



# MEMORIA ANUAL

## 2023

### FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

RMV: SIVFIC - 039

Administrado por: Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

**EXCEL** 

#### RESPONSABLES DE SU ELABORACIÓN



JOSÉ MANUEL NÚÑEZ DE LA ROSA  
EJECUTIVO CONTROL INTERNO



MELANIA JOSELLIN CRUZ ACOSTA  
ADMINISTRADOR DEL FONDO

FECHA DE PREPARACIÓN: MAYO 2024

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II durante el año 2023. 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

Ada Balcácer, "Filtro de luz sobre paisaje", 1992. (Detalle)

## **Mensaje de la Administración** \_\_\_\_\_ P.2

## **1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II** \_\_\_\_\_ P.3

- 1.1 Datos Generales del Fondo
- 1.2 Objeto de inversión y política de inversión 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.8

- 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.18

- 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 mucho agrado, tenemos a bien informarles sobre los resultados del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II durante el año 2023. El Fondo cerró el año con un patrimonio de USD149,284,699, distribuido entre 668 aportantes, manteniendo su liderazgo como el mayor fondo de inversión inmobiliario del mercado dominicano y el de mayor cantidad de aportantes.

En esta memoria correspondiente al año 2023, presentamos los resultados financieros y las acciones más relevantes que incidieron en el desempeño del Fondo. Desde el inicio de sus operaciones el 20 de febrero de 2019, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II 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 91.12% del total del portafolio de inversión, y está conformado por 15 inmuebles, que abarcan 87 locales comerciales, de oficinas y turísticos ubicados en su mayoría en el Distrito Nacional, así como en las localidades de Santo Domingo Oeste y Punta Cana. El restante 8.88% del portafolio de inversión se encuentra colocado en instrumentos financieros.

Durante el año 2023, el Fondo generó resultados netos por valor de US\$10,050,525, fruto del alquiler de sus inmuebles, cuya ocupación al cierre de año es de 97.44%, y la gestión de la cartera financiera. Esta rentabilidad permitió al Comité de Inversiones distribuir dividendos a sus aportantes a razón de US\$4 por cada cuota en circulación, para un monto total de US\$5,329,373, además de las plusvalías generadas que se verifican en el aumento del patrimonio del Fondo, con un valor de la cuota al cierre del año por US\$111.42.

Dentro de los eventos relevantes del año 2023 se encuentran los siguientes:

- La incorporación al portafolio inmobiliario de un local comercial de 738 M<sup>2</sup> ubicado en la Plaza Comercial Sambil; y unos locales comerciales con 3,463.36 M<sup>2</sup> de construcción en el centro de negocios Westpark (antiguo Silver Sun Gallery), en la Avenida Tiradentes del sector Naco.

- El aumento de la calificación de riesgo del Fondo a “BBB+fa” por parte de la firma Feller Rate en julio de este año. Este incremento en la calificación de riesgo del Fondo responde “al avance de su cartera inmobiliaria y a que su administradora posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, destaca la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables”.

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 2024, en Excel, en nuestra condición de mayor gestor de fondos inmobiliarios del país, administrando el 25% de estos fondos, mantenemos nuestro compromiso de la administración eficiente de los inmuebles propiedad del Fondo, siempre en beneficio de nuestros aportantes, y continuaremos con la conformación del portafolio inmobiliario del Fondo.

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:

<b>Denominación</b>	<b>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II</b>
<b>RNC</b>	1-31-87634-1
<b>Objetivo del Fondo</b>	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.
<b>Plazo de duración del Fondo</b>	Diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 20 de febrero de 2029.
<b>Registro en el Mercado de Valores</b>	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.
<b>Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana</b>	No.: BV1812-CP0017, de fecha 27 de diciembre de 2018.
<b>Moneda funcional</b>	Dólar de los Estados Unidos de América (USD).
<b>Monto Aprobado</b>	US\$200,000,000.00
<b>Cantidad de Cuotas aprobadas</b>	2,000,000
<b>Valor Nominal de la cuota</b>	US\$100.00
<b>Valor de la cuota al 31 de diciembre 2023</b>	US\$111.423871
<b>Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/23</b>	1,339,791
<b>Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2023</b>	US\$141,893,677.85

<b>Calificación de Riesgo del Fondo</b>	BBB+fa, la calificación responde al avance de su cartera inmobiliaria y al alza en la calificación asignada a la Administradora, que posee un alto 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, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. En contrapartida, se sustenta en su cartera en formación, la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.
<b>Sociedad Administradora del Fondo</b>	<b>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.</b> Número de Registro (RMV): SVAF-001   RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Westpark, Av. Tiradentes No. 32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809)262-4000
<b>Depósito Centralizado de Valores</b>	<b>CEVALDOM, S. A.</b> Número de registro (RMV): CVDCV-001   RNC: 1-30-03478-8 Dirección: Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, Ensanche Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809) 227-0100
<b>Custodio de títulos físicos de los inmuebles</b>	<b>Jiménez Peña, S. A. S.</b> RNC: 1-24-03218-2   Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14. Sto. Dgo., Rep.Dom.   Tel: (809) 548-2725
<b>Agente de Colocación de las cuotas</b>	<b>Excel Puesto de Bolsa, S. A.</b> Número de Registro (RMV): SVPB-002   RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Westpark, Av. Tiradentes No.32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809)262-4000
<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.   Teléfono: (809) 566-9161

