



MEMORIA ANUAL 2021

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

RMVP: SIVFIC – 039 Administrado por:

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Melania Josellin Cruz Acosta". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Melania Josellin Cruz Acosta
Administrador del Fondo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lourdes Raquel Subero". The signature is cursive and somewhat stylized.

Lourdes Raquel Subero
Ejecutivo Control Interno

Fecha de preparación: Mayo, 2022.

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II** durante el año **2021**. 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 II	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.....	10
2. Descripción de las operaciones del Fondo	10
2.1. Principales partidas de Resultados del Fondo	13
2.2. Valoración de Activos.....	14
2.3. Evolución del valor de la cuota	15
2.4. Composición del Portafolio.....	16
2.5. Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora.....	18
2.6. Compromisos y obligaciones asumidos por el fondo frente a terceros.....	18
2.7. Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo	19
2.8. Calificación de Riesgo.....	23
3. Acerca de la sociedad administradora	23
3.3. Estructura accionaria de la sociedad administradora	26
3.4. Consejo de Administración y principales ejecutivos	27
3.5. Principales indicadores financieros de la sociedad administradora	31

Mensaje de la Administración

Nos enorgullece compartir con ustedes esta memoria anual correspondiente al año 2021, en la que presentamos los resultados financieros y las acciones más relevantes que incidieron en el desempeño del Fondo. Desde el inicio de las operaciones el 20 de febrero de 2019, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, cuyo objetivo es invertir en inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y ganancias de capital a mediano y largo plazo, ha dado pasos firmes ejecutando las estrategias definidas para dar cumplimiento al plan de negocios establecido, permitiendo que durante el año 2021 se dieran pasos importantes en la conformación del portafolio inmobiliario.

Durante el año 2021, el Fondo generó resultados favorables y rendimientos estables para los aportantes, producto de la gestión de la sociedad administradora y en consonancia con la reactivación económica por las medidas tomadas ante la pandemia del Covid-19, por lo que el Comité de Inversiones decidió distribuir dividendos a razón de US\$4.33 por cada cuota en circulación, para un monto total distribuidos a los aportantes en el año de US\$2,640,300.00.

En este año 2021, el Fondo completó la colocación del monto total aprobado de US\$100MM, por lo que la Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinario aprobó su aumento a US\$200MM en diciembre del pasado año. A lo largo del año se emitieron en total US\$58MM, cerrando el año con un patrimonio de US\$105,977,369.64, distribuido entre 646 aportantes. Este Fondo representa el 17.97% de los fondos inmobiliarios del mercado, según los datos reportados por la Asociación Dominicana de Fondos de Inversión (ADOSAFI) en su informe mensual de diciembre 2021.

La cartera inmobiliaria del FICI Excel II se encuentra actualmente en proceso de formación y está compuesta por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas: el Piso 13 del Edificio Corporativo NC, una porción del piso 21 y el piso 27 de la Torre de oficinas Blue Mall, 11 locales comerciales en la Plaza Comercial Sambil Santo Domingo, una porción del piso 14 del Edificio Corporativo 2015, dos edificios de oficinas en Piantini, un Hotel en la avenida Tiradentes, dos niveles en la Torre Sarasota Center y un edificio de oficinas en la avenida San Martín de esta ciudad de Santo Domingo. Al cierre del año, existen otros inmuebles en proceso de cierre de negociación.

Continuamos enfocando nuestra atención en completar la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo luego de aumentar su tamaño. Al cierre del año, el portafolio inmobiliario del Fondo representa un 70.10% del portafolio total, estando el restante 29.90% colocados en instrumentos financieros, lo que le permite continuar con el plan de adquisiciones programado.

Los resultados obtenidos son el reflejo de nuestro accionar, que persigue posicionar al Fondo 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 2022, continuaremos trabajando en el fortalecimiento del instrumento de inversión que administramos a través de la administración eficiente de los inmuebles propiedad del Fondo y mediante la adquisición de nuevas propiedades.

