

DETALLE DE LA OBRA SERIE "SABOR A CAJAS"
GUILLERMO PÉREZ, 1979

MEMORIA ANUAL

AÑOS
EXCELENTES

FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO
EXCEL II

RMV: SIVFIC - 039
Administrado por: Excel Sociedad
Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

RMV: SIVFIC - 039 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 II 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 II _____ 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 Administrador del Fondo
- 1.5 Representante de la Masa de Aportantes
- 1.6 Política de distribución de dividendos del Fondo

2. Descripción de las operaciones del Fondo _____ P.9

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

3. Acerca de la Sociedad Administradora _____ P.19

- 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

Con gran orgullo y satisfacción les informamos sobre los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II durante el año 2022. El FICI Excel II aumentó su tamaño con la colocación de los tramos décimo tercero a décimo octavo, mediante los cuales se emitieron 310,000 nuevas cuotas de participación. Esto le permitió cerrar el año con un patrimonio de USD141,385,228.91, manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano. Al cierre del año contaba con 726 aportantes y continúa siendo el fondo cerrado con mayor cantidad de inversionistas del mercado.

En esta memoria anual correspondiente al año 2022, 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 para la conformación de su portafolio inmobiliario, el cual al cierre del año, representa un 79.76% del total de sus activos.

Durante el año 2022, el Fondo generó resultados favorables y rendimientos estables para los aportantes, fruto del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación al cierre de año es de 96.61%, y la gestión de la cartera financiera, el Fondo logró una rentabilidad que permitió al Comité de Inversiones distribuir dividendos a sus aportantes a razón de US\$3.85 por cada cuota en circulación, para un monto total de US\$4,580,000.00.

La cartera inmobiliaria del FICI Excel II se encuentra actualmente en proceso de formación y está compuesta por los siguientes inmuebles: el Piso 13 del Edificio Corporativo NC, 10 locales para oficina en los pisos 21 y 27 de la Torre Blue Mall, 12 locales comerciales en la Plaza Comercial Sambil, un local de oficinas en el piso 14 del Edificio Corporativo 2015, dos edificios de oficinas en Piantini, un Hotel de 180 habitaciones en la avenida Tiradentes, 4 locales para oficina en la Torre de oficinas Sarasota Center, un edificio de oficinas en la avenida San Martín, 7 locales comerciales en la plaza comercial Bella Piazza, 3 locales comerciales en la plaza comercial Occidental Mall y 28 locales de oficina en el Amstar Business Center localizado en Punta Cana, para un total de cartera de 83 locales. Estos inmuebles están ubicados en su mayoría en el Distrito Nacional (95.77%), así como en las localidades de Santo Domingo Norte (1.19%) y Punta Cana (3.05%). El 9.15% restante del portafolio de inversión se encuentra invertido en instrumentos financieros en preparación para ejecutar el programa de adquisiciones inmobiliarias.

En el año 2022, celebramos 20 años de trayectoria de Excel, 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 inversionistas personales y empresariales. Muestra de ello, es el reconocimiento otorgado por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD) a Excel como el Mayor Negociador de Renta Variable en Mercado Secundario. Al cierre de este año, a través del puesto de bolsa agente colocador del Fondo Excel II, alcanzó una participación de 37.29% del total transado en el mercado secundario de renta variable local. Otro importante logro para nuestro grupo fue el reconocimiento a la "Transacción de Año" que recibimos de la Asociación Nacional de Hoteles y Restaurantes (ASONAHORES) por la adquisición de Silver Sun Gallery y el Hotel Embassy Suites By Hilton, este último propiedad del FICI Excel II.

