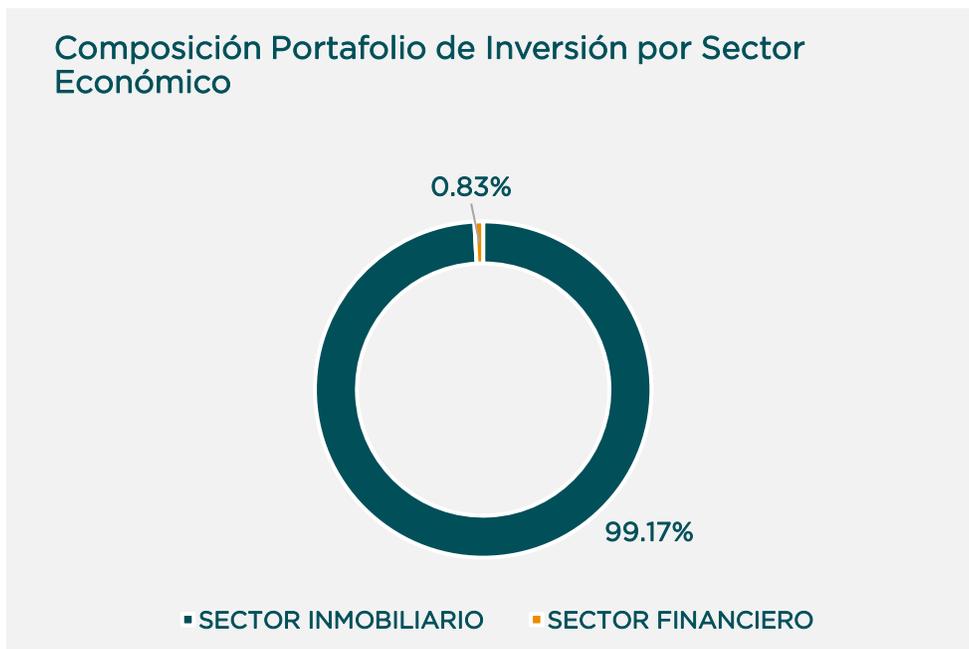
Cotizaciones Mensuales de las cuotas del Fondo 2019				
Mes	Fecha apertura	Valor cuota	Fecha cierre	Valor cuota
ENERO	1/1/2019	108.212286	31/1/2019	107.231518
FEBRERO	1/2/2019	107.250308	28/2/2019	107.766298
MARZO	1/3/2019	107.782739	31/3/2019	108.266138
ABRIL	1/4/2019	108.282768	30/4/2019	107.475336
MAYO	1/5/2019	107.492844	31/5/2019	108.013704
JUNIO	1/6/2019	108.032388	30/6/2019	108.558822
JULIO	1/7/2019	108.576605	31/7/2019	107.710922
AGOSTO	1/8/2019	107.728439	31/8/2019	108.250005
SEPTIEMBRE	1/9/2019	108.268922	30/9/2019	108.798260
OCTUBRE	1/10/2019	108.815019	31/10/2019	108.035844
NOVIEMBRE	1/11/2019	108.053887	30/11/2019	108.579359
DICIEMBRE	1/12/2019	108.597861	31/12/2019	109.157782

En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2019:



2.5 Composición del Portafolio

Al cierre del año 2019, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$57,304,107.78, 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 2019, el portafolio financiero 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 diciembre del 2019

Nombre del Emisor	Moneda	Valor en libro del instrumento	Tasa cupón o Interés Facial	Calificación de riesgo
BANCO PROMERICA	USD	155,934.96	3.10%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	92,102.27	3.10%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	54,448.66	3.10%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	39,079.59	3.50%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	7,013.60	3.50%	BBB+ (dom)
BANCO PROMERICA	USD	113,541.75	3.00%	BBB+ (dom)
BANCO MULTIPLE LAFISE	USD	30,038.70	3.10%	BBB (dom)

2.6 Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora

Todas las operaciones de compra-venta de valores de oferta pública fueron realizadas a través de la empresa relacionada a la administradora, Excel Puesto de Bolsa, S. A., y todas fueron realizadas a valor de mercado.

