

DETALLE DE LA OBRA SERIE "SABOR A CAÑA"  
GUILLO PEREZ 1991

# MEMORIA ANUAL

AÑOS  
EXCELENTES

FONDO DE INVERSIÓN  
CERRADO INMOBILIARIO  
**EXCEL I**

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

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

## RESPONSABLES DE SU ELABORACIÓN



MELANIA JOSELLIN CRUZ ACOSTA  
ADMINISTRADOR DEL FONDO



JOSÉ MANUEL NÚÑEZ DE LA ROSA  
EJECUTIVO CONTROL INTERNO

FECHA DE PREPARACIÓN: MAYO, 2023

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el año 2022. 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** \_\_\_\_\_ P.3

## **1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I** \_\_\_\_\_ P.4

- 1.1 Datos Generales del Fondo
- 1.2 Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo
- 1.3 Comité de Inversiones
- 1.4 Representante de la Masa de Aportantes
- 1.5 Administrador del Fondo
- 1.6 Política de distribución de dividendos del Fondo

## **2. Descripción de las operaciones del Fondo** \_\_\_\_\_ P.9

- 2.1 Valoración de Activos
- 2.2 Hechos Relevantes
- 2.3 Principales partidas de Resultados del Fondo
- 2.4 Evolución del valor de la cuota
- 2.5 Composición del Portafolio de inversión
- 2.6 Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora
- 2.7 Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros
- 2.8 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo
- 2.9 Calificación de Riesgo

## **3. Acerca de la Sociedad Administradora** \_\_\_\_\_ P.17

- 3.1 Estructura accionaria de la Sociedad Administradora
- 3.2 Consejo de Administración y principales ejecutivos
- 3.3 Principales indicadores financieros de la Sociedad Administradora

### Mensaje de la Administración

Nos complace compartir con ustedes esta memoria anual correspondiente al año 2022, 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 para la conformación de su portafolio inmobiliario, administrando al cierre del año 2022 activos por valor de US\$62,109,011.87, compuestos en un 97.55% por bienes inmuebles.

El Fondo obtuvo utilidades totales por un monto de US\$3,869,230, lo que permitió distribuir dividendos a sus aportantes por un valor de US\$2,025,000, a razón de US\$4.05 por cada cuota de participación, según fuera aprobado por el Comité de Inversiones.

Durante el año 2022, en Excel celebramos 20 años de trayectoria, agradecidos del apoyo que hemos recibido de nuestros clientes y aportantes. Trabajamos día a día con el propósito de impulsar el desarrollo del mercado de valores a través de la renta variable. Esta labor se materializa con la aceptación que han tenido nuestros fondos por parte de los inversionistas; muestra de ello es el reconocimiento otorgado por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana a Excel como el Mayor Negociador de Renta Variable en Mercado Secundario. Al cierre de este año, el Fondo Excel I alcanzó una participación de 27.94% del total transado en el mercado secundario de renta variable dominicano.

La cartera inmobiliaria del FICI Excel I se encuentra conformada por 7 inmuebles que cuentan con 26 locales comerciales y de oficinas, ubicados en la zona metropolitana: un piso en el Edificio Corporativo 2010, un edificio corporativo en la Av. John F. Kennedy y su edificio de parqueos, 16 locales comerciales en la Plaza Comercial Sambil, un edificio corporativo y otro comercial ubicados en la Avenida Roberto Pastoriza, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y dos locales en el piso 23 de la torre de oficinas de Blue Mall. Estos inmuebles están alquilados a inquilinos de alto perfil y con una adecuada diversificación por sector económico. Al cierre del año, la ocupación del portafolio inmobiliario era de 92.28%, la cual esperamos continuar optimizando.

Al 31 de diciembre del 2022, el patrimonio del FICI Excel I alcanzó la suma de US\$57,893,720.27, representando el 8.00% de los fondos inmobiliarios del mercado, según los datos reportados por la Asociación Dominicana de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ADOSAFI) en su informe mensual correspondiente al mes de diciembre 2022.

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, al mismo tiempo de ofrecer rendimientos atractivos y estables a nuestros aportantes, respaldados por activos reales y de calidad, ubicados estratégicamente en la zona metropolitana.