Agradecemos la confianza depositada por nuestros inversionistas y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II

El Fondo 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 de la República Dominicana bajo el número SIVFIC-039. El Fondo invierte sus recursos en inmuebles comerciales, industriales y de oficinas con la finalidad de obtener rentabilidad a corto plazo producto del arrendamiento o venta de los inmuebles, así como rentabilidad a largo plazo producto del aumento de valor de dichos activos.

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, que 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 II
RNC	1-31-87634-1
Objetivo 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, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio.
Plazo de duración del Fondo	Diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 20 de febrero de 2029.
Registro en el Mercado de Valores	No. SIVFIC-039, en virtud de la aprobación otorgada por el Superintendente del Mercado de Valores mediante la Única Resolución de fecha 7 de noviembre de 2018.
Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana	No.: BV1812-CP0017, de fecha 27 de diciembre de 2018.
Moneda funcional	Dólar de los Estados Unidos de América (USD).
Monto Aprobado	US\$200,000,000.00
Cantidad de Cuotas aprobadas	2,000,000
Valor Nominal de la cuota	US\$100.00
Valor de la cuota al 31 de diciembre 2021	US\$105.977369
Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/21	1,000,000
Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2021	US\$113,009,992.43
Calificación de Riesgo del Fondo	BBBfa (N), fundamentada en una gestión de su administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. Además, considera la buena generación esperada de flujos. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.
Sociedad Administradora del	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión,

Fondo	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
Depósito Centralizado de Valores	CEVALDOM 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.
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 **Loraine Cruz**

Acosta, Presidente; **José Melizandro Quirós Araya**, 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 Araya: 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). Es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE) impartido por Barna Management School. Cuenta con 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 distintas instituciones financieras 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.

Todos los miembros de este Comité también conforman el Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

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 22 de enero de 2019. También funge como Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, primer fondo administrado por la sociedad administradora desde el año 2016.

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 I.

1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo

Los documentos constitutivos del Fondo prevén la distribución total o parcial de las ganancias líquidas del trimestre, a decisión del 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, así como alguna inversión que necesite flujos importantes.

Durante el año 2021 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Trimestre 2021	Monto Dividendos Pagados (US\$)	Monto Distribuido por Cuota de Participación (US\$)
Enero 2021	552,000.00	1.20
Abril 2021	612,000.00	1.20
Julio 2021	739,200.00	1.12
Octubre 2021	737,100.00	0.81
TOTAL	2,640,300.00	4.33

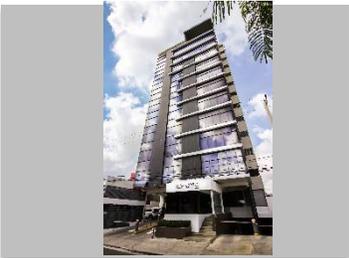
2. Descripción de las operaciones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio inmobiliario del Fondo estaba compuesto por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas, a saber:



Torre Blue Mall

- 1, 647.04 m2 en los pisos 21 y Piso 27 de la Torre de Oficinas.
- Ubicado en la Av. Winston Churchill esquina Av. Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.
- Ocupación: 87%.
- Inquilinos: Samsung Electrónica Latinoamérica, Banco Sabadell, Constructora Luma, Gerencia Integral de Proyectos, Grupo PVF, Premier Partners International y McKinsey & Company Inc.



Torre Corporativa NC

- Piso 13 con local para oficinas 320.80 m2.
- Ubicado en la Ave. Nuñez de Cáceres, sector El Millón.
- Ocupación 0%.



Centro Comercial Sambil

- 11 locales comerciales con un total de 2,452 m2.
- Localizado en la Ave. John F. Kennedy esquina Paseo de Los Aviadores.
- Nivel de ocupación 100%.
- Inquilinos: Altice, Claro Dominicana, Edeeste, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos, Vimenca, Bravo, S.A.



Edificio Corporativo 2015

- Local de oficinas con 451.76 m2 en el piso 14.
- Ubicado en la Calle Filomena Gómez de Cova casi esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, sector Piantini.
- Ocupación 100%.
- Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.



Edificio MDJT 35

- Edificio de 2,136 m2 alquilables.
- Ubicado en la Calle Manuel de Jesús Troncoso 35 esquina Max Henríquez Ureña, sector Piantini
- Nivel de ocupación: 0%.