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 2023, 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 con la finalidad de obtener rentabilidad a corto plazo producto de su arrendamiento o venta, 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, 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

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 sus inmuebles, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles 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 2022	US\$107.927655
Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/22	1,310,000
Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2022	US\$126,344,343.31

Calificación de Riesgo del Fondo	BBBfa, la calificación responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.
Sociedad Administradora del Fondo	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Número de Registro (RMV): SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000
Depósito Centralizado de Valores	CEVALDOM, S. A. 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
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. 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.
Audidores Externos	KPMG Dominicana, S. A. 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 sus inmuebles, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles orientados a cualquier sector económico, a excepción de 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 (con voz, pero sin voto), cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:



LORAINÉ 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 y como miembro de los comités de inversiones de los fondos cerrados Inmobiliario Excel I, Desarrollo Excel I y del Fondo Abierto Dinámico 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. Es miembro de los Comités de Inversiones de los fondos abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y de los fondos cerrados Inmobiliario Excel I y Desarrollo Excel I.

- **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 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 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 de los Comités de Inversiones de los fondos abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y de los fondos cerrados Inmobiliario Excel I y Desarrollo Excel I.

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 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 y el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I. La Sra. Josellin Cruz es miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II con voz pero sin voto.

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 22 de enero de 2019, 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 I y el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, fondos administrados por la sociedad administradora desde el año 2016 y 2022, respectivamente.

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,
- Los abonos a capital sobre financiamientos tomados según la política de endeudamiento establecida en el Reglamento Interno.

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 2022 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Mes de pago	Monto Total Pagado (US\$)	Monto Distribuido por Cuota (US\$)
Enero 2022	1,000,000.00	1.00
Abril 2022	1,100,000.00	1.00
Julio 2022	1,150,000.00	1.00
Octubre 2022	1,020,000.00	0.85
TOTAL	4,270,000.00	3.85

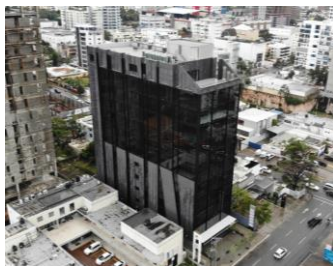
2. Descripción de las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2022, la tasa de ocupación el portafolio inmobiliario asciende a 96.61%, compuesto por los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas, a saber:



Hotel Embassy Suites by Hilton

- 18,147.40 m² de construcción y 180 habitaciones
- Ubicado en el Complejo Hotelero Silver Sun Gallery, en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Naco
- Nivel de ocupación: 100%



Torre Roberto Pastoriza

- Edificio corporativo con 5,115 m² en los pisos 1-9, 11 y 12
- Ubicado en la Av. Roberto Pastoriza, Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Seguros Reservas, S.A., ARS Reservas, Inc., Fiduciaria Reservas, S. A. y AFP Reservas, 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: 100%
- Inquilino: Laboratorios LAM



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: 100%
- Inquilinos: Samsung Electronics Latinoamérica, Banco Sabadell, Constructora Luma, Gerencia Integral de Proyectos, Grupo PVF, Premier Partners International, McKinsey & Company Inc, y Business of Aptos RD, S.R.L.



Bella Piazza

- 7 locales comerciales con 1,114 m² de construcción
- Localizado en la Ave. Sarasota 77, Bella Vista
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Jet Pack, Orgánica, Bona, Only Natural, Chili's, The Crime



Edificio de oficinas Ave. San Martín

- Edificio corporativo de 3,758.49 m² de construcción
- Ubicado en la Avenida San Martín casi esquina Av. Máximo Gómez, con frente por ambas avenidas
- Nivel de ocupación: 75%
- Inquilinos: Transperfect Dominican Republic, S.R.L. y Materiales Industriales, S.A.S.



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
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Roig Agro Cacao, S. A.



Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1061

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



Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1059

- Edificio comercial de 1,763.29 m² de construcción
- Ubicado en Av. Abraham Lincoln, sector Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Mezzati Home Decor



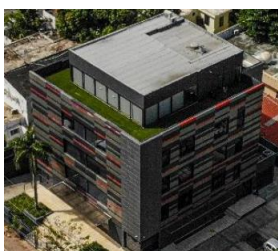
Centro Comercial Sambil

- 12 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, Bravo y Vimenca.



