



MEMORIA ANUAL 2020

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, 2021.

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I** durante el año **2020**. 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	12
2.2 Hechos Relevantes.....	13
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.....	18
2.8 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo.....	19
2.9 Calificación de Riesgo	21
3 Acerca de la sociedad administradora	22
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

Nos complace compartir con ustedes esta memoria anual correspondiente al año 2020, 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 2020 continuamos administrando de la manera más eficiente posible dicho portafolio inmobiliario.

Durante la mayor parte del año 2020 atravesamos por la emergencia sanitaria causada por la pandemia del COVID-19, uno de los desafíos más serios que ha enfrentado la humanidad en tiempos recientes. No obstante el gran impacto a nivel económico que ocasionó esta pandemia, hemos continuado ejerciendo nuestra labor de gestor del Fondo, orientando nuestros esfuerzos a proteger las inversiones de nuestros clientes, al tiempo que cultivamos relaciones sanas y estrechas con nuestros socios de negocios, con nuestros proveedores y con la comunidad en general. Consecuencia de la pandemia, durante el pasado año el Fondo obtuvo una rentabilidad ligeramente inferior al año 2019, al llegar a 5.83% (vs 6.04% en 2019), producto, entre otros factores, de las concesiones otorgadas a ciertos inquilinos del sector comercial en las facturas de alquiler.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el año 2020 obtuvo utilidades totales por un monto de US\$3,192,083, lo que permitió distribuir dividendos a los aportantes a razón de US\$4.83 por cada cuota de participación.

Al cierre del año 2020, 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 con su edificio de parqueos, 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. El Fondo cerró el año con una ocupación total del 87.60% de los metros alquilables de su propiedad.

Al 31 de diciembre del 2020, el patrimonio del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$55,355,974.62, representando el 15.82% de los fondos inmobiliarios del mercado, el 6.4% de todos los fondos cerrados y el 3% del total de la industria de fondos dominicana, según los datos reportados por la Asociación Dominicana de Fondos de Inversión (ADOSAFI) en su informe mensual de diciembre 2020.

Los resultados obtenidos durante el año 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 2021, 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. 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

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 y Mercado 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 2020	US\$110.711949
Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/20	500,000
Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2020	US\$59,305,187.51
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 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.
Auditores 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 **Loraine Cruz Acosta**, Presidente; **José Melizandro Quirós Ayala**, Vicepresidente; y **Banahí Tavárez Olmos**, Secretaria, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

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.

José Melizandro Quirós Ayala: Maestría en Administración de Negocios, con énfasis en Banca y Finanzas, de National University - Universidad de Costa Rica. Licenciado en Economía de la Universidad de Costa Rica. Experiencia en los sectores bancario y financiero, con una trayectoria de más de veinticinco (25) años en el mercado costarricense, habiéndose desempeñado como Socio-Director en República Inmobiliaria Consulting, asesorando a proyectos en análisis inmobiliario y estructuración financiera. Su experiencia profesional incluye Jefe de Ingresos en Cuestamoras Urbanismo, Gerente de Fondos Inmobiliarios en INS Inversiones, Gerente General en Mutual Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente General en Sociedad de Fondos de Inversión del Banco Popular, Gerente de Negocios de Puesto de Bolsa del Banco Popular, Gerente Financiero de Financiera Más por Menos, Gerente General de Serfin Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente de Desarrollo y Proyectos Bursátiles en Reuben, Soto y Morera Puesto de Bolsa, Jefe de Pensiones Complementarias y Fondos de Inversión en Banco Federado, Supervisor de la Unidad de Servicios Técnicos de la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito, Analista Financiero-Coordinador del proyecto de manejo integral de los fondos en Banco Hipotecario de la Vivienda.

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 15 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, Gerente de Finanzas de Proyectos, Oficial Banca Comercial y Gerente Banca Personal en diferentes instituciones bancarias localizadas en el país. 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.