Edificio Av. Abraham Lincoln

- Edificio corporativo de 550 m2 de construcción.
- Ubicado en Av. Abraham Lincoln, sector Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Cole, S.R.L.



Hotel Embassy Suites by Hilton

- 18,147.40 m2 de construcción.
- Nivel de ocupación: 65% (ocupación hotelera de diciembre 2021)
- Ubicado en el Complejo Hotelero Silver Sun Gallery, en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Naco.



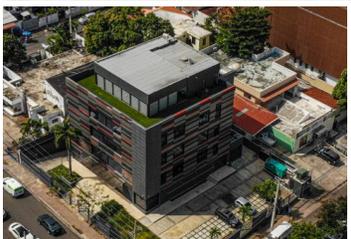
Sarasota Center

- Pisos 1 y 8 de locales de oficinas con 792.45m2 de locales de oficinas.
- Ubicado en la Avenida Sarasota No. 39, Bella Vista
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Administradora de Fondos de Pensiones Atlántico, S.A., Banco Atlántico de Ahorro y Crédito, S.A. y General de Seguros, S.A.



Edificio de oficinas Ave. San Martín

- Edificio corporativo de 2,365.95 m2 de construcción (en proceso de remodelación).
- Ubicado en la Avenida San Martín casi esquina Av. Máximo Gómez, con frente por ambas avenidas.
- Nivel de ocupación: 61%
- Inquilinos: Transperfect Dominican Republic, SRL y Materiales Industriales, SAS.



Edificio Nuñez de Cáceres

- Edificio corporativo con 2,123 m2.
- Ubicado en la Avenida Nuñez de Cáceres esquina calle Guarocuya, El Millón.
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Thoughtfocus, 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 el año 2021 se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión, resultado de la etapa en que se encontraba el Fondo. No obstante, en septiembre del 2021 el Fondo pudo culminar el período de adecuación a su política de inversión, que fuera prorrogado por el Consejo Nacional del Mercado de Valores. Durante todo el año 2021 no se presentaron inversiones no previstas en la política de inversión del Fondo.

Entre los hechos más relevantes del año 2021, podemos mencionar los siguientes:

- Colocación Primaria de tramos octavo, noveno, décimo, décimo primero y décimo segundo del Programa de Emisión Única del Fondo.
- Adquisición de varios activos inmobiliarios.

- Cambios en la comisión de administración de la sociedad administradora.
- Pago de dividendos trimestrales a los aportantes del Fondo en los meses enero, abril, julio y octubre del 2021.
- Ratificación de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate en BBBfa (N).
- Comparación de los rendimientos mensuales del Fondo con su indicador comparativo o benchmark.
- Informes trimestrales del Representante de la Masa de Aportantes.
- Celebración asambleas aportantes ordinarias y extraordinarias en fechas 29 de abril, 19 de agosto y 7 de diciembre 2021.
- Conclusión del período de adecuación a la política de inversión del Fondo.
- Modificaciones al Reglamento Interno del Fondo en los siguientes aspectos:
 - a. Extensión del plazo de adecuación del Fondo a su política de inversión hasta el 30 de septiembre 2021.
 - b. Reducción del porcentaje mínimo a invertir en bienes inmuebles a 60% para adecuarlo a la normativa.
 - c. Aumento del capital aprobado del Fondo de USD100,000,000.00 a USD200,000,000.00.
 - d. Modificación de la política de inversión del Fondo en cuanto al porcentaje a invertir en instrumentos financieros, aumentando los porcentajes de algunos tipos de instrumentos financieros.

2.1. Principales partidas de Resultados del Fondo

A continuación, las informaciones más relevantes que componen los resultados financieros del Fondo:

- **Origen de los principales ingresos:**

Los principales ingresos del fondo son producto de:

- a) Arrendamiento de propiedades de inversión: Al cierre de diciembre 2021, el Fondo Excel II generó ingresos por valor de US\$2,590,641 provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos.
- b) Por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, por valor de US\$2,936,585. 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, detalle de los mismos:

Detalle	
Ingresos por arrendamientos	2,590,641
Cambios valor razonables pro. inversión	2,936,585
	US\$5,527,226