2.7 Compromisos y obligaciones asumidos por el fondo frente a terceros

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo había asumido los siguientes compromisos:

- a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. una comisión por administración ascendente al 2% sobre el valor de patrimonio diario, esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, la cual es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el 2019 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$1,080,286.
- b) El Fondo mantiene un contrato de servicio de administración de cobros de los alquileres de locales comerciales en Sambil con una entidad de servicios local, el cual establece el pago del 5% del monto total de alquileres cobrados cada mes. Durante el año 2019, el gasto por este concepto ascendió a US\$27,828.

- c) Según se indica en la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios de custodia de valores una comisión mensual por concepto de custodia de valores de 0.0070%, a ser pagadera de acuerdo con el tarifario ofrecido por CEVALDOM. En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Durante el 2019 el gasto por este concepto ascendió a US\$40,457.
- d) Según se indica en la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente a la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el 2019 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$20,458.
- e) El Reglamento de Tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV) y la Circular No. C-SIMV-2019-03-MV, de fecha 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requiere que los fondos realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03% de los activos bajo administración, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ascendió a US\$17,411.

2.8 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo

Las variables exógenas que pueden afectar el desempeño financiero del Fondo están concentradas en los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, entre los cuales se destacan los siguientes:

Riego de siniestro	Riesgo que representa cualquier tipo de desastre natural o no, que pudiera destruir total o parcialmente los activos del Fondo (huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros).
Riesgo por desocupación	Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.

<p>Riesgo por concentración de inmuebles</p>	<p>Se refiere a que el Fondo cuente sólo con uno o muy pocos inmuebles, lo cual lo expone mayormente a pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.</p>
<p>Riesgo por concentración de inquilinos</p>	<p>El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.</p>
<p>Riesgo por mala administración de los inmuebles</p>	<p>La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.</p>
<p>Riesgo por morosidad</p>	<p>Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.</p>
<p>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</p>	<p>Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.</p>
<p>Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles</p>	<p>Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.</p>
<p>Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</p>	<p>Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en</p>

	<p>constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.</p>
<p>Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles</p>	<p>La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.</p>
<p>Riesgo Cambiario</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.</p>
<p>Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.</p>
<p>Riesgo operativo</p>	<p>Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de EXCEL como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.</p>
<p>Falta de opciones de inversión</p>	<p>Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la</p>

	liquidación anticipada del Fondo.
Riesgo fiscal	Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.
Riesgo Regulatorio	Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

2.9 Calificación de Riesgo

La calificación “Afa” asignada al fondo, aumentada por Feller Rate Calificadora de Riesgo en el año 2019, 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, su moderado endeudamiento y una industria de fondos en vías de consolidación.

3 Acerca de la sociedad administradora

Excel es la primera sociedad administradora de fondos de inversión autorizada y registrada en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SVAF-001, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2004.

La empresa tiene como objetivo exclusivo la administración de fondos, de conformidad con lo establecido por la Ley de Mercado de Valores y sus disposiciones complementarias.

Los socios fundadores son profesionales experimentados con un amplio conocimiento del mercado bursátil de la República Dominicana, especializados en la administración de fondos de inversión inmobiliaria, formado por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

Excel Sociedad Administradora de Fondos es una empresa subsidiaria del grupo Excel Group Investments, Ltd., el cual cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa, S. A. y Excel Consulting, S. R. L, asesorando a

sus clientes en actividades relacionadas con los mercados de capitales y administración de activos, entregando servicios de banca de inversión, fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas, entre otros.

La estructura organizacional está construida en base a la administración de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la administradora. El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la administradora.