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

Las ganancias líquidas trimestrales del Fondo son distribuidas total o parcialmente, según sea determinado 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, o realizar cualquier inversión extraordinaria en aras de optimizar la rentabilidad del portafolio.

Durante el año 2020 se distribuyeron los siguientes montos por concepto de dividendos:

Mes de pago	Monto Total pagado (US\$)	Monto Distribuido por Cuota de Participación (US\$)
Enero 2020	660,000.00	1.32
Abril 2020	660,000.00	1.32
Julio 2020	475,000.00	0.95
Octubre 2020	620,000.00	1.24
TOTAL	2,415,000.00	4.83

2. Descripción de las operaciones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles, presentando un 87.60% de ocupación, a saber:

Portafolio Inmobiliario al 31 de Diciembre del 2020



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: 50%
- Inquilino: Columbus Networks Dominicana (Liberty Corp/C&W).



Centro Comercial Sambil

- 16 locales comerciales.
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esquina Máximo Gómez.
- 1,603 m² de construcción
- Ocupación: 69%.
- 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 Corporativo de 5 pisos más edificio de parqueos.
- 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: 26%.
- Inquilino: Total Dominicana, S.A.S.



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 2020 no se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión no previstas.

2.1 Valoración de Activos

En el último trimestre del año 2020 se realizó la revaluación de los siguientes inmuebles:

- En el mes de diciembre 2020, se revaluaron los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración por un total de \$396,771:

Inmueble	Monto utilidad en revaluación
Edificio Ave. John F. Kennedy	300,000
Locales comerciales plaza Sambil	56,000
Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza	9,000
Edificio Corporativo 2010	23,000
Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza	8,771
	US\$ 396,771



2.2 Hechos Relevantes

Entre los hechos más relevantes del año 2020, podemos mencionar los siguientes:

- Pago de dividendos a los aportantes del Fondo en fechas 15 de enero, 14 de abril, 14 de julio y 12 de octubre de 2020.
- La celebración de la Asamblea de Aportantes Ordinaria en fecha 20 de mayo de 2020. La Asamblea de Aportantes Ordinaria aprobó los estados financieros auditados correspondientes al periodo fiscal 2019, al igual que ratificó a los auditores externos y al Representante de la Masa de Aportantes.
- Cambios en la comisión de administración de la sociedad administradora.
- Informes trimestrales de calificación de riesgo.
- Ratificación de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate a Afa.
- Comparación de los rendimientos mensuales del Fondo con su benchmark.
- Informes trimestrales del Representante de la Masa de Obligacionistas.

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 2020, el Fondo Excel I generó ingresos por renta por US\$3,961,246, provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos.

- b) Por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, por valor de US\$598,417. El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

A continuación, un detalle de los mismos:

Detalle	
Ingresos por arrendamientos	3,961,246
Cambios valor razonables pro. inversión	598,417
Otros	515
	US\$4,560,178

- **Gastos de mayor incidencia:**

Un detalle de los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2020, es como sigue:

Detalle	
Comisión por administración	771,825
Cuotas y suscripciones	82,733
Reparaciones y mantenimientos	170,942
Custodia de valores y títulos	45,770
	US\$1,071,270