- **Gastos de mayor incidencia:**

Los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2021, son los siguientes:

Detalle		
Comisión por administración	US\$	934,883
Cuotas y suscripciones		84,713
Reparaciones y mantenimientos		659,026
Comisión por gestión de cobros		57,850
Custodia de valores y títulos		48,871
Servicios contratados		221,999
Otros		<u>436,654</u>
Total	US\$	2,443,996

2.2 Valoración de Activos

En el último trimestre del año 2021 se realizó la revaluación de los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración de \$2,936,585:

Inmueble	Monto utilidad en revaluación
Piso 21 Torre Corporativa Blue Mall	5,000
Edificio Corporativo NC	15,000

Locales comerciales Plaza Comercial Sambil	318,500
Edificio Corporativo 2015	71,117
Piso 27 Torre Corporativa Blue Mall	162,631
Edificio Ave. Abraham Lincoln	194,215
Edificio MDJT 35	600,000
Hotel Embassy Suites	1,446,455
	US\$ 2,936,585

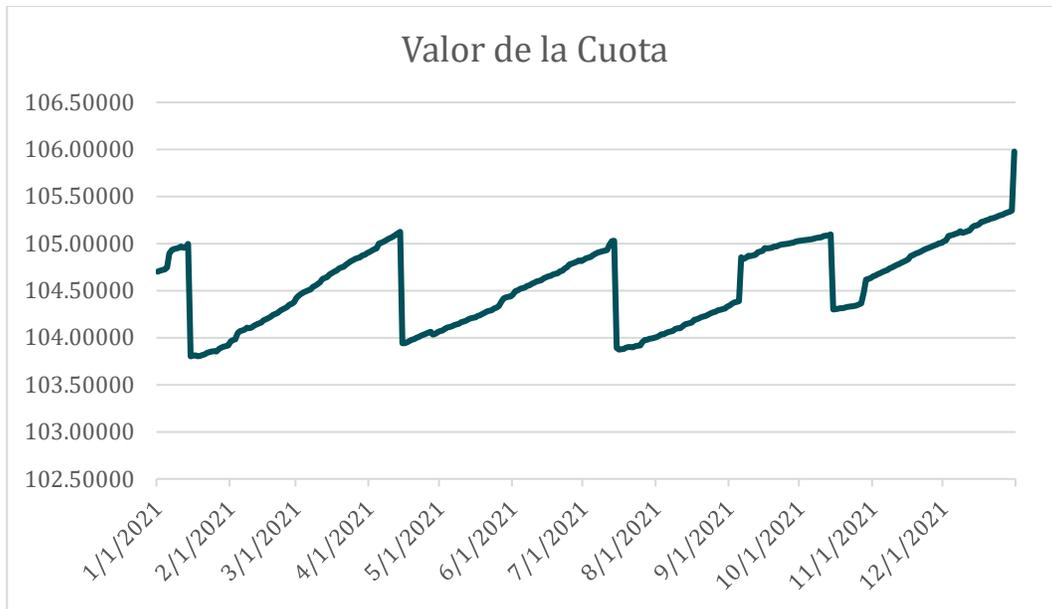
2.3. Evolución del valor de la cuota

En el año 2021, tal y como se observa en el cuadro presentado a continuación, el valor mínimo de la cuota fue de US\$103.919147 y el máximo fue US\$105.97739, correspondientes a los valores del cierre del día 31 de enero 2021 y del 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Cotizaciones Mensuales de las cuotas del Fondo 2021				
Mes	Fecha apertura	Valor cuota	Fecha cierre	Valor cuota
ENERO	1/1/2021	104.703520	31/1/2021	103.919147
FEBRERO	1/2/2021	103.961973	28/2/2021	104.378431
MARZO	1/3/2021	104.419994	31/3/2021	104.898421
ABRIL	1/4/2021	104.912333	30/4/2021	104.061407
MAYO	1/5/2021	104.068645	31/5/2021	104.437528
JUNIO	1/6/2021	104.457950	30/6/2021	104.813267
JULIO	1/7/2021	104.826690	31/7/2021	103.998661
AGOSTO	1/8/2021	104.006033	31/8/2021	104.328654
SEPTIEMBRE	1/9/2021	104.341114	30/9/2021	105.025203
OCTUBRE	1/10/2021	105.031262	31/10/2021	104.634883

