



MEMORIA ANUAL 2018  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO EXCEL I

RMV: SIVFIC – 008

Administrado por:

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

**Responsables de su elaboración:**

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

*Melania Josellin Cruz Acosta*  
Administrador del Fondo

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

*Lourdes Raquel Subero*  
Ejecutivo Control Interno

Fecha de preparación: Mayo 6, 2019.

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I** durante el año **2018**. 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 a la normativa del mercado de valores".

## ÍNDICE

Mensaje de la Administración.....	3
1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I .....	5
1.1. Datos Generales del Fondo .....	5
1.2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo .....	7
1.3. Comité de Inversiones.....	7
1.4. Representante de la Masa de Aportantes .....	8
1.5. Administrador del Fondo .....	9
1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo .....	10
2. Descripción de las operaciones del Fondo .....	11
2.1. Principales partidas de Resultados del Fondo .....	14
2.2. Evolución del valor de la cuota.....	15
2.3. Composición del Portafolio.....	16
2.4. Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora .....	17
2.5. Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros .....	17
2.6. Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo.....	18
2.7. Calificación de Riesgo.....	21
3. Acerca de la sociedad administradora .....	21
3.1. Estructura accionaria de la sociedad administradora .....	24
3.2. Consejo de Administración y principales ejecutivos .....	25
3.3. Principales indicadores financieros de la sociedad administradora .....	29



## Mensaje de la Administración

Con orgullo y satisfacción compartimos con ustedes esta memoria anual correspondiente al año 2018, en la que presentamos los resultados financieros y las acciones más relevantes que incidieron en ellos. Desde el inicio de las operaciones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el 2 de marzo de 2016, hemos dado pasos firmes ejecutando las estrategias definidas para dar cumplimiento al plan de negocios establecido, permitiendo que durante el año 2018 se completara la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo Excel I.

Al cierre del año 2018, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$57,304,236.61. El portafolio de inversiones está compuesto en un 97.71% por bienes inmuebles y el restante 2.29% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 22 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.

El valor de la cuota de participación del Fondo al cierre del año era de US\$ 108.195492, cerrando el último mes del año con una rentabilidad anualizada de 8.73%, y de un 6.42% desde el inicio de operaciones.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I durante el año 2018 obtuvo utilidades totales por un monto de US\$3,314,290.73, lo que permitió distribuir dividendos por un valor de US\$2,795,809.85 a los aportantes, representando US\$5.59 por cada cuota de participación.

Al cierre del año, el Fondo Excel I representaba el 44% de los activos netos de los fondos inmobiliarios del mercado, lo que lo sigue posicionando como el mayor fondo inmobiliario del mercado dominicano, para una participación de mercado del 12% de los fondos cerrados, lo que corresponde al 7% del total de la industria de fondos.

Los resultados obtenidos son el reflejo de nuestro accionar, que persigue posicionarnos como una oferta diferenciadora de preservación y crecimiento de capital, respaldada por activos reales y de calidad, los cuales cuentan con inquilinos de alto perfil.

Durante el año 2019, continuaremos trabajando en el fortalecimiento del instrumento de inversión que administramos a través de la administración eficiente de los inmuebles propiedad del Fondo.

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

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

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

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

### 1.1. Datos Generales del Fondo

A continuación presentamos de forma resumida las siguientes informaciones:

<b>Denominación</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
<b>RNC</b>	1-31-29134-1
<b>Objetivo del Fondo</b>	Generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la renta de inmuebles comerciales, industriales y de oficinas y ganancias de capital a largo plazo a través de sus plusvalías.
<b>Plazo de duración del Fondo</b>	Diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 2 de marzo de 2026.
<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 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 (USD).
<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 2018</b>	US\$108.195492
<b>Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/18</b>	500,000
<b>Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2018</b>	US\$57,304,236.61
<b>Calificación de Riesgo del Fondo</b>	A-fa(N), sustentada en el término de la etapa de inversión del Fondo y en una cartera ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.
<b>Sociedad Administradora del Fondo</b>	<b>EXCEL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. – Excel Fondos</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>Deposito Centralizado de Valores</b>	<b>Depósito Centralizado de Valores, S. A.</b> Número de registro (RMV): CVDCV-001   RNC: 1-30-03478-8.   Dirección: Av. Gustavo Mejía Ricart No. 54, Piso 18, Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809) 227-0100
<b>Custodio de títulos físicos de los inmuebles</b>	<b>JIMÉNEZ CRUZ 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> RMV: SVPB-002   RNC: 1-01-89257-9.
<b>Audidores 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. Tel.: (809) 566-9161. Fax: (809) 566-3468