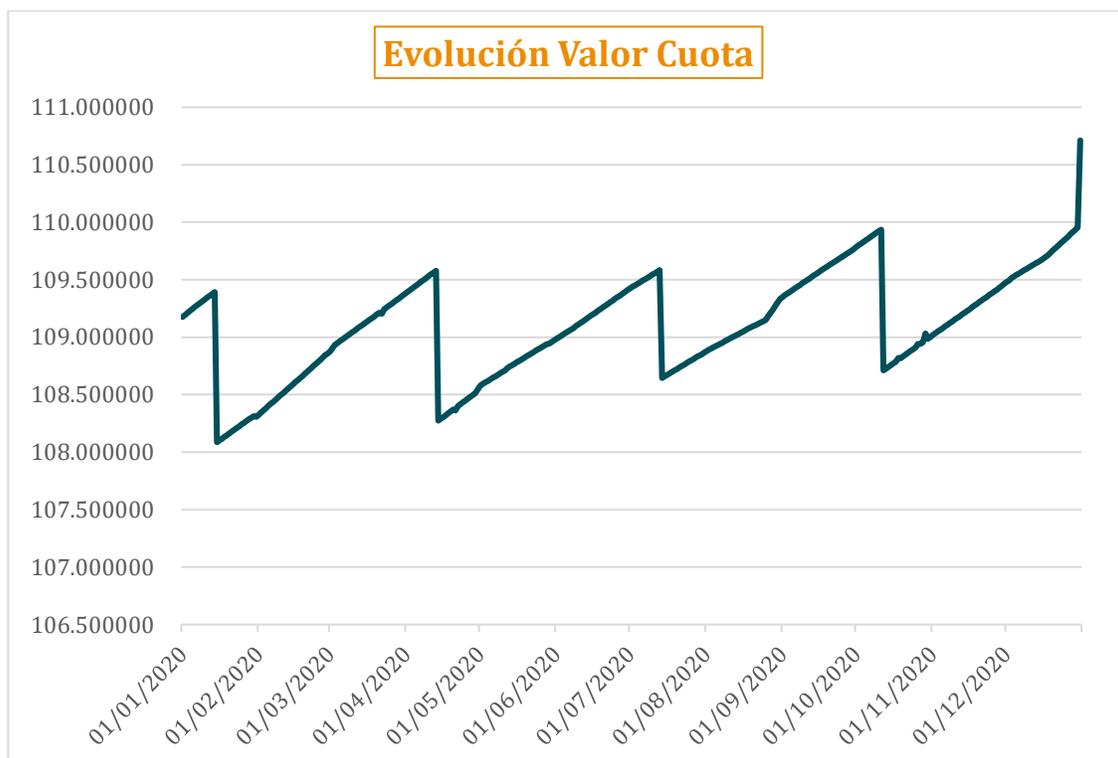
2.4 Evolución del valor de la cuota

En el año 2020, tal y como se observa en el cuadro presentado a continuación, el valor mínimo de la cuota fue de US\$108.307901 y el máximo fue US\$110.711949, correspondiendo a los valores de cuota correspondientes al cierre del mes de enero 2020 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

Cotizaciones Mensuales de las cuotas del Fondo 2020				
Mes	Fecha apertura	Valor cuota	Fecha cierre	Valor cuota
ENERO	1/1/2020	109.176123	31/1/2020	108.307901

FEBRERO	1/2/2020	108.327485	29/2/2020	108.859451
MARZO	1/3/2020	108.877598	31/3/2020	109.370523
ABRIL	1/4/2020	109.386939	30/4/2020	108.544304
MAYO	1/5/2020	108.578792	31/5/2020	108.970820
JUNIO	1/6/2020	108.984603	30/6/2020	109.411102
JULIO	1/7/2020	109.424639	31/7/2020	108.863450
AGOSTO	1/8/2020	108.876741	31/8/2020	109.333305
SEPTIEMBRE	1/9/2020	109.350770	30/9/2020	109.768606
OCTUBRE	1/10/2020	109.785577	31/10/2020	109.000329
NOVIEMBRE	1/11/2020	109.017558	30/11/2020	109.465223
DICIEMBRE	1/12/2020	109.478895	31/12/2020	110.711949