NOVIEMBRE	1/11/2021	104.650914	30/11/2021	105.006128
DICIEMBRE	1/12/2021	105.024011	31/12/2021	105.977369

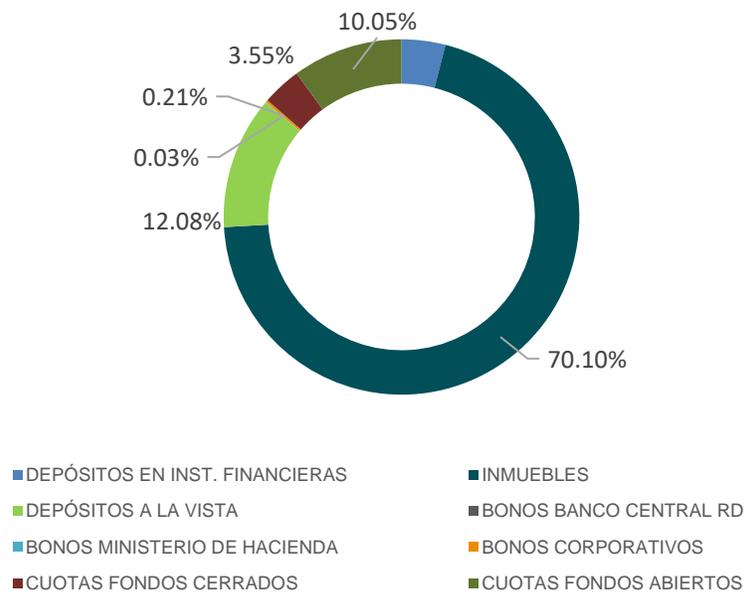
En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2021:



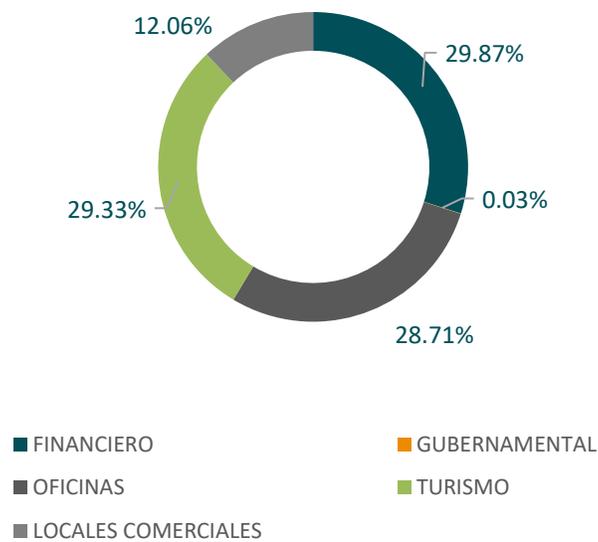
2.4. Composición del Portafolio

Al cierre del año 2021, el portafolio de inversiones del Fondo Excel II alcanzó la suma de US\$113,009,992.43 y estaba compuesto en un 70.10% por inmuebles y un 29.90% por instrumentos financieros nacionales.

Composición portafolio de inversión por tipo de activos



Composición portafolio de inversión por sector económico



La duración promedio ponderada del portafolio financiero fue de 173.01 días. Durante el año el Fondo no estuvo fuera del rango de duración normativo.

2.5. 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.

2.6. Compromisos y obligaciones asumidos por el fondo frente a terceros

Al 31 de diciembre de 2021, 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 hasta un 2% sobre el valor de los activos bajo administración del Fondo, esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo y es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el año 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$934,883, los cuales se presentan como parte de los gastos operacionales en el estado de resultados de ese periodo.
- b) Según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios una comisión mensual por concepto de custodia de sus valores. El tarifario de Cevaldom, entidad que ofrece estos servicios, establece esta comisión en 0.0070% de los valores custodiados. Durante el año 2021, los gastos por este concepto ascendieron a US\$48,871, los cuales se presentan como parte de los gastos operacionales en el estado de resultados de ese periodo.
- c) Según se indica en la Ley núm. 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 2021, el

Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$61,148 y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones, en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese período.