## 1.2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su patrimonio en cuentas bancarias y en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores o bienes que autorice la Superintendencia.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones, aprobadas por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos, a partir de la Política de Inversiones determinada en su Prospecto de Emisión y su Reglamento Interno.

## 1.3. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de EXCEL Fondos, designado por su Consejo de Administración, está integrado por los señores **Oscar San Martín, Loraine Cruz Acosta y Banahí Tavárez Olmos**, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

**Oscar San Martín**, Licenciado en Ciencias Económicas, Contador Auditor e Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano y chileno, así como en administración de recursos de terceros. Su experiencia laboral en República Dominicana incluye: Presidente Ejecutivo de Integra médica S.R.L, Gerente General Área de Cambio de Mega Agente de Cambio y Gerente General del Banco Global. Su experiencia profesional en Chile incluye una larga trayectoria de 20 años en el Banco Real de Chile, desempeñándose como: Vicepresidente Corporativo y de Grandes Grupos, Vicepresidente Comercial y Finanzas, Vicepresidente Finanzas y Crédito, Jefe de Estudio y Análisis Financiero; al igual que Auditor Externo Senior en Price Waterhouse Coopers y Jefe Área Financiera en Industria Plásticos Louit y Cia, LTDA.

**Loraine Cruz Acosta**, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y

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

**Banahí Tavárez Olmos**, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de finanzas corporativas, así como también en banca múltiple, mercado bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Su experiencia profesional incluye más de 12 años en Excel Group, habiéndose desempeñado como Gerente de Proyectos, Gerente de Administración y Proyectos Especiales y Directora de Finanzas Corporativas. En su experiencia bancaria destacan las posiciones de Oficial de Manejo de Riesgo, Gerente de Finanzas de Proyectos y Gerente de Banca Comercial y Personal. También se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Fondos, ocupando la posición de Vicepresidente-Tesorera.

#### 1.4. Representante de la Masa de Aportantes

**Roxana Elizabeth Díaz**, Postgrado en Administración Financiera en APEC-Université du Québec á Montreal y Contador Público Autorizado en Argentina revalidado para Rep. Dom. 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. Ha sido designada por EXCEL Fondos como Representante Común de los Aportantes del Fondo, mediante contrato suscrito en fecha 10 de septiembre de 2015. En la Asamblea General de Aportantes, celebrada en mayo de 2018, los inversionistas ratificaron su designación.

## 1.5. Administrador del Fondo

**Administrador del Fondo: Ana Laura Concepción Lerebours:** Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Maestría en Administración de Proyectos de la Universidad para la Cooperación Internacional (UCI) de Costa Rica. Ha participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, finanzas y mercado de capitales. Cuenta con la certificación en Administración de Portafolios y Fondos de Inversión otorgada por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En cuanto a su experiencia laboral, ha trabajado desde el año 2014 en Excel Puesto de Bolsa, S. A., habiendo desempeñado la posición de Trader de Mesa de Inversión, debiendo asistir a la Gerencia en el manejo del portafolio de inversión propio, monitorear e incrementar las operaciones con clientes profesionales e institucionales, monitorear continuamente el mercado y el comportamiento de los instrumentos negociados, así como las variables económicas que lo afectan, y asistir en la coordinación del Comité de Inversiones, entre otras muchas actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros. Asimismo, su experiencia profesional incluye el sistema financiero dominicano, habiendo ocupado las posiciones de Sub-Gerente de Planificación y Desarrollo del Centro Financiero BHD León y Coordinadora de Planificación Estratégica y Presupuesto en el Banco Múltiple León, S. A.