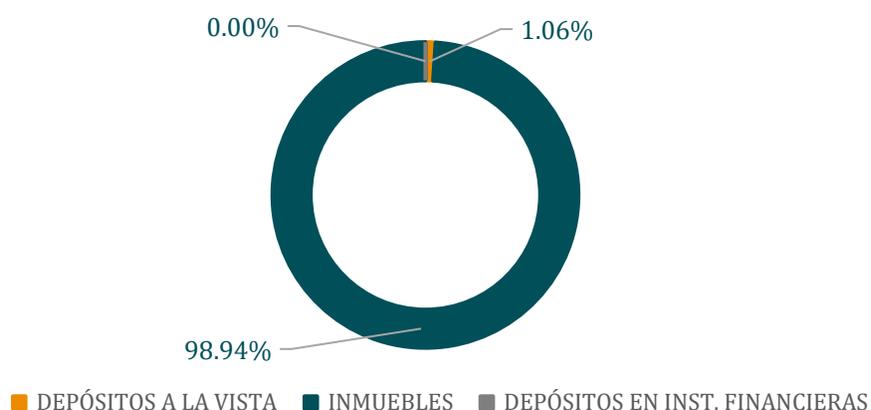
En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2020, donde se puede apreciar la baja en las fechas en que fueron pagados los dividendos:



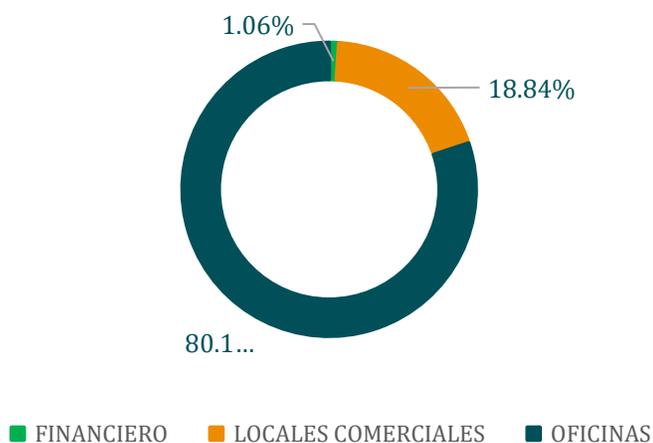
2.5 Composición del Portafolio

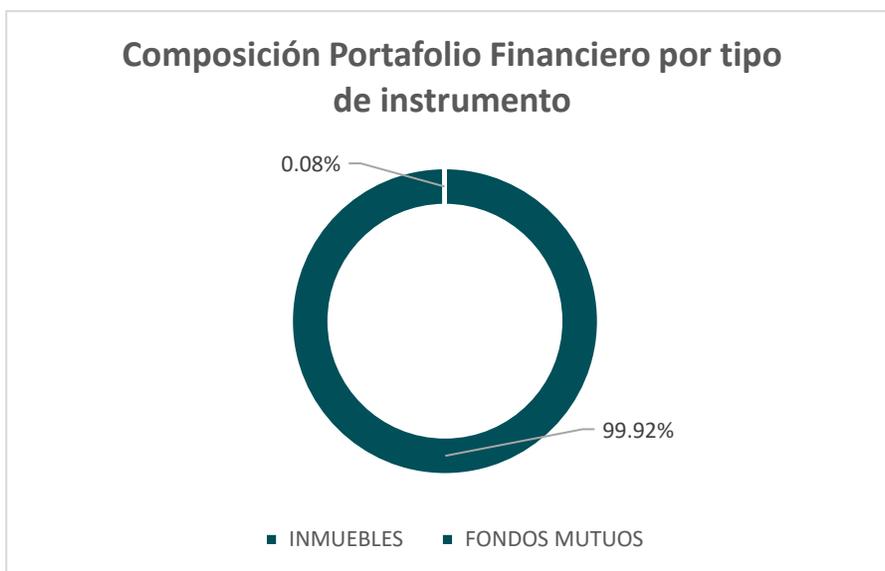
Al cierre del año 2020, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$59,305,187.51, compuesto en un 98.99% por bienes inmuebles y el restante 1.01% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 22 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.