- d) La circular C-SIMV-2019-03-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requieren que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03 % de los activos del Fondo, neto trimestral, pagadero los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto el 2021, ascendió a US\$23,565 y se presentan en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese período.

2.7. 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.
Riesgo por morosidad	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.
Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles	Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.
Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles	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.
Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles	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.
Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles	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.
Riesgo Cambiario	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.
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.

2.8. Calificación de Riesgo

La calificación otorgada por Feller Rate, Calificadora de Riesgos, S. A es **"BBBfa"(N)**, la cual está fundamentada en una gestión de su administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. Además, considera la buena generación esperada de flujos. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

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 inversión de oferta pública, 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 de 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 otras 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 2021 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.

La calificación “**A+af**”, ratificada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, en la revisión anual en 2021, a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se sustenta en sus estables resultados y las mejoras en sus estructuras y políticas para la gestión de fondos y sus detallados manuales de procedimientos. La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Como contrapartida, considera el impacto económico por Covid-19 en el desarrollo de negocios y la industria de fondos en vías de consolidación. La calificación “A+af” indica que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

Al cierre del año 2021, Excel Sociedad Administradora de Fondos tiene bajo su administración cuatro fondos de inversión de oferta pública, 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 2021, por valor de US\$56,049,490.00 y 430 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 2021, por valor de US\$105,977,369.64 y 646 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 2021, por valor de RD\$2,193,703,045.61 y 294 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 2021, por valor de US\$30,034,535.82 y 152 aportantes.

En adición, cuenta con un nuevo fondo de desarrollo aprobado, el **Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I**, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el capital a mediano y largo plazo mediante la inversión en entidades domiciliadas en territorio nacional, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía con excepción del

financiero. Al 31 de diciembre 2021, el Fondo no contaba con patrimonio neto, al no haber iniciado sus operaciones.

3.3. Estructura accionaria de la sociedad administradora

Al 31 de diciembre de 2021, Excel Sociedad Administradora de Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$50,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$50,000,000.00.

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 2021, 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	Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente

	Tesorera: Darys C. Estrella Mordan	
Jurisdicción	Islas Vírgenes Británicas	República Dominicana

3.4. 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). Es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE) impartido por Barna Management School. Cuenta con 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 de cada uno de los fondos administrados
- 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: Teresa Estela González Pérez: Mas de 7 años de experiencia en varias de las más importantes instituciones financieras del mercado dominicano, desempeñándose en roles de Mesa de Dinero, Negocios Institucionales y Banca Privada. Teresa es Licenciada en Administración de Empresas de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) y en el transcurso de su carrera se ha especializado en gestión de inversiones, asesoría financiera y manejo de liquidez. Actualmente está finalizando sus estudios en un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). También es Administradora del Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel y del Fondo Abierto Dinámico Excel.

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.

3.5. Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre del 2021, la Sociedad Administradora, presenta una liquidez de 1.42%, para una disminución de 5.1% respecto al periodo 2020. Esta variación se debe principalmente a que se han adquirido inversiones en instrumentos financieros a un plazo mayor de 90 días, como forma de optimizar su portafolio de inversión propio.

Indicadores	2021	2020	Variación
Liquidez	1.42	6.54	(5.12)
ROE	31.28%	12.06%	19.22%
ROA	24.47%	10.52%	13.95%
Cost Income	49.59%	7.55%	42.04%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 31.28 % y 24.47 % respectivamente, y con relación al periodo 2020 presentan un aumento de 19.22 % y 13.95 % respectivamente, debido al aumento considerable del total activos, esto dado por el aumento en los ingresos por comisiones a los fondos, lo que a su vez conllevó a una variación positiva en el resultado neto y patrimonio del mismo.

El costo beneficio (*Cost Income*) fue de 49.59% al cierre de 2021 y con relación al 2020 presenta un aumento de un 42.02%, esto es debido al aumento considerable de las comisiones a los fondos administrados que varió de RD\$ 69,855,533 a RD\$143, 508,106 para una variación de RD\$73,652,622 con relación al mismo periodo del año pasado.