Durante el año 2023, continuaremos con nuestro compromiso de trabajar en el fortalecimiento del instrumento de inversión que administramos a través de la gestión eficiente de los inmuebles que conforman el portafolio del Fondo.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra gestión y nos reiteramos a sus gratas órdenes.

¡Sigamos avanzando juntos!

## 1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

El Fondo Inmobiliario Excel I es el primero en su categoría aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores del país en el año 2015. 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 posee sus recursos invertidos en inmuebles comerciales 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 estos 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, por tanto, están 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

<b>Denominación</b>	<b>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I</b>
<b>RNC</b>	1-31-29134-1
<b>Plazo de duración</b>	Diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 2 de marzo de 2026. La fecha de vencimiento de este Fondo puede ser extendida por 5 años adicionales previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes.
<b>Registro en el Mercado de Valores</b>	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.
<b>Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana</b>	No. BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.
<b>Moneda funcional</b>	Dólares de los Estados Unidos de América.
<b>Monto Aprobado</b>	US\$50,000,000
<b>Cantidad de Cuotas aprobadas</b>	500,000
<b>Valor Nominal de la cuota</b>	US\$100
<b>Valor de la cuota al 31 de diciembre 2022</b>	US\$ 115.787440
<b>Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/22</b>	500,000
<b>Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2022</b>	US\$ 61,828,565.50

<b>Calificación de Riesgo del Fondo</b>	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 un mejor índice ajustado que fondos comparables. 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-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.
<b>Sociedad Administradora del Fondo</b>	<b>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.</b> 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
<b>Depósito Centralizado de Valores</b>	<b>CEVALDOM, S. A.</b> Número de registro (RMV): CVDCV-001   RNC: 1-30-03478-8 Dirección: Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, Ensanche Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809)-227-0100
<b>Custodio de títulos físicos de los inmuebles</b>	<b>JIMÉNEZ PEÑA, S. A. S.</b> RNC: 1-24-03218-2   Dirección: Av. Winston Churchill 1099 Torre Citi, Piso 14. Sto. Dgo., Rep.Dom.   Tel: (809) 548-2725
<b>Agente de Colocación de las cuotas</b>	<b>Excel Puesto de Bolsa, S. A.</b> Número de registro (RMV): SVPB-002   RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809) 262-4000.
<b>Auditores Externos</b>	<b>KPMG Dominicana, S. A.</b> Número de Registro (RMV): SVAE-001   RNC: 1-01-02591-3 Dirección: Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809) 566-9161.

## 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, y de oficinas, 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; **Banahí Tavárez Olmos**, Secretaria; y **Melania Josellin Cruz Acosta**, Administradora del Fondo, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:



LORAINE CRUZ ACOSTA



JOSÉ MELIZANDRO QUIRÓS A.



BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS



MELANIA JOSELLIN CRUZ A.

- **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 20 años en CODETEL (Claro), habiéndose desempeñado como Vicepresidenta 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. 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 haber sido 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. También se desempeña como miembro del Comité de Inversiones de los Fondos de Inversión Abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares.

- **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). Adicionalmente, es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE), impartido por Barna Management School. Cuenta con más de 25 años de 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 16 años en Excel, 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 de Inversión 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, el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I y el Fondo Abierto Dinámico Excel.

#### 1.4 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 nueve (9) 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 y el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I.

### 1.5 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 República Dominicana. 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 y el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, fondos administrados por la sociedad administradora desde el año 2019 y 2022, respectivamente.

### 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 su 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 2022 se distribuyeron los siguientes montos por concepto de dividendos:

Mes de pago	Monto Total pagado (US\$)	Monto Distribuido por Cuota de Participación (US\$)
Enero 2022	550,000.00	1.10
Abril 2022	550,000.00	1.10
Julio 2022	500,000.00	1.00
Octubre 2022	425,000.00	0.85
<b>TOTAL</b>	<b>2,025,000.00</b>	<b>4.05</b>

## 2. Descripción de las operaciones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles, presentando un 92.28% de ocupación, a saber:



### Edificio Ave. John F. Kennedy

- Edificio Corporativo de cinco pisos más edificio de parqueos con 15,571.13 m<sup>2</sup> de construcción
- Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. C/Horacio Blanco Fombona
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Grupo Humano



### Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza

- 3 Edificios de oficinas con 5,389.50 m<sup>2</sup> de construcción
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance)



### Torre Citi en Acrópolis Center

- Piso 23 con 1,582.93 m<sup>2</sup> de Torre de Oficinas
- Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini
- Nivel de ocupación: 66%
- Inquilino: KPMG Dominicana



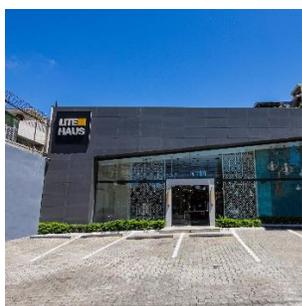
### Edificio corporativo 2010

- Piso 11 con 721.32 m<sup>2</sup> de Torre de Oficinas
- Ubicado en Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln
- Nivel de ocupación: 50%
- Inquilino: Columbus Network (Liberty Corp/C&W)



#### Torre Blue Mall

- Porción de 580.11 m<sup>2</sup> del piso 23 de Torre de Oficinas
- Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Smart Direct, S.R.L. e Inmobiliaria 23-SDQ, S.R.L



#### Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza

- Edificio comercial de dos niveles, con 542.50 m<sup>2</sup> de construcción y 800 m<sup>2</sup> de terreno
- Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus)



#### Centro Comercial Sambil

- 16 locales comerciales con un total de 1,603 m<sup>2</sup>.
- Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez
- Nivel de ocupación: 75%.
- Inquilinos: Banco BHD, Krispy Kreme, Power Games, Corporación Unicell RD, Distribuidor Autorizado Totto, Distribuidor Autorizado Altice, Óptica Oviedo, Stargo, entre otros

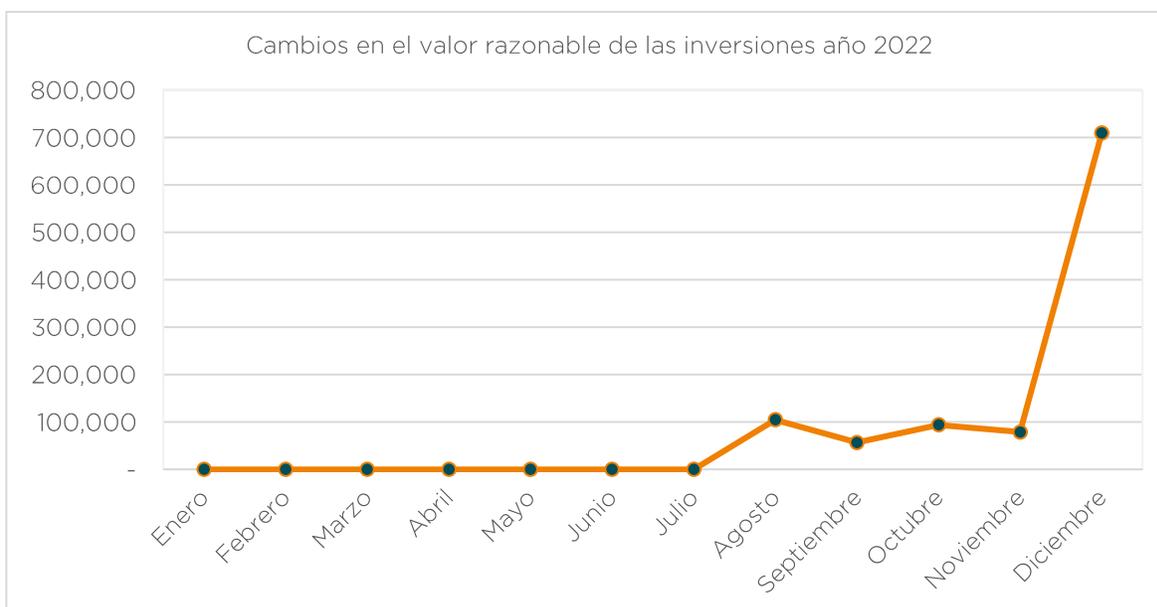
Los demás recursos del fondo se mantuvieron en instrumentos de renta fija y de renta variable de emisores nacionales o en certificados financieros en bancos múltiples nacionales.