## 1.2 Objeto de inversión y política de inversión 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:



LORAINE CRUZ ACOSTA



JOSÉ MELIZANDRO QUIRÓS A.



BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS



MELANIA JOSELLIN CRUZ A.

- **Loraine Cruz Acosta**, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, con una trayectoria de más de 20 años en Codetel (Claro), habiéndose desempeñado como Vicepresidenta de Operaciones, Directora de Recursos Humanos, Directora de Tesorería y Economista Regulatorio. En adición se desempeñó en el Banco Central de la República Dominicana como Coordinadora Técnica del Departamento Internacional y Jefe de División en el Departamento de Programación Monetaria. Su experiencia en el área de Ingeniería Civil incluye haber trabajado en el Departamento de Mercadeo de Shell Chile, y en Ventas Técnicas en Baldosas de Granito. Posee también una amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también se desempeña como miembro del Consejo de Administración de Excel y como miembro de los comités de inversiones de los fondos cerrados Inmobiliario Excel I, Desarrollo Excel I, Inmobiliario Excel III 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, Desarrollo Excel I e Inmobiliario Excel III.

- **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 17 años en Excel, habiéndose desempeñado como Gerente de Proyectos, Gerente de 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, Desarrollo Excel I e Inmobiliario Excel III.

#### 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 del 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, Desarrollo Excel I e Inmobiliario Excel III, además es miembro de los Comités de Inversiones de estos fondos, 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, Svitzer, 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 2023 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Mes de pago	Monto Total Pagado (US\$)	Monto Distribuido por Cuota (US\$)
Enero 2023	1,310,000.00	1.00
Abril 2023	1,339,791.00	1.00
Julio 2023	1,339,791.00	1.00
Octubre 2023	1,339,791.00	1.00
<b>TOTAL</b>	<b>5,329,373.00</b>	<b>4.00</b>



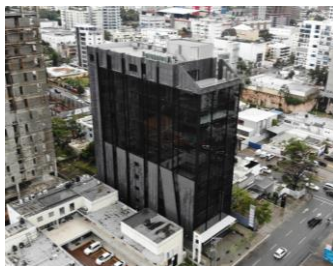
## 2. Descripción de las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de ocupación general de los inmuebles del Fondo asciende a 97.44%, cuyas características son las siguientes:



### Hotel Embassy Suites by Hilton

- 18,147.40 m<sup>2</sup> de construcción y 180 habitaciones
- Ubicado en Westpark, Av. Tiradentes No. 32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., R.D.
- Nivel de ocupación: 100%



### Torre Roberto Pastoriza

- Edificio corporativo con 5,115 m<sup>2</sup> en los pisos 1-9, 11 y 12
- Ubicado en la Av. Roberto Pastoriza, Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Seguros Reservas, ARS Reservas, Fiduciaria Reservas y AFP Reservas



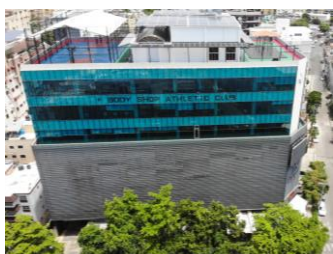
### Edificio MDJT 35

- Edificio de 2,136 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



### Bella Piazza

- 7 locales comerciales con 1,114 m<sup>2</sup> de construcción
- Localizado en la Av. Sarasota 77, Bella Vista
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Jet Pack, Orgánica, Bona, Only Natural, Chili's y The Crime



#### Edificio de oficinas Av. San Martín

- Edificio corporativo de 3,758.49 m<sup>2</sup> de construcción
- Ubicado en la Avenida San Martín casi esquina Av. Máximo Gómez
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Transperfect Dominican Republic y Materiales Industriales,



#### Edificio Corporativo 2015

- Local de oficinas con 451.76 m<sup>2</sup> 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



#### Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1061

- Edificio corporativo de 550 m<sup>2</sup> de construcción
- Ubicado en Av. Abraham Lincoln, sector Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Cole



#### Edificio Av. Abraham Lincoln No. 1059

- Edificio comercial de 1,763.29 m<sup>2</sup> de construcción
- Ubicado en Av. Abraham Lincoln, sector Piantini
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Mezzati Home Decor



#### Centro Comercial Sambil

- 13 locales comerciales con un total de 3,402 m<sup>2</sup>
- Localizado en la Av. 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.