A finales del mes de diciembre de 2018 se produjo la renuncia de la señora Ana Laura Concepción a su posición como Administradora del Fondo, y se nombró como Suplente del Administrador del Fondo a la señora Gina Guzmán Valerio.

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

## 1.6. Política de distribución de dividendos del Fondo

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

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

Deduciendo:

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

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

Los dividendos son distribuidos de manera trimestral, siendo el último día del trimestre la fecha para determinar el pago (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre). El pago se realiza dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos últimos, a través del Agente de Pago CEVALDOM, quien es el encargado de realizar esta distribución. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día laborable (hábil) posterior a dicho día.

Durante el año 2018 se generaron los siguientes pagos de dividendos:

<b>Trimestre 2018</b>	<b>Monto Dividendos Pagados (US\$)</b>	<b>Monto Distribuido por Cuota de Participación (US\$)</b>
Enero-Marzo	685,722.50	1.371445
Abril-Junio	711,080.94	1.422162
Julio-Septiembre	668,782.23	1.337564
Octubre-Diciembre	730,224.18	1.460448
<b>TOTAL</b>	<b>2,795,809.85</b>	<b>5.591649</b>

## 2. Descripción de las operaciones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio inmobiliario del Fondo Excel I está compuesto por los siguientes inmuebles comerciales, presentando un 97.71% de ocupación, a saber:

### Portafolio Inmobiliario al 31 de Diciembre 2018

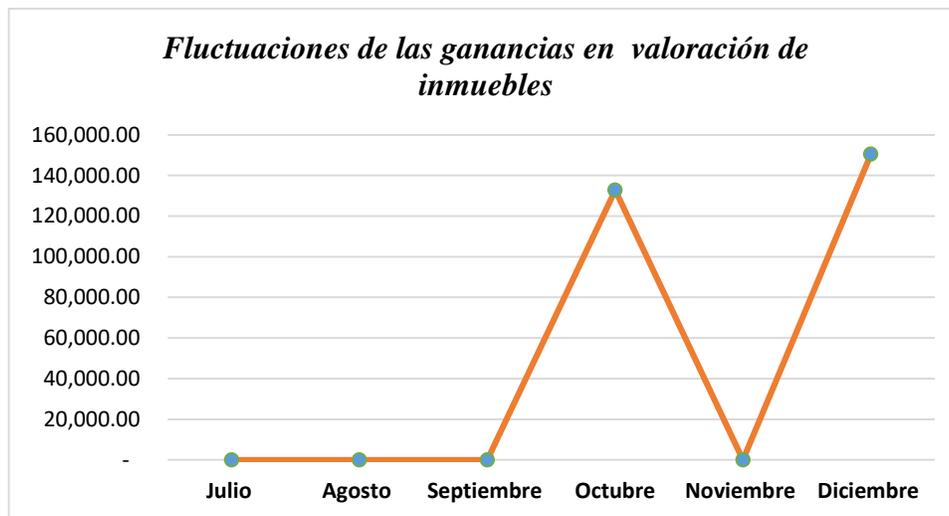
	<p><b>Edificio Corporativo 2010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 11 completo.</li> <li>• Ubicado en Ave. Gustavo Mejía Ricart esq. Ave. Abraham Lincoln.</li> <li>• 721.32 m<sup>2</sup> de construcción + 24.88 m<sup>2</sup> de 2 Lockers ubicados en el sótano del edificio, con un nivel de ocupación de un 100%.</li> <li>• Alquilado a reconocida empresa multinacional de telecomunicaciones Columbus Network Dominicana (Liberty Corp/C&amp;W), mediante contrato de largo plazo.</li> </ul>
	<p><b>Centro Comercial Sambil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 locales comerciales.</li> <li>• Localizado en la Ave. John. F. Kennedy casi esq. Máximo Gómez.</li> <li>• 1,603 m<sup>2</sup> de construcción, con un nivel de ocupación de un 71%.</li> <li>• Entre los inquilinos se destacan: Banco BHDLEÓN / Krispy Kreme / Power Games / Corporación Unicell RD (Hyundai) / Distribuidor Autorizado Totto /Distribuidor Autorizado Orange / Óptica Oviedo, entre otros.</li> </ul>
	<p><b>Edificio Ave. John F. Kennedy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio Completo de 5 pisos.</li> <li>• Ubicado en Ave. John F. Kennedy esq. Tiradentes.</li> <li>• 7,310 m<sup>2</sup> de construcción: 3,531.98 m<sup>2</sup> terreno y 252 parques.</li> <li>• Área neta alquilable de oficinas: 6,490 M2, con un nivel de ocupación de un 100%.</li> <li>• Alquilado a Grupo Humano mediante contrato de largo plazo.</li> </ul>
	<p><b>Edificio de Oficinas Ave. Roberto Pastoriza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Edificios de oficinas interconectados de 3 niveles.</li> <li>• Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.</li> <li>• 5,389.50 Mts2 de construcción y 4,803.73 Mts2. de terreno, nivel de ocupación de 100%.</li> <li>• El inquilino es la empresa Costa Rica Contact Center CRCC, S. A. (Teleperformance).</li> </ul>