La sociedad administradora cuenta con manuales donde se detallan explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción y administración de portafolios de inversión. En general, la toma de decisiones de inversión es realizada por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones del Fondo, según los términos exigidos por la Superintendencia, las disposiciones legales existentes y lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo. En el Comité de Inversiones se identifican y analizan las oportunidades de inversión y se recomiendan y aprueban las estrategias y lineamientos para la toma de decisiones en la formación de carteras, además del seguimiento del portafolio de inversión. La valorización de las inversiones se realiza de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores. Además, el Manual de Procedimientos y Control Interno detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación.

Durante el año 2019 se continuaron reforzando las áreas de control y se actualizaron algunos de sus manuales y estructuras internas. La administradora cuenta con diversos manuales de funcionamiento, operación y manejo de riesgos, entre los cuales destacan el Manual de Organización y Funciones, el Manual de Procedimientos y Control Interno, las Normas Internas de Conducta, el de Régimen Disciplinario y el Manual de Políticas y Normas para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. La administradora ya en 2016 alcanzó su equilibrio financiero. 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.

La calificación “Aaf”, aumentada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, en la revisión anual en 2019, a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se sustenta en el fortalecimiento de sus estructuras y políticas para la gestión de fondos, sus detallados manuales de procedimientos, la trayectoria de su grupo controlador y la estructura y equipos para el manejo de recursos de terceros. La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Como

contrapartida, considera la industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

Al cierre del año 2019, Excel Sociedad Administradora de Fondos tiene bajo su administración cuatro fondos de inversión de oferta pública en funcionamiento, a saber:

1. **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I**, cuyo objetivo 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. Inició operaciones en marzo de 2016 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2019, por valor de US\$54,582,159.86 y 391 aportantes.
2. **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II**, cuyo objetivo 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. Inició operaciones en febrero de 2019 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2019, por valor de US\$20,592,105.84 y 97 aportantes.
3. **Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y de renta variable. El Fondo ofrece a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierte en valores de renta fija y de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Comenzó a operar en octubre de 2018 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2019, por valor de RD\$144,624,037.05 y 83 aportantes.
4. **Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y de renta variable, además de proteger el capital invertido. El Fondo ofrece a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierte en instrumentos financieros, además de invertir en cuotas de participación de fondos de inversión cerrados, con moderadas expectativas de riesgos, que generan flujos continuos,

emitidos a través del mercado de valores de la República Dominicana. Inició operaciones en noviembre de 2018 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2019, por valor de US\$1,099,423.57 y 24 aportantes.

3.1 Estructura accionaria de la sociedad administradora

Al 31 de diciembre de 2019, Excel Sociedad Administradora de Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$50,000,000 y un capital social suscrito y pagado de RD\$50,000,000.

Sus accionistas son **Excel Group Investments, Ltd.** y **Excel Consulting, S.R.L.**, con una participación accionaria de un 99.999998% y 0.000002% respectivamente, a la fecha de elaboración del presente prospecto.

Accionista	Cantidad de Acciones	Valor Nominal de las acciones	Porcentaje de Participación
Excel Group Investments, LTD.	499,999	RD\$49,999,900.00	99.999998%
Excel Consulting, SRL	1	RD\$100.00	0.000002%

Al cierre del año 2019, los datos generales de los accionistas de Excel son los siguientes:

	Excel Group Investments, LTD	Excel Consulting, SRL
Capital Suscrito y Pagado	USD8,000,000.00	RD\$300,000.00
Objeto Social	Toda actividad de lícito comercio que esté permitida por las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.	Establecer, gestionar e implementar en general negocios de inversiones, promoción, venta, entre otros, para la promoción y fomento de inversiones.
Consejo de Administración /Gerente General	Presidente: Alberto Y. Cruz Acosta Vicepresidente: Gabriel J. Roig Laporta Secretario: Eduardo A. Cruz Acosta Secretario Asistente: Efialto J. Castillo Pou Tesorera: Darys C. Estrella Mordan	Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente
Jurisdicción	Islas Vírgenes Británicas	República Dominicana

3.2 Consejo de Administración y principales ejecutivos

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Sus responsabilidades están sujetas a los estatutos de la empresa, así como a lo establecido en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones (Ley de Sociedades Comerciales).