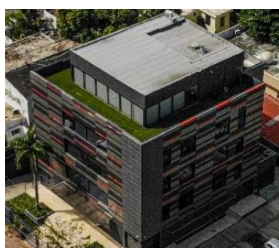
#### Centro de Negocios Westpark

- 3 locales de oficinas de 3,801.50 m<sup>2</sup>
- Ubicado en Av. Tiradentes No. 32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., R.D.
- Nivel de ocupación: 89%
- Inquilinos: Fiduciaria BHD, S.A., Banco Múltiple BHD, S.A., E.R. Super Salud, S.R.L., Red Nuevos Servicios Financieros, S.A.



#### Torre Corporativo NC

- Piso 13 con 320.80 m<sup>2</sup>
- Ubicado en la Av. Nuñez de Cáceres, sector El Millón
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilino: Soventix Caribbean, S.R.L.



#### Edificio Av. Nuñez de Cáceres

- Edificio corporativo con 2,123 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de construcción y 22,873.05 m<sup>2</sup> de terreno
- Localizado en la Av. Barceló, Kilometro 2 1/2, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Provincia de la Altagracia, Republica Dominicana
- Nivel de ocupación: 78%
- 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 m<sup>2</sup> de construcción
- Localizado en la Av. Prolongacion 27 de Febrero
- Nivel de ocupación: 82%
- Inquilinos: Laboratorio Amadita y Papa John's

Durante todo el año 2023 no se presentaron inversiones no previstas en la política de inversión del Fondo.

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

- Informe trimestral revisión de calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate, emitido en enero 2023.
- Colocación Primaria del décimo noveno tramo del Programa de Emisión Única del Fondo.
- Adquisición de varios activos inmobiliarios: 3 locales del centro de negocios Westpark (antiguo Silver Sun Gallery) y 1 local comercial de la plaza comercial Sambil.
- 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 2023.
- Incremento de la calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate a BBB+fa, emitido en julio 2023.
- Comparación de los rendimientos mensuales del Fondo con su indicador comparativo o *benchmark*.
- Informes trimestrales del Representante de la Masa de Aportantes.
- Cambio de domicilio social de la Sociedad Administradora.
- La celebración de la Asamblea General de Aportantes de carácter Ordinario, en fecha 26 de abril de 2023, donde se tomaron 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 dos (2022).
  - c) Ratificar a los Auditores Externos para realizar la Auditoría Financiera del Fondo, correspondiente al período fiscal dos mil tres (2023)
  - 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 2023, el Fondo Excel II generó ingresos por valor de US\$10,073,802 provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos.

**b) Por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión,** por valor de US\$1,944,324 El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, debidamente autorizados por el CODIA o ITADO, 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	10,073,802
Cambios valor razonables propiedades de inversión	<u>1,944,324</u>
<b>Total</b>	US\$12,018,126

- **Gastos de mayor incidencia:**

Los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2023 son los siguientes:

Detalle	US\$
Comisión por administración	2,282,524
Cuotas y suscripciones	94,563
Reparaciones y mantenimientos	236,715
Custodia de valores y títulos	119,525
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	108,390
Comisión por gestión de cobros	58,736
Servicios contratados	83,315
Otros	<u>181,103</u>
<b>Total</b>	<b>3,164,871</b>