Torre Corporativo NC

- Piso 13 con 320.80 m²
- Ubicado en la Ave. Nuñez de Cáceres, sector El Millón
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Querubin Foundation, Inc.



Edificio Av. Núñez de Cáceres

- Edificio corporativo con 2,123 m² de construcción
- Ubicado en la Avenida Nuñez de Cáceres esquina calle Guarocuya, El Millón
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Thoughtfocus, SRL.



Amstar Business Center

- 28 locales comerciales con una extensión 3,048 m² de construcción y 22,873.05 m² de terreno
- Localizado en la Ave. Barceló, Kilometro 2 1/2, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Provincia de la Altagracia, Republica Dominicana
- Nivel de ocupación: 90%
- Inquilinos: Amstar DMC, G.S.O. Global Services Offshoring, Grupo Sim de CV, Guzmán García e Hijos, Asesoría & Consultoría, SRL y Embajada de Canadá



Sarasota Center

- Pisos 1 y 8 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.



Occidental Mall

- 3 locales comerciales con 507.59 m² de construcción
- Localizado en la Ave. Prolongacion 27 de Febrero
- Nivel de ocupación: 82%
- Inquilinos: Laboratorio Amadita y Papa John's

Durante todo el año 2022 no se presentaron inversiones no previstas en la política de inversión del Fondo.

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

- Colocación Primaria de tramos décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto, décimo séptimo y décimo octavo del Programa de Emisión Única del Fondo.
- Adquisición de varios activos inmobiliarios: Edificio Comercial Ave. Abraham Lincoln 1059, 11 pisos de la Torre Roberto Pastoriza, 3 locales comerciales de la plaza comercial Occidental Mall, 7 locales comerciales de la plaza comercial Bella Piazza y el Amstar Business Center.
- 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 2022.
- Ratificación de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate en BBBfa, emitido en julio 2022.
- Informes trimestrales revisión de calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate, emitidos en los meses abril y julio 2022.
- Comparación de los rendimientos mensuales del Fondo con su indicador comparativo o *benchmark*.
- Informes trimestrales del Representante de la Masa de Aportantes.
- La celebración de la Asamblea General de Aportantes de carácter Ordinario, en fecha 28 de abril de 2022, donde se aprobaron las siguientes resoluciones:
 - a) Aprobación de la nómina de Aportantes conforme quórum requerido, así como la validez de la Asamblea para sesionar como Asamblea General de Aportantes con carácter Ordinario.
 - b) Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados correspondientes al período fiscal dos mil veintiuno (2021).
 - c) Ratificar a los Auditores Externos para realizar la Auditoría Financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, correspondiente al período fiscal dos mil veintidós (2022)
 - d) Ratificar al Representante Común de Aportantes.

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 2022, el Fondo Excel II generó ingresos por valor de US\$6.865,145 provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos.
- b) **Por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión,** por valor de US\$4.024,215. 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	US\$
Ingresos por arrendamientos	6,865,145
Cambios valor razonables propiedades de inversión	4,024,215
Total	US\$10,889,360