El Consejo de Administración de EXCEL Sociedad Administradora de Fondos está conformado por los señores Efialto J. Castillo Pou, Presidente; Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente - Tesorera; Dafne Lirio de Contín, Secretaria; Vanessa Godina Simó, Miembro; y, Loraine A. Cruz Acosta, Miembro.

Entre los antecedentes profesionales de los miembros del Consejo de Administración se destacan:

Efialto J. Castillo Pou: Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.

Banahí Tavárez Olmos: Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de Finanzas corporativas, así como también en Banca Múltiple y Mercado Bursátil, especializándose en el área de Proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano.

Dafne Lirio de Contín: Maestría en Asesoría de Inversiones en Universidad Autónoma de Barcelona, España y Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, contando con una gran experiencia en empresas multinacionales en el área de la Banca y la Auditoría.

Loraine A. Cruz Acosta: Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y

Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano.

Vanessa Godina Simó: Máster en Dirección de Marketing en Barna Escuela de Alta Dirección y Licenciatura en Administración Hotelera con Especialidad en Mercado Hotelero. Ejecutiva de ventas con grandes conocimientos en gestión de ventas inmobiliarias de propiedades de lujo, posicionamiento de marca, con gran participación en eventos locales e internacionales.

Igualmente, existen otros organismos de control y monitoreo, que rinden informes periódicos al Consejo de Administración de Excel, ellos son:

- Comité de Inversiones
- Comité de Riesgos
- Comité de Auditoría Interno
- Comité de Cumplimiento

Los principales ejecutivos de la sociedad administradora son:

Director Gestión de Portafolios: Gustavo José Camilo Vincent, Doctorado (PHD) en Economía de University of Pennsylvania, y Licenciatura en Economía y Matemáticas de New York University, Estados Unidos de América. Participación en cursos y seminarios en las áreas de economía, finanzas, bienes raíces y mercado de capitales. Amplia experiencia en finanzas, valoración de empresas y activos, análisis estadísticos, análisis de riesgos y macroeconomía, en instituciones del sistema financiero y del mercado de valores, tanto nacionales como internacionales. En cuanto a su experiencia laboral, cuenta una experiencia de tres (3) años en Cornerstone Research, New York, habiendo desempeñado la posición de Asociado, una compañía de consultoría económica y financiera. Su experiencia incluye además haber sido Profesor de Macroeconomía de University of Pennsylvania y Asistente de Investigación en New York University. Conocimiento y experiencia en el área financiera y en la gestión de portafolios de inversiones. En enero del año 2019 ingresa a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Administrador de Fondos Inmobiliarios: Melania Josellin Cruz Acosta, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero. Amplia

experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos, S. A. desde abril 2014, habiéndose desempeñado como Administradora de Fondos y Ejecutivo de Control Interno, y tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

Administrador de Fondos Financieros: Gina Guzmán Valerio: Licenciatura en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Ciencias Administrativas, concentración en Economía Financiera, de Boston University y Máster en Administración de Empresas (MBA) de Barna Management School (BMS). Ha participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, finanzas, tesorería y mercado de capitales. En cuanto a su experiencia laboral, en diciembre del año 2018 ingresa a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Asimismo, su experiencia profesional incluye el sistema financiero dominicano, habiendo ocupado las posiciones de Gerente de Mesa de Dinero y Trader de Mesa de Dinero en el Banco de Reservas de la República Dominicana; al igual que Analista I en el Ministerio de Hacienda.