	<p><b>Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio de dos niveles.</li> <li>• Ubicado en la Avenida Roberto Pastoriza, Ensanche Naco.</li> <li>• 542.50 Mts2 de construcción y 800 Mts2. de terreno, con un nivel de ocupación de 100%.</li> <li>• El inquilino es la empresa Gruteco de Iluminación, SRL (Lite Haus).</li> </ul>
	<p><b>Torre Citi en Acrópolis Center</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piso 23 completo de oficinas.</li> <li>• Ubicado en la Avenida Winston Churchill, Ensanche Piantini.</li> <li>• 1,582.93 Mts2 de construcción.</li> </ul> <p>Inquilinos: Total Dominicana, S.A.S, AES Andres DR, S. A., Dominican Power Partners y Empresa Generadora de Electricidad Itabo, S. A.</p>
	<p><b>Torre Blue Mall</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porción piso 23 de Torre de Oficinas.</li> <li>• Ubicado en la Ave. Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini.</li> <li>• 580.11 m2 de construcción y 19 parqueos, con un nivel de ocupación de 100%.</li> <li>• Inquilinos: Kimberly-Clark Dominican Republic, S. A. e Inmobiliaria 23-SDQ, SRL.</li> </ul>

Los demás recursos del fondo se mantuvieron en instrumentos de renta fija de emisores nacionales.

En el último trimestre del año 2018, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, realizó la revaluación de los siguientes inmuebles, por un total de US\$283,337:

- Edificio Ave. John F. Kennedy
- Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza
- Centro Comercial Edificio Comercial Ave. Roberto Pastoriza
- Edificio Corporativo 2010
- Plaza Sambil



Entre los hechos más relevantes del año 2018, podemos mencionar los siguientes:

- A finales del año 2017 se inició la última colocación de las cuotas del Fondo por un monto nominal de US\$7.5MM, y finalizó a inicios del año 2018, donde se completó el total del Programa de Emisiones del Fondo, por un monto de hasta US\$50,000,000.000 y 500,000 cuotas de participación.
- Pago de dividendos a los aportantes del Fondo en fechas 11 de enero, 9 de abril, 9 de julio y 10 de octubre de 2018.
- Adquisición de los siguientes inmuebles: Local en Sambil por 109 M2, edificio de oficinas con 5,389.50 Mts2 de construcción en la avenida Roberto Pastoriza, edificio de comercial con 542.50 Mts2 de construcción en la avenida Roberto Pastoriza, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center con 1,582.93 Mts2 y 580.11 Mts2 en el piso 23 de la torre de oficinas Blue Mall, para cerrar el año con 22 inmuebles propios.
- La celebración de la Asambleas de Aportantes Ordinaria y Extraordinaria, en fecha 4 de mayo de 2018. La Asamblea de Aportantes Ordinaria aprobó los estados financieros auditados correspondientes al periodo fiscal 2017, al igual que ratificó a los auditores externos y al Representante de la Masa de Aportantes. La Asamblea de Aportantes Extraordinaria aprobó la modificación del Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del Fondo para adecuarlos a la nueva normativa.
- Celebración de reuniones del Comité de Inversiones para aprobar la distribución de dividendos a los aportantes y la compra de inmuebles del Fondo.
- El aumento de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate de BBBfa (N) a A-fa (N).