Composición Portafolio de Inversión por Tipo de Activo



Composición Portafolio de Inversión por Sector Económico





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 2020, 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 que oscila entre un 1% 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 año 2020 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$771,825.
- b) El Fondo mantiene un contrato de servicio de administración de cobros de los alquileres con una entidad de servicios local, el cual establece el pago del 5% del monto total de alquileres cobrados cada mes. Durante el año 2020, el gasto por este concepto ascendió a US\$18,606.
- 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 2020 el gasto por este concepto ascendió a US\$35,870.
- 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 2020 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$20,4250.
- e) 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 3% del patrimonio neto trimestral 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 2020, ascendió a US\$18,040.

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:

Riesgo 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.
Riesgo por concentración de inmuebles	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.
Riesgo por concentración de inquilinos	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.
Riesgo por mala administración de los inmuebles	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>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 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 el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.</p>

Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado	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.
Riesgo operativo	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.
Falta de opciones de inversión	Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la 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, ratificada por Feller Rate Calificadora de Riesgo en el año 2020, 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 emitida por la

Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional 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 2020 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, lo que le ha permitido solidificar su patrimonio y mantener un Índice de Adecuación Patrimonial adecuado y por encima del mínimo exigido por el regulador, por lo que ha continuado aumentando los activos bajo su administración.

La calificación “Aaf”, ratificada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, en la revisión anual en 2020, 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 2020, 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 2020, por valor de US\$55,355,974.62 y 411 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 2020, por valor de US\$43,972,169.74 y 272 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 2020, por valor de RD\$423,699,347.50 y 136 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 2020, por valor de US\$15,673,364.05 y 85 aportantes.

3.1 Estructura accionaria de la sociedad administradora

Al 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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; Ysabel Virginia García Almonte, 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.

Ysabel Virginia García Almonte: Postgrado en Dirección Bancaria de Barna-Eada (España) y Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad APEC. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, en varias instituciones financieras del país. Vasta experiencia en proyectos inmobiliarios, de acuerdo a las leyes y normativas de los organismos reguladores y de las directrices que rigen el mercado bursátil.

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. Labora en Excel desde el abril 2014, habiéndose desempeñado como Administradora de Fondos y Ejecutivo de Control Interno.

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. Labora en Excel desde el noviembre 2018, habiéndose desempeñado como Administradora de Fondos.

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. Labora en el grupo Excel desde enero 2005.

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: Nathalie Celestino Collado, Licenciatura en Administración de Empresas de Universidad APEC. Máster en Dirección Económica Financiera y Gestión de Costes en ENAE Business School. Cuenta con un Diplomado Mercado de Capitales y ha realizado diversos cursos sobre mercado de valores, prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, entre otros. Experiencia en instituciones del mercado de valores en las áreas de Operaciones y Cumplimiento, habiéndose desempeñado en Excel Sociedad Administradora de Fondos, S. A. como Analista de Operaciones Oficial de Cumplimiento desde octubre 2018.

3.3 Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre del 2020, la Sociedad Administradora, presenta una liquidez de 6.54%, para un aumento de 5.2% respecto al periodo 2019. Esta variación se debe principalmente a las inversiones en cuotas de participación fondos de inversión abiertos, mantenidas al cierre de 2020.

Indicadores	2020	2019	Variación
Liquidez	6.54%	1.34%	5.20%
ROE	12.06%	14.61%	(2.55%)
ROA	10.52%	12.95%	(2.43%)
Cost Income	92.98%	89.43%	3.54%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 12.06% y 12.95% respectivamente, y con relación al periodo 2019 presentan una disminución de 2.55% y 2.43% respectivamente, debido al aumento del total activos y del patrimonio del Fondo en este periodo producto de la adquisición de cuotas de fondos financieros, los cuales presentan un aumento porcentual de 15.55% y 13.71% respectivamente.

El costo beneficio (*Cost Income*) fue de 92.99% al cierre de 2020 y con relación al 2019 presenta un aumento de un 3.54%, esto es debido al aumento significativo de los gastos operacionales por valor de RD\$11.5 millones, equivalentes a 21.7%, de los cuales se destacan los gastos de personal que han aumentado en 31.57% y servicios contratados en 47.77%.