• **Gastos de mayor incidencia:**

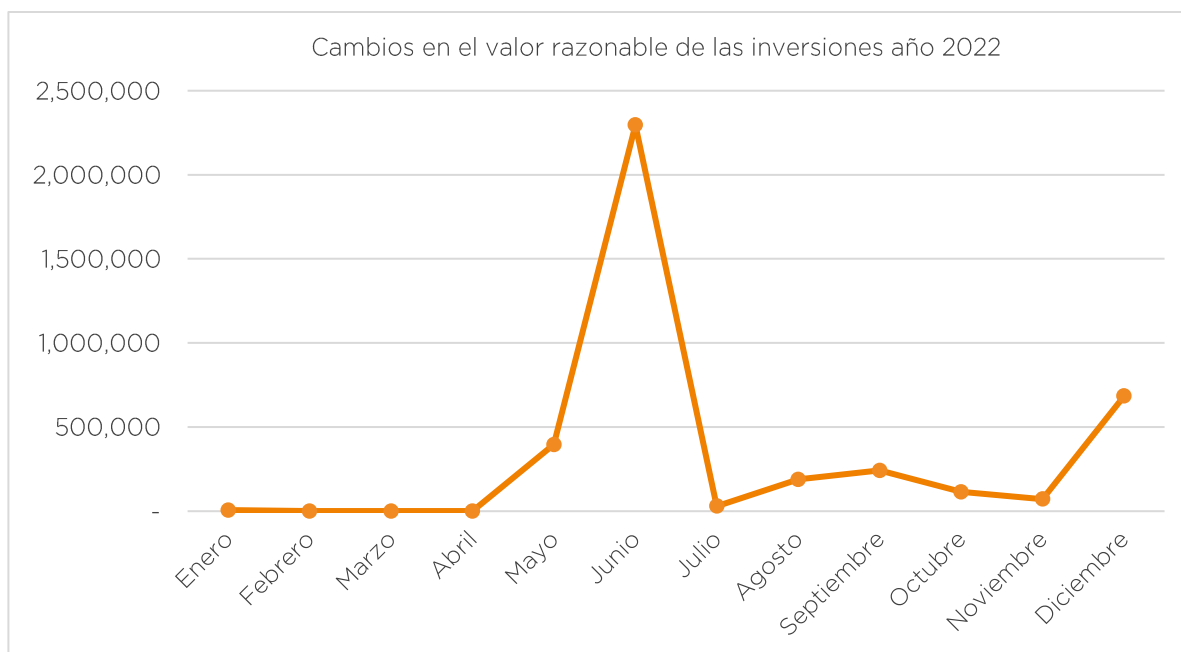
Los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2022, son los siguientes:

Detalle	US\$
Comisión por administración	2,248,656
Cuotas y suscripciones	80,390
Reparaciones y mantenimientos	1,829,011
Custodia de valores y títulos	65,946