Durante todo el año 2022 no se presentaron excesos o deficiencias a los límites de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversión del Fondo.

## 2.1 Valoración de Activos

En el año 2022 se realizó la revaluación de los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración por un total de USD 1,044,594.84, según se detalla:

Inmueble	Monto utilidad en revaluación
Edificio Ave. John F. Kennedy	94,189.87
Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza	8,435.00
Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza	320,000.00
Locales comerciales Plaza Sambil	381,357.21
Edificio Corporativo 2010	56,866.12
Locales de Oficinas Torre Blue Mall	79,000.00
Locales de Oficinas Torre Acrópolis	104,746.64
	<b>US\$1,044,594.84</b>



## 2.2 Hechos Relevantes

Entre los hechos más relevantes del año 2022, podemos mencionar los siguientes:

- Pago de dividendos a los aportantes del Fondo en enero, abril, julio y octubre de 2022.
- La celebración de la Asamblea General de Aportantes de carácter Ordinario, en fecha 28 de abril de 2022. La Asamblea de Aportantes Ordinaria aprobó los estados financieros auditados correspondientes al periodo fiscal 2021, al igual que ratificó a los auditores externos y al Representante de la Masa de Aportantes.
- Informes trimestrales de revisión de calificación de riesgo abril y julio 2022.
- Ratificación de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate a Afa en julio 2022.
- 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 2022, el FICI Excel I generó ingresos por renta por US\$4,337,236, provenientes de los alquileres de sus inmuebles.

b) Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, por valor de US\$1,044,595. 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.

Detalle	
Ingresos por arrendamientos	4,337,236
Cambios valor razonable inversión	1,044,595
Otros	33,415
	<b>US\$5,415,246</b>

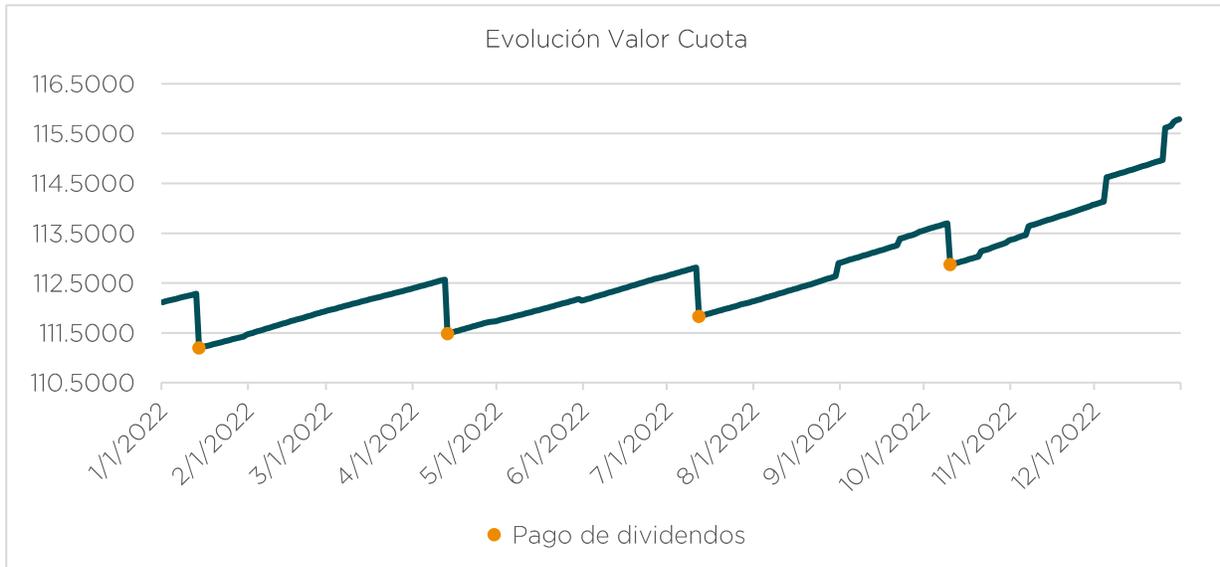
- **Gastos de mayor incidencia:**

Los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2022 son los siguientes:

Detalle	
Comisión por administración	760,247
Cuotas y suscripciones	75,925
Reparaciones y mantenimientos	219,898
Custodia de valores y títulos	44,083
Comisión por gestión de cobros	24,979
Servicios contratados	22,370
Otros	246,470
	<b>US\$1,393,972</b>

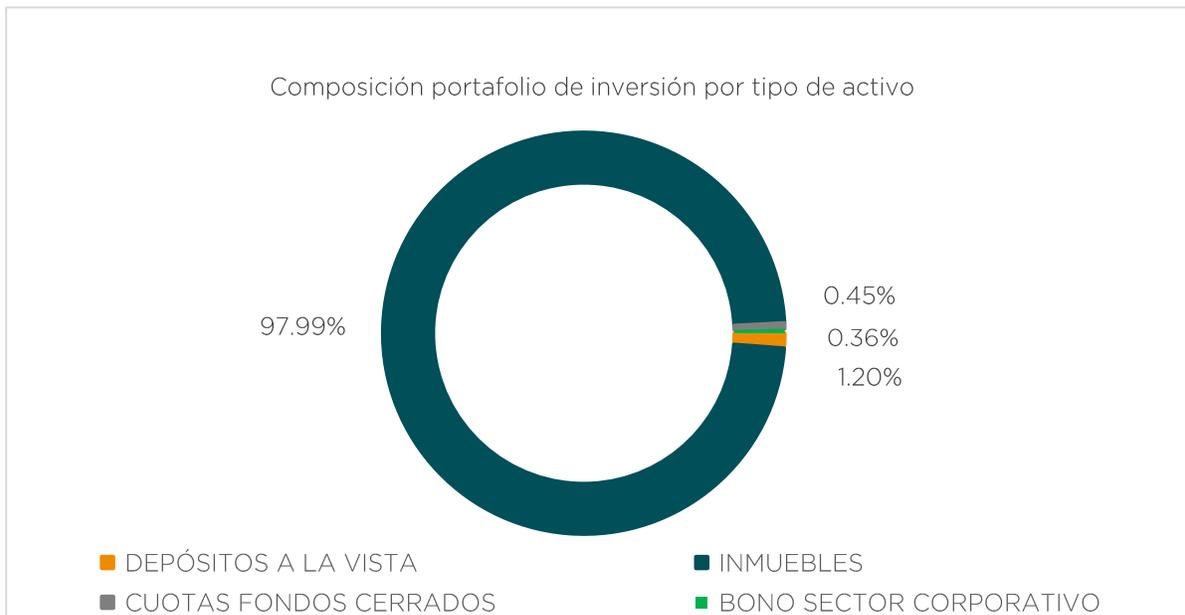
### 2.4 Evolución del valor de la cuota

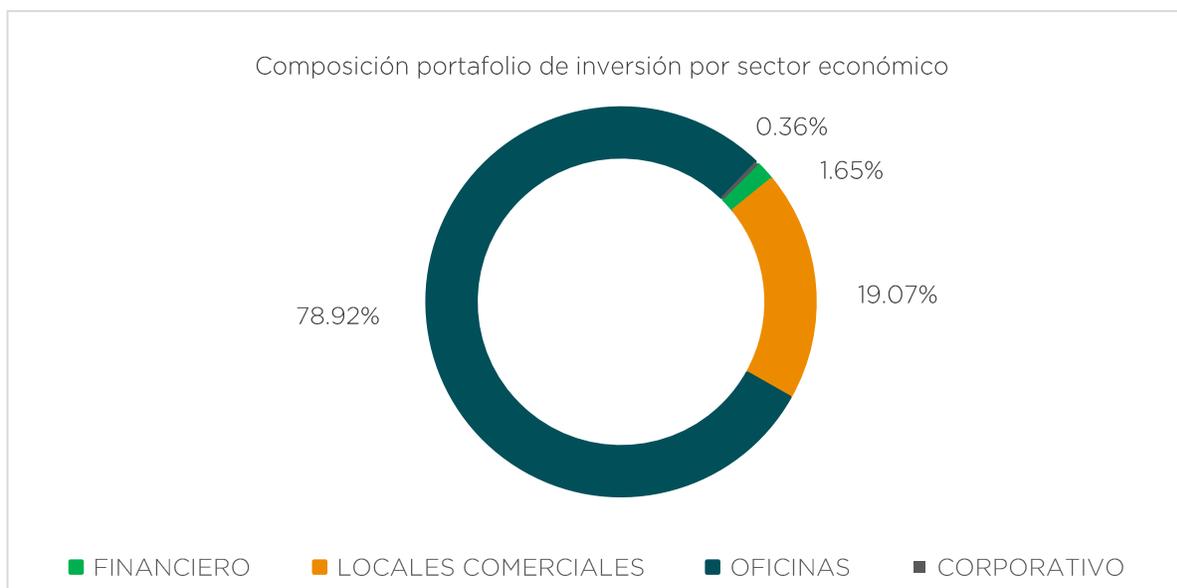
En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2022, que inició el año en US\$112.098980 y terminó en US\$115.787440:



## 2.5 Composición del Portafolio

Al cierre del año 2022, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de USD 61,828,565.50, compuesto en un 97.99% por bienes inmuebles y el restante 2.01% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 7 inmuebles ubicados en la zona metropolitana, distribuidos en 26 locales comerciales y de oficinas.





## 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 2022, 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 se mantuvo en un 1.35% anual 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 2022 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$760,247.

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 2022, el gasto por este concepto ascendió a US\$24,979.

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 2022 el gasto por este concepto ascendió a US\$44,083.

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 2022 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$20,256.

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 2022, ascendió a US\$18,297.

## 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:

<b>Riego de siniestro</b>	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).
<b>Riesgo por desocupación</b>	Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.
<b>Riesgo por concentración de inmuebles</b>	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.
<b>Riesgo por concentración de inquilinos</b>	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.
<b>Riesgo por mala administración de los inmuebles</b>	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.

<b>Riesgo por morosidad</b>	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.
<b>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</b>	Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.
<b>Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles</b>	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.
<b>Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</b>	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.
<b>Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles</b>	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.
<b>Riesgo Cambiario</b>	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.
<b>Riesgo de inexistencia de dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado</b>	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.
<b>Riesgo operativo</b>	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.

<b>Riesgo operativo</b>	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.
<b>Falta de opciones de inversión</b>	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.
<b>Riesgo fiscal</b>	Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.
<b>Riesgo Regulatorio</b>	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 2022, 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 un mejor índice ajustado que fondos comparables. 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, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

## 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, formado por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

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 con 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 2022 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 calificación **"A+af"**, ratificada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, en la revisión anual en mayo 2022, a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se sustenta en el buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, además de sus completos manuales y políticas internas. 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. La calificación "A+af" indica que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

Excel es un grupo de empresas de servicios de banca de inversión de gran trayectoria compuesto, en la República Dominicana, por Excel Puesto de Bolsa, Excel Consulting y Excel SAFI e internacionalmente por Excel Capital Partners. Entre los servicios que ofrece se destacan la asesoría en actividades relacionadas con los mercados de capitales, la intermediación de valores, la administración de activos, estructuración de emisiones, asesoría financiera, entre otros. En su condición de empresa de banca de inversión de avanzada, se destaca por sus aportes al desarrollo de la renta variable del país como vehículo para el desarrollo del mercado de valores. Con el conocimiento y experiencia acumulada de su equipo estructura productos innovadores y fáciles de entender dándole acceso a inversionistas personales y empresariales a los beneficios de diversificación y rentabilidad que brinda el mercado de valores. Cuenta con un equipo de profesionales con vasta experiencia en los mercados de capitales que trabaja día a día para brindar productos y servicios que potencien el resultado de las inversiones de sus clientes personales, empresariales e institucionales.

Al cierre del año 2022, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión tiene bajo su administración otros cinco (5) fondos de inversión de oferta pública, a saber:

**1. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039)**, 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 viviendas. Inició operaciones en febrero de 2019 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2022, por valor de US\$141,385,228.91 y 726 aportantes.

**2. Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I (SIVFIC-057)**, 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. Inició operaciones en marzo de 2022 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2022, por valor de RD\$604,363,665.56 y 6 aportantes.

**3. Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel (SIVFIA-037)**, 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 2022, por valor de RD\$1,201,076,821.54 y 334 aportantes.

**4. Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares (SIVFIA-036)**, 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 2022, por valor de US\$30,258,541.81 y 222 aportantes.