- Comparación de los rendimientos del Fondo con el benchmark mensualmente.
- Remociones del Administrador del Fondo y el Ejecutivo de Control Interno.

## 2.1. Principales partidas de Resultados del Fondo

En cuanto a los estados financieros del Fondo Excel I, presentamos 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 2018 y 2017, el Fondo Excel I generó ingresos por renta por US\$4,007,738 y US\$1,975,272 respectivamente, provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos. En el período 2018, se aprecia un aumento de un 103%, debido a los arrendamientos generados por las nuevas adquisiciones de inmuebles.

b) Por intereses de inversiones

Los ingresos financieros comprenden los intereses de los equivalentes de efectivo y de los activos financieros. Durante los períodos 2018 y 2017, el Fondo Excel I tuvo ingresos producto de las diversas inversiones en Banco Central y Hacienda, así como también de los certificados de depósitos en entidades financieras privadas y ganancia por revaluación de los inmuebles,

A continuación un detalle de los mismos:

Detalle	2018	2017
Ingresos por arrendamientos	US\$ 4,007,738	US\$ 1,975,272
Otros ingresos operativos	395,034	35,553
Ingresos financieros netos	233,556	1,156,733
	<b>US\$4,636,328</b>	<b>US\$ 3,167,5</b>

- **Gastos de mayor incidencia:**

Un detalle de los gastos de mayor incidencia incurridos durante los períodos 2018 y 2017, es como sigue:

Detalle		2018	2017
Comisión por administración	US\$	1,059,955	718,269
Otros		262,085	174,474
	<b>US\$</b>	<b>1,322,040</b>	<b>892,743</b>

## 2.2. Evolución del valor de la cuota

En el año 2018, tal y como se observa en el cuadro presentado a continuación, el valor mínimo de la cuota fue de US\$106.149142 y el máximo fue US\$108.195492, correspondiendo a los valores de cuota correspondientes al cierre del mes de enero 2018 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

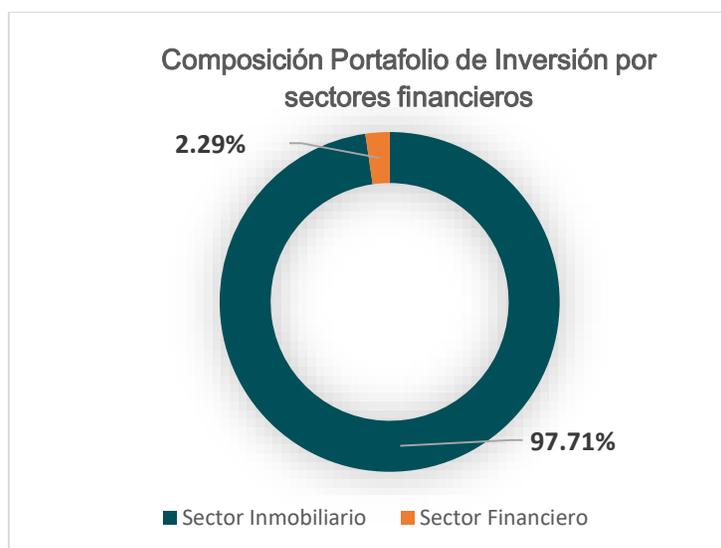
Cotizaciones Mensuales de las cuotas del Fondo 2018				
Mes	Fecha apertura	Valor cuota	Fecha cierre	Valor cuota
ENERO	1/1/2018	107.088024	31/1/2018	106.149142
FEBRERO	1/2/2018	106.182746	28/2/2018	106.651130
MARZO	1/3/2018	106.675522	31/3/2018	107.188804
ABRIL	1/4/2018	107.216507	30/4/2018	106.395790
MAYO	1/5/2018	106.413154	31/5/2018	106.996888
JUNIO	1/6/2018	107.014453	30/6/2018	107.523626
JULIO	1/7/2018	107.546052	31/7/2018	106.619891
AGOSTO	1/8/2018	106.637251	31/8/2018	107.147242
SEPTIEMBRE	1/9/2018	107.165118	30/9/2018	107.680254
OCTUBRE	1/10/2018	107.756306	31/10/2018	106.907244
NOVIEMBRE	1/11/2018	106.925761	30/11/2018	107.408181
DICIEMBRE	1/12/2018	107.424972	31/12/2018	108.195492