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	47,288
Comisión por gestión de cobros	62,028
Servicios contratados	46,847
Otros	560,858
Total	4,941,024

2.2 Valoración de Activos

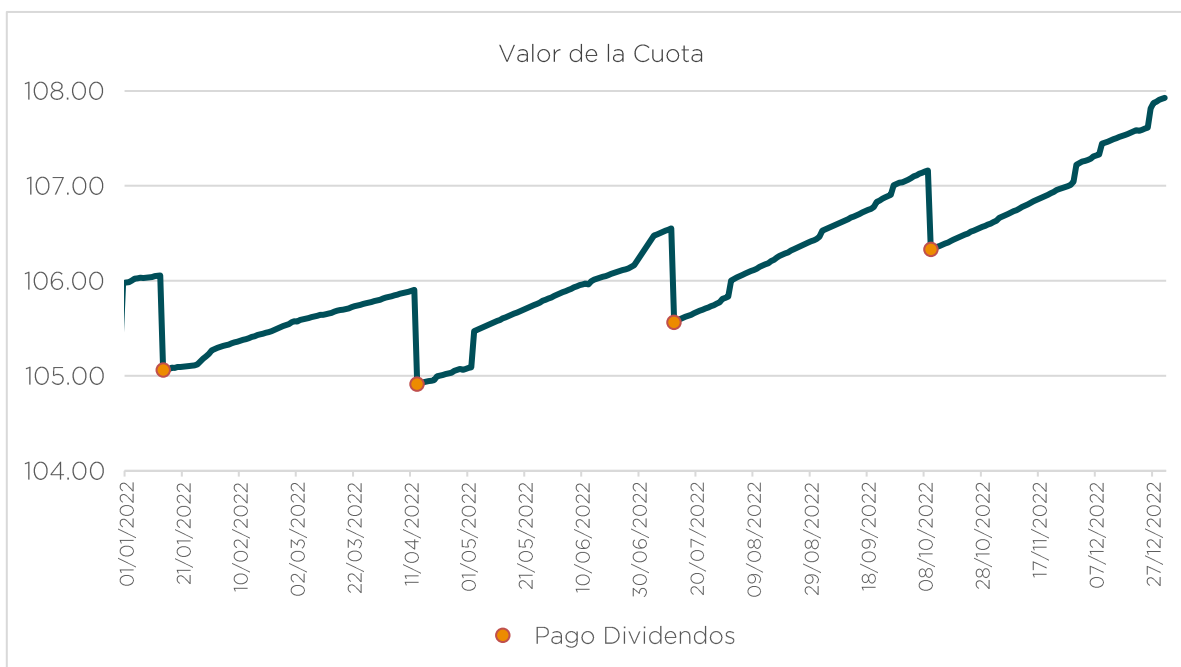
En el año 2022 se realizó la revalorización de los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración de \$4,024,215:

Inmueble	Monto utilidad en revalorización
Piso 21 Torre Corporativa Blue Mall	95,039
Edificio Corporativo NC	2,160
Locales comerciales Plaza Comercial Sambil	144,548
Edificio Corporativo 2015	28,800
Piso 27 Torre Corporativa Blue Mall	16,921
Edificio Corporativo Ave. Abraham Lincoln	61,160
Edificio Comercial Ave. Abraham Lincoln	103,622
Edificio MDJT 35	82,000
Hotel Embassy Suites	10,589
Edificio de oficinas Ave. San Martín	2,296,037
Pisos 1 y 8 Torre Corporativa Sarasota Center	207,993
Edificio Corporativo Núñez de Cáceres	1,853
Torre Roberto Pastoriza	690,991
Locales comerciales Bella Piazza	68,599
Locales comerciales Occidental Mall	36,171
Amstar Business Center	177,733
Total	4,024,215



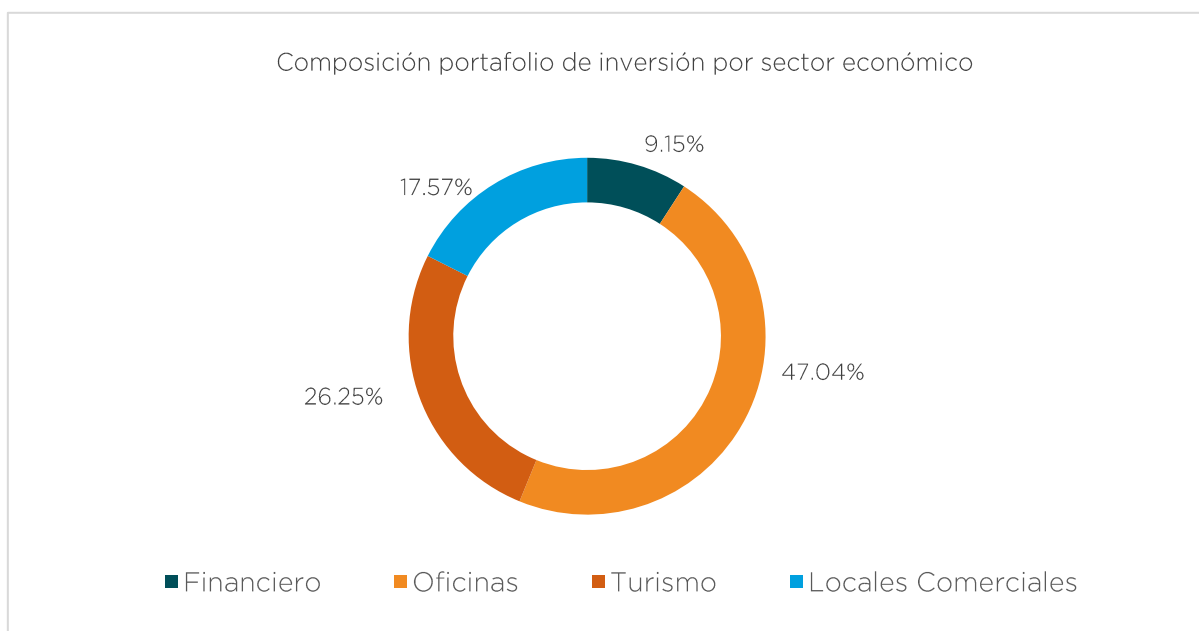
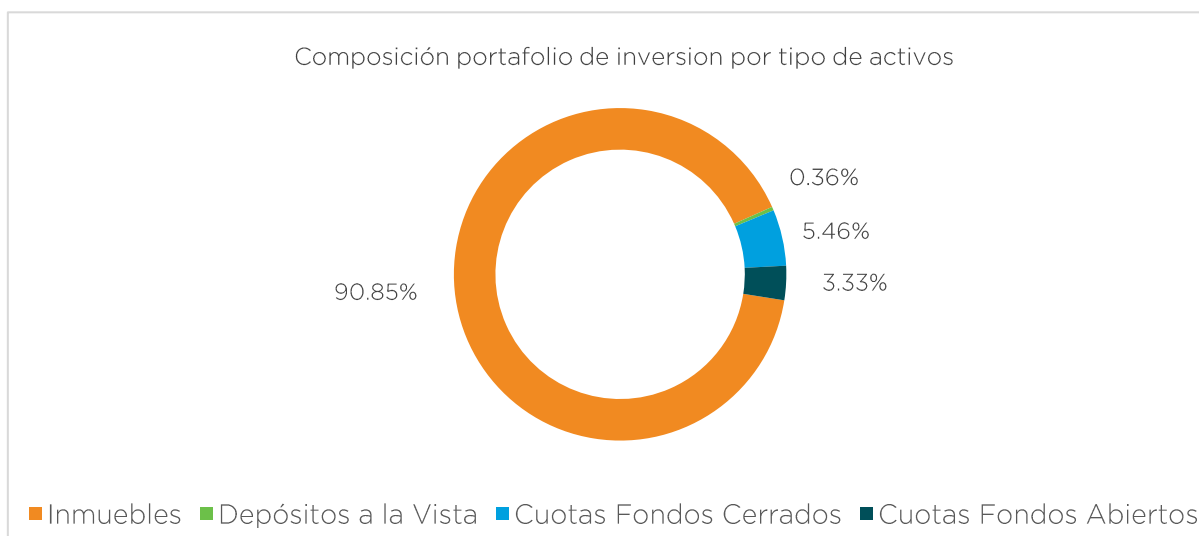
2.3 Evolución del valor de la cuota