**5. Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel (SIVFIA-061)**, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta principalmente en valores de Oferta Pública, y depósitos en entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Inició operaciones en mayo 2022. Cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2022, por valor de RD\$220,647,174.11 y 191 aportantes.

### 3.1 Estructura accionaria de la sociedad administradora

Al 31 de diciembre de 2022, 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 documento.

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 2022, 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; Racelyn Sención Lluberres, Miembro; y, Loraine A. Cruz Acosta, Miembro.



EFIALTO J. CASTILLO POU

BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS

YSABEL V. GARCÍA ALMONTE

RACELYN SENCIÓN LLUBERES

LORAINE A. CRUZ ACOSTA

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.
- **Racelyn Sención Lluberes:** Licenciatura de Derecho, en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Magister en Derecho de la Empresa de la Universitat Pompeu Fabra, Barcelona, España. Socia Fundadora de GS Despacho Legal, SRL. Ejerce en varias áreas del derecho, tales como derecho corporativo y societario, con énfasis en constitución y manejo de sociedades locales y extranjeras, fusiones y adquisiciones, derecho inmobiliario y registral, contratos civiles y comerciales, además de fideicomisos, préstamos y financiación de proyectos.
- **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.

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:



- **Administrador de Fondos Cerrados:** **Melania Josellin Cruz Acosta**, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero . Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos, S. A. desde abril 2014, habiéndose desempeñado como Administradora de Fondos y Ejecutivo de Control Interno, y tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L.

Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

- **Administrador de Fondos Financieros:** *Teresa Estela González Pérez*, más 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 con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería, ambos de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En el transcurso de su carrera se ha especializado en gestión de inversiones, asesoría financiera y manejo de liquidez.
- **Ejecutivo de Control Interno:** *José Manuel Núñez De La Rosa*, Licenciado en Administración de Empresas con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería. Ha participado en diversos diplomados y talleres en materia de administración de riesgos, inversiones, mercado bursátil, prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo, sistema de pensiones y continuidad de negocios. Cuenta con más de diez (10) años de experiencia en las áreas de operaciones, riesgo y control interno. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde julio 2022.
- **Gerente Senior De Finanzas Corporativas:** *Cristy Shantall Ramirez Rijo*, Licenciada en Economía Utah State University, con un Global MBA de IE Business School, así como una Certificación en Valoración de Negocios. Cuenta con 12 años de experiencia en el sector financiero, ocupando diversas posiciones en importantes empresas del sector. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde mayo 2022.
- **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 del país.
- **Gerente Legal:** *Gina Aimée Cobo Rodríguez*, Licenciada 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.

- **Gerente de Cumplimiento:** Sheila Sabrina Sánchez Pion, Licenciada en Derecho de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), donde también cursó una maestría en Derecho de la Regulación Económica. Cuenta con una vasta experiencia en el mercado de valores de República Dominicana y su asesoría legal en las operaciones de cumplimiento.
- **Gerente de Contabilidad:** Noelia Pérez Disla, Licenciada en Contabilidad de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Cuenta con una Maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC), un MBA y Maestría en Finanzas y Mercados Financieros en la Escuela Europea de Dirección y Empresas. Ha realizado cursos diversos de especialización en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Tributación e Impuestos de la Rep. Dom. Cuenta con más de 10 años de experiencia en contabilidad de mercado de valores y auditoría financiera externa.

### 3.3 Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre del 2022, la Sociedad Administradora, presenta una liquidez de 0.73, para una disminución de 0.69 respecto al periodo 2021. 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	2022	2021	Variación
Liquidez	0.73	1.42	-0.69
ROE	58.10%	31.28%	26.83%
ROA	30.74%	24.47%	6.27%
Cost Income	64.78%	49.59%	15.19%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 58.10 % y 30.74 % respectivamente, y con relación al periodo 2021 presentan un aumento de 26.83 % y 6.27 % 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*) asciende a 64.78% al cierre de 2022 y con relación al 2021 presenta un aumento de un 15.19%, esto es debido al aumento significativo de ingresos por comisión de los fondos administrados que aumentó de RD\$ 143,508,160 a RD\$221,565,476 para una variación de RD\$78,057,316 equivalentes a un 54% con relación al mismo periodo del año pasado.