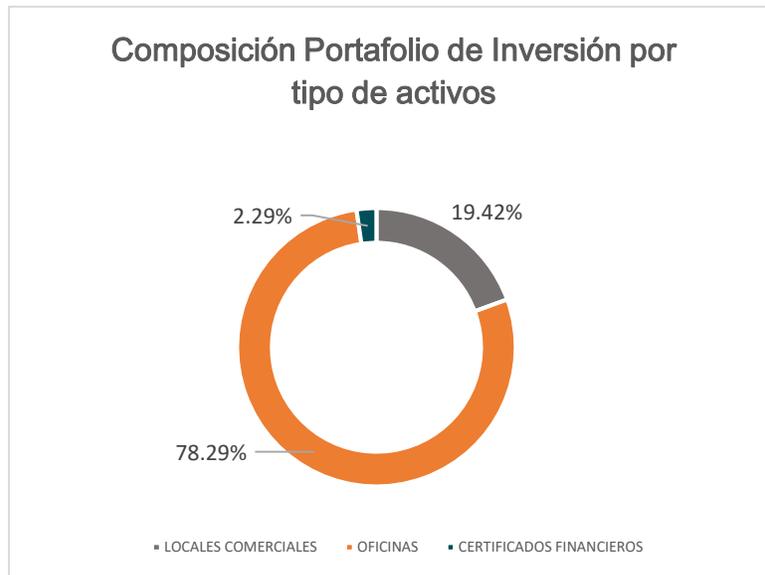
En el gráfico siguiente se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2018:



### 2.3. Composición del Portafolio

Al cierre del año 2018, el portafolio de inversiones del Fondo Excel I alcanzó la suma de US\$ 57,304,236.61. El portafolio de inversiones está compuesto en un 97.71% por bienes inmuebles y el restante 2.29% en instrumentos financieros nacionales. El Fondo cuenta con 22 inmuebles ubicados en la zona metropolitana.





La duración promedio ponderada del portafolio financiero fue de 14.6 días.

## 2.4. Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora

Todas las operaciones de compra venta de títulos de valor que se hicieron durante el año, fueron realizadas a través de la empresa relacionada a la sociedad administradora, Excel Puesto de Bolsa, S. A., y todos fueron realizados a valores de mercado.

## 2.5. Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo había asumido los siguientes compromisos:

- (a) Excel Sociedad Administradora cobra al Fondo de Inversión una comisión por administración ascendente a un 2% anual sobre el valor de patrimonio diario. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$1,059,955 los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de resultados que se acompaña.

- (b) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Al 31 de diciembre 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a aproximadamente US\$20,729, los cuales se incluyen dentro de los otros gastos operativos en el estado de resultado que se acompaña.
- (c) Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene un contrato por custodia de títulos con la compañía Jiménez Cruz Peña y Asociados, el mismo estipula que el Fondo debe pagar la suma de US\$820 mensuales por el servicio de custodia. Al 31 de diciembre de 2018, los gastos por este concepto ascienden a US\$9,400
- (d) El Fondo mantiene un contrato de servicio de administración de cobros de alquileres con la empresa Constructora SAMREDO, S. A., que establece que el mismo debe pagar mensualmente un 5% del monto de alquileres que efectivamente hayan sido cobrados. Al 31 de diciembre 2018, el gasto por este concepto asciende a aproximadamente US\$30,037.

## 2.6. 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>Riesgo 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

<p><b><i>Riesgo por concentración de inquilinos</i></b></p>	<p>pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.</p> <p>El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.</p>
<p><b><i>Riesgo por mala administración de los inmuebles</i></b></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><b><i>Riesgo por morosidad</i></b></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><b><i>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</i></b></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><b><i>Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles</i></b>  <b><i>Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</i></b></p>	<p>Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL Fondos en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.</p> <p>Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de</p>

***Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles***

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.