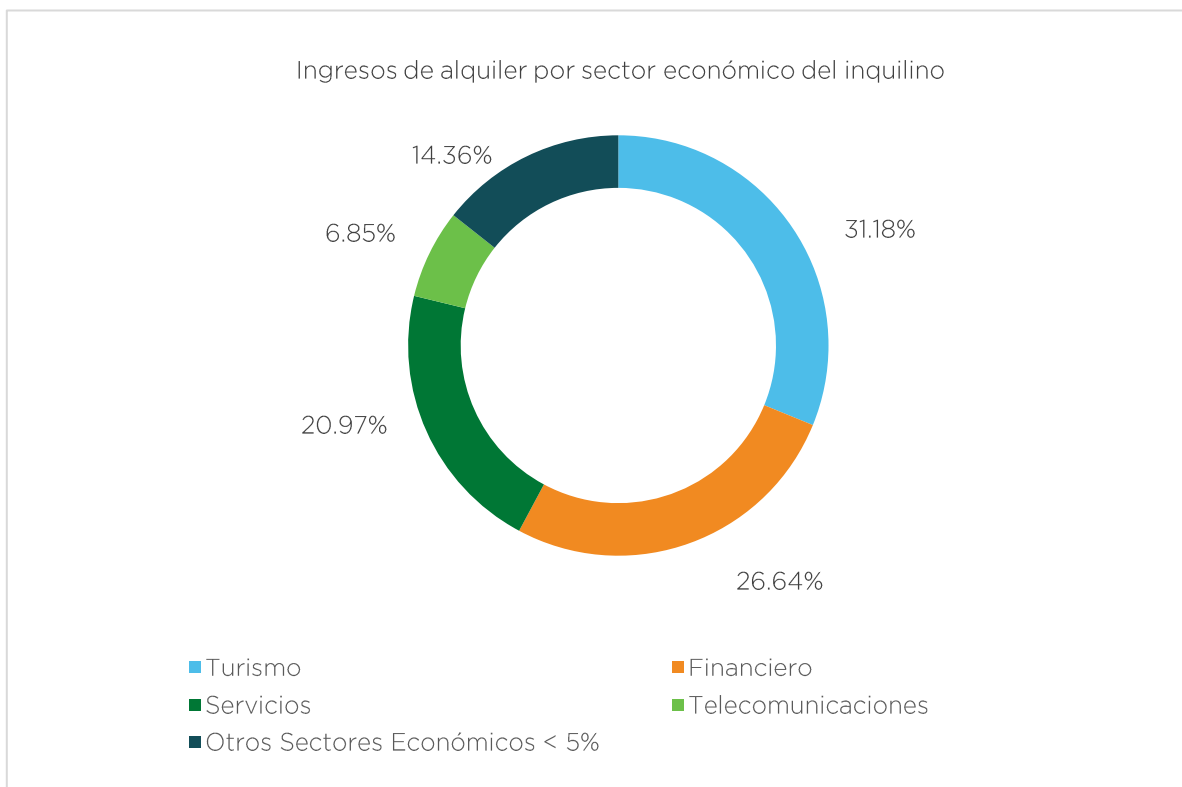
En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2022, que inició el año en US\$105.977369 y terminó en US\$107.927655:



2.4 Composición de portafolio

Al cierre del año 2022, el portafolio de inversiones del Fondo Excel II alcanzó la suma de US\$126,344,343.31 y estaba compuesto en un 90.85% por inmuebles y un 9.15% por instrumentos financieros nacionales.





La duración promedio ponderada del portafolio financiero fue de 0 días.

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 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 hasta un 2.5% 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 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$2,248,656, 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 2022, los gastos por este concepto ascendieron a US\$65,946, 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 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$42,439 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 2022, ascendió a US\$37,951 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 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.

<p>Riesgo por mala administración de los inmuebles</p>	<p>La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.</p>
<p>Riesgo por morosidad</p>	<p>Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.</p>
<p>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</p>	<p>Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.</p>
<p>Riesgo por la discrecionalidad Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</p>	<p>Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL en la compra Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.</p>
<p>Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles</p>	<p>La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.</p>
<p>Riesgo Cambiario</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.</p>
<p>Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado</p>	<p>Se refiere a la posibilidad de que, al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.</p>

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., en su informe de julio 2022 es “**BBBfa**”. Esta calificación responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y 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 I (SIVFIC-008), 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 2022, por valor de US\$ 57,893,720.27 y 377 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 Lluberes, Miembro; y, Loraine A. Cruz Acosta, Miembro.



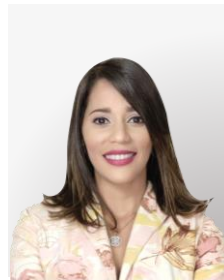
EFIALTO J. CASTILLO POU



BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS



YSABEL V. GARCÍA ALMONTE



RACELYN SENCIÓN LLUBERES



LORAINA 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:



MELANIA JOSELLIN CRUZ A.



TERESA ESTELA GONZÁLEZ P.



JOSÉ MANUEL NÚÑEZ DE LA R.



CRISTY SHANTALL RAMÍREZ R.



YAFFET ESTEBAN SÁNCHEZ M.



GINA AIMEE COBO R.



SHEILA SABRINA SÁNCHEZ P.



NOELIA PÉREZ D.

- **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.