Ejecutivo de Control Interno: Lourdes Raquel Subero Acosta, Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Ha realizado cursos diversos destinados al desarrollo personal y profesional dentro y fuera de la banca, además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, mercadeo, finanzas y mercado de capitales. Amplia experiencia administrativa y financiera en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, cuenta una experiencia de once (11) años en Excel Puesto de Bolsa, S. A., por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano, habiendo desempeñado posiciones tales como Gerente de Riesgo, Gerente de Operaciones, y Gerente de Cumplimiento y Riesgo, entre otras. Cuenta con una experiencia de catorce (14) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en Transglobal Bank, LTD, Banco Fiduciario, S. A., y Banco BHD, S.A., habiéndose desempeñado en las posiciones de Gerente de Negocios, Oficial de Negocios y Encargada de Servicios Bancarios, entre otras, lo que demuestra su vasta experiencia en el mercado financiero dominicano.

Gerente de Análisis y Control de Riesgos: Yaffet Esteban Sánchez Morales, Licenciatura en Contabilidad mención Finanzas de Información Financiera (NIFF) de la Universidad Acción Pro Educación y Cultura (APEC). Cuenta con dos (2) Maestrías: Maestría en Administración Financiera en APEC y Maestría Profesionalizante en Contabilidad Tributaria en la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Ha realizado diversos cursos en las áreas de contabilidad y auditoría. Cuenta con amplia experiencia en las áreas de contabilidad, reportes financieros, análisis financiero, auditoría, análisis estadísticos, presupuesto, Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación de control interno, elaboración de estados financieros, identificación y evaluación de riesgos y controles, entre otras. Cuenta con una experiencia de más de diez (10) años en las áreas de contabilidad, auditoría y gerencia financiera en importantes empresas, tales como Sika Dominicana, SRL, Cartel, S. A., Ernst & Young, S. A. y Socorro Morales & Asocs. Labora en el grupo Excel desde abril 2018.

Gerente Legal: Gina Aimée Cobo Rodríguez, Licenciatura en Derecho de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Cuenta con dos (2) Maestrías en Derecho Civil y Privado General de la Université Panthéon-Assas Paris II, París, Francia. Ha realizado diversos cursos en las áreas de derecho sobre mercado de valores, prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, administración de riesgos, entre otros. Amplia experiencia administrativa y financiera en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. Cuenta con una experiencia de más de diez (10) años en importantes oficinas de abogados de la República Dominicana, así como más de cuatro (4) años en Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Gerente Legal y de Cumplimiento. Labora en Excel Sociedad Administradora desde marzo de 2017.

Oficial de Cumplimiento: Sheila S. Sánchez Pion, Licenciatura en Derecho y Maestría en Derecho de la Regulación Económica de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y ha realizado diversos cursos en las áreas de derecho sobre mercado de valores, prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, entre otros. Amplia experiencia en instituciones del mercado de valores, tales como más de tres (3) años en Cevaldom Depósito Centralizado de Valores, S. A. Labora en el Grupo Excel desde julio 2016, habiéndose desempeñado en Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Encargada y Oficial de Cumplimiento, y en Excel Sociedad Administradora de Fondos, S. A. como Oficial de Cumplimiento.

3.3 Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre del 2019, Excel Administradora de Fondos de Inversión, S.A, presenta una liquidez de un 2.37%, para un aumento de un 1.1% respecto al periodo 2018. Esta variación se debe principalmente a las inversiones en certificados financieros mantenidas al cierre de 2019.

Indicadores	2019	2018	Variación
Liquidez	2.37%	1.32%	1.1%
ROE	13.34%	13.69%	-0.4%
ROA	11.62%	12.01%	-0.4%
Cost Income	89.20%	90.33%	-1.1%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 13.34% y 11.62% respectivamente, y con relación al periodo 2018 presentan una disminución de un 0.4%, debido al aumento considerable del total activos y de patrimonio de la Sociedad que en este periodo presentaron un aumento porcentual de un 15.4%.

El costo beneficio (*Cost Income*) fue de 89.2% al cierre de 2019 y con relación al 2018 presenta una disminución de un 1.1%, puesto que los ingresos del periodo aumentaron en mayor proporción que los gastos, debido principalmente a los ingresos de la comisión por administración del Fondo Cerrado Excel II. Los ingresos y gastos operativos incrementaron en un 13.54% y 12.12% respectivamente, con relación al período 2018.