La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.

***Riesgo Cambiario***

Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.

***Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado***

Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.

***Riesgo operativo***

Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas

<p><b>Falta de opciones de inversión</b></p>	<p>operativas por parte de EXCEL Fondos como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.</p> <p>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.</p>
<p><b>Riesgo fiscal</b></p>	<p>Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.</p>
<p><b>Riesgo Regulatorio</b></p>	<p>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.</p>

## 2.7. Calificación de Riesgo

La calificación **"A-fa (N)"** asignada al fondo por Feller Rate Calificadora de Riesgo se sustenta en el término de la etapa de inversión del Fondo y en una cartera ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y una industria de fondos en vías de consolidación. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

## 3. Acerca de la sociedad administradora

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

EXCEL Fondos estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que establezca la Superintendencia de Valores o el Consejo Nacional de Valores, según corresponda, mediante normas de carácter general.

EXCEL Fondos es una empresa subsidiaria de Excel Group, y posee una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa y Excel Consulting, entre otras. Los socios fundadores del grupo son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del financiero dominicano.

La estructura organizacional de Excel Fondos 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.

Excel Fondos cuenta con manuales en donde detallan explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio. En general, la toma de decisiones de inversión es realizada por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones, según los términos exigidos por la superintendencia, las disposiciones legales existentes y lo estipulado en el reglamento interno de cada 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 de los portafolios de inversiones. La valorización de las inversiones se realiza de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos. Además, el Manual de Procedimiento y Control Interno detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación. Durante 2018 se continuaron reforzando las áreas de control y se actualizaron algunos de sus manuales y estructuras internas. La administradora cuenta con diversos manuales de funcionamiento, operación y manejo de riesgos, entre los cuales destacan el Manual de Organización y Funciones, el Manual de Procedimientos y Control Interno, las Normas Internas de Conducta, el de Régimen Disciplinario y el Manual de Políticas y Normas para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. La administradora ya en 2016 alcanzó su equilibrio financiero. Adicionalmente, en 2017, recibió un aumento de capital por RD\$20 millones lo que le ha permitido solidificar su patrimonio y mantener un Índice de Adecuación Patrimonial adecuado y por sobre el mínimo exigido por el regulador, lo que le permitirá continuar creciendo en sus activos bajo administración.

La calificación "A-af", otorgada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Excel Fondos) se sustenta en la solidez de sus estructuras y políticas para la gestión de fondos, sus detallados manuales de procedimientos, la trayectoria de su grupo controlador y la estructura y equipos para el manejo de recursos de terceros. La calificación incorpora la presencia de un completo marco legal que regula de manera clara las actividades y responsabilidades de las administradoras. Como contrapartida, considera la industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana. La calificación "A-af" indica que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

Al cierre del año 2018, Excel Fondos tiene bajo su administración tres fondos de inversión de oferta pública en funcionamiento, a saber:

1. **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I**, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Inició operaciones en marzo de 2016, el cual cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2018, por valor de US\$54,097,745.93, siendo el mayor fondo inmobiliario en el mercado dominicano. Al cierre de año el Fondo cuenta con 262 aportantes.
2. **Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y variable. El Fondo tiene por objeto ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija y 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, el cual cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2018, por valor de USD RD\$29,160,320.75. Al cierre de año el Fondo cuenta con 25 aportantes.
3. **Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y variable, además de proteger el capital invertido. El Fondo tiene por objeto ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en instrumentos financieros en dólares estadounidenses, ofertados por las entidades de intermediación financiera que estén

supervisadas por la Administración Monetaria y Financiera de la República Dominicana, 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, el cual cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2018, por valor de US\$232,580.42. Al cierre de año el Fondo cuenta con 15 aportantes.