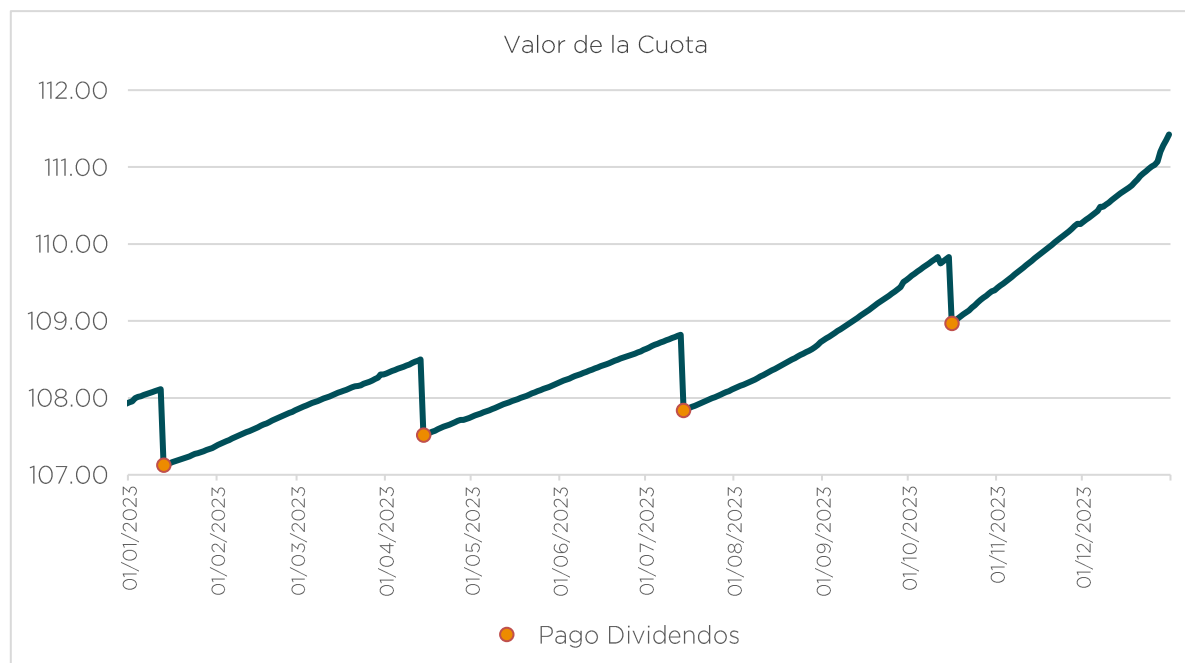
## 2.2 Valoración de Activos

En el año 2023 se realizó la revalorización de los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración de \$1,944,324:

Inmueble	Monto utilidad en revalorización
Piso 21 Torre Corporativa Blue Mall	24,961
Edificio Corporativo NC	22,410
Locales comerciales Plaza Comercial Sambil	98,916
Edificio Corporativo 2015	28,295
Piso 27 Torre Corporativa Blue Mall	23,600
Edificio Corporativo Ave. Abraham Lincoln	65,840
Edificio Comercial Ave. Abraham Lincoln	42,000
Edificio MDJT 35	114,143
Hotel Embassy Suites	778,199
Edificio de oficinas Ave. San Martín	112,051
Pisos 1 y 8 Torre Corporativa Sarasota Center	44,496
Edificio Corporativo Núñez de Cáceres	27,367
Torre Roberto Pastoriza	190,000
Locales comerciales Bella Piazza	45,830
Locales comerciales Occidental Mall	21,548
Amstar Business Center	164,164
Locales comerciales Westpark	140,504
<b>Total</b>	<b>1,944,324</b>

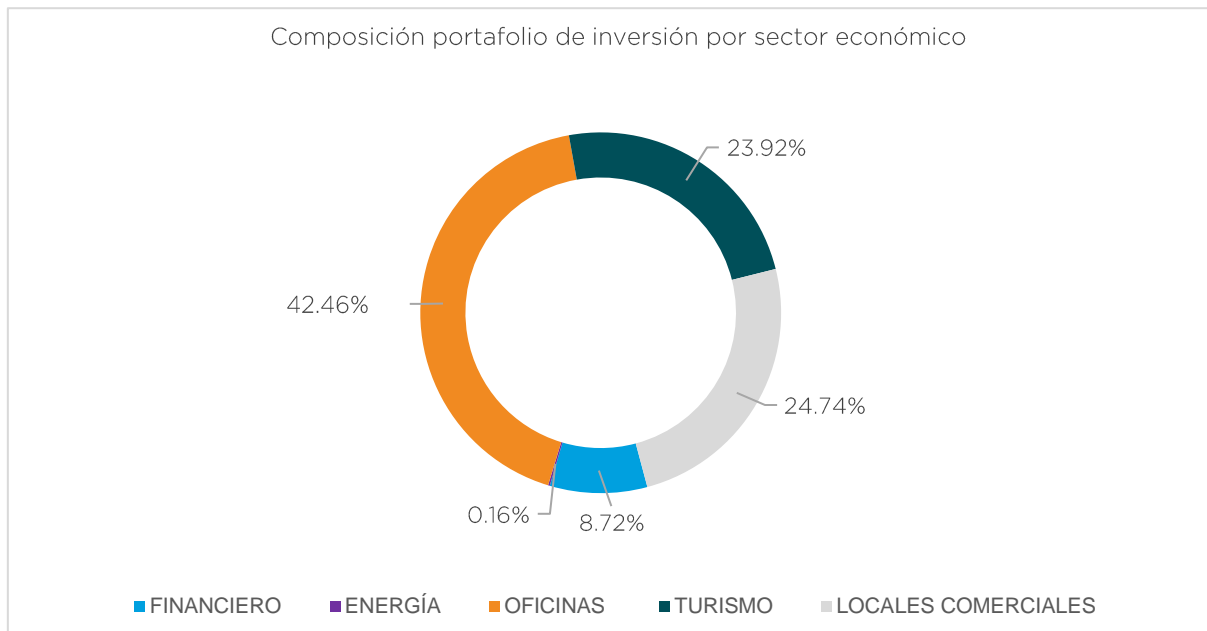