### 3.1. Estructura accionaria de la sociedad administradora

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:

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, S.R.L.	1	RD\$100.00	0.000002%

Los datos generales de los accionistas de EXCEL Fondos son los siguientes:

	Excel Group Investments, LTD	Excel Consulting, S.R.L.
Capital Suscrito y Pagado	USD7,000,000.00	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	Alberto Y. Cruz Acosta: Director único	Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente
Jurisdicción	Islas Vírgenes Británicas	República Dominicana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Comité de Inversiones
- Comité de Riesgos
- Comité de Auditoría Interna
- Comité de Cumplimiento

Al cierre del año 2018, los principales ejecutivos de la sociedad administradora son:

**Administrador del Fondo: Ana Laura Concepción Lerebours:** Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Maestría en Administración de Proyectos de la Universidad para la Cooperación Internacional (UCI) de Costa Rica. Ha participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, finanzas y mercado de capitales. Cuenta con la certificación en Administración de Portafolios y Fondos de Inversión otorgada por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En cuanto a su experiencia laboral, ha trabajado desde el año 2014 en Excel Puesto de Bolsa, S. A., habiendo desempeñado la posición de Trader de Mesa de Inversión, debiendo asistir a la Gerencia en el manejo del portafolio de inversión propio, monitorear e incrementar las operaciones con clientes profesionales e institucionales, monitorear continuamente el mercado y el comportamiento de los instrumentos negociados, así como las variables económicas que lo afectan, y asistir en la coordinación del Comité de Inversiones, entre otras muchas actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros. Asimismo, su experiencia profesional incluye el sistema financiero dominicano, habiendo ocupado las posiciones de Sub-Gerente de Planificación y

Desarrollo del Centro Financiero BHD León y Coordinadora de Planificación Estratégica y Presupuesto en el Banco Múltiple León, S. A.

A finales del mes de diciembre de 2018 se produjo la renuncia de la señora Ana Laura Concepción a su posición como Administradora del Fondo, y se nombró como Suplente del Administrador del Fondo a la señora Gina Guzmán Valerio.

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

**Ejecutivo de Control Interno: 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. En cuanto a su experiencia laboral, ha participado en el proceso para la adecuación de Excel Fondos, y en la aprobación ante la Superintendencia del Mercado de Valores de dos fondos de inversión inmobiliarios y dos fondos mutuos, por lo cual 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.

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

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

**Gerente de Administración y Finanzas: Yaffet Esteban Sánchez Morales,** Licenciatura en Contabilidad de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC). Cuenta con una Maestría en Contabilidad Tributaria en la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD) y una maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC). Ha realizado cursos diversos en las áreas de contabilidad y auditoría, inglés para contadores, mercado de valores, riesgos, entre otros. Amplia experiencia administrativa y financiera en firmas de auditoría y compañías de retail. Cuenta con una experiencia de seis (6) años en Ernst & Young (E&Y) Dominicana, habiendo desempeñado la posición de supervisor

de auditoría externa, así como gerente financiero en compañías multinacionales. Labora para Excel Fondos desde abril de 2018.

### 3.3. Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre del 2018, Excel Fondos presenta una liquidez de un 132.92%%, para una disminución de un 1,216% respecto al periodo 2017. Esta variación se debe principalmente a que las inversiones mantenidas al cierre de 2017 fueron vendidas. Y las inversiones adquiridas en 2018 se registraron como mantenidas hasta vencimiento, es decir hasta el final de la duración del instrumento, las cuales se registran como activos no corrientes.

Indicador	2018	2017	Var.
Liquidez	132.92%	1349%	-1,216.1%
ROE	13.69%	15.20%	-1.5%
ROA	12.01%	14.10%	-2.1%
Cost Income	90.33%	96.90%	-6.6%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 13.69% y 12.01% respectivamente, y con relación al periodo 2017 presentan una disminución de un 10% y 15% respectivamente, debido al aumento considerable de los activos de la Sociedad que en este periodo presentaron un aumento porcentual de un 23%.

El costo beneficio (*Cost Income*) fue de 90.3% al cierre del período 2018 y con relación al 2017 presenta una disminución de un 6.55%, debido a que los ingresos del periodo aumentaron en mayor proporción que los gastos, debido principalmente a los ingresos de la comisión por administración del Fondo Excel I, cuyo patrimonio colocado había aumentado en un 18.89%, respecto al periodo anterior. Los ingresos y gastos operativos incrementaron en un 54% y 43% respectivamente, con relación al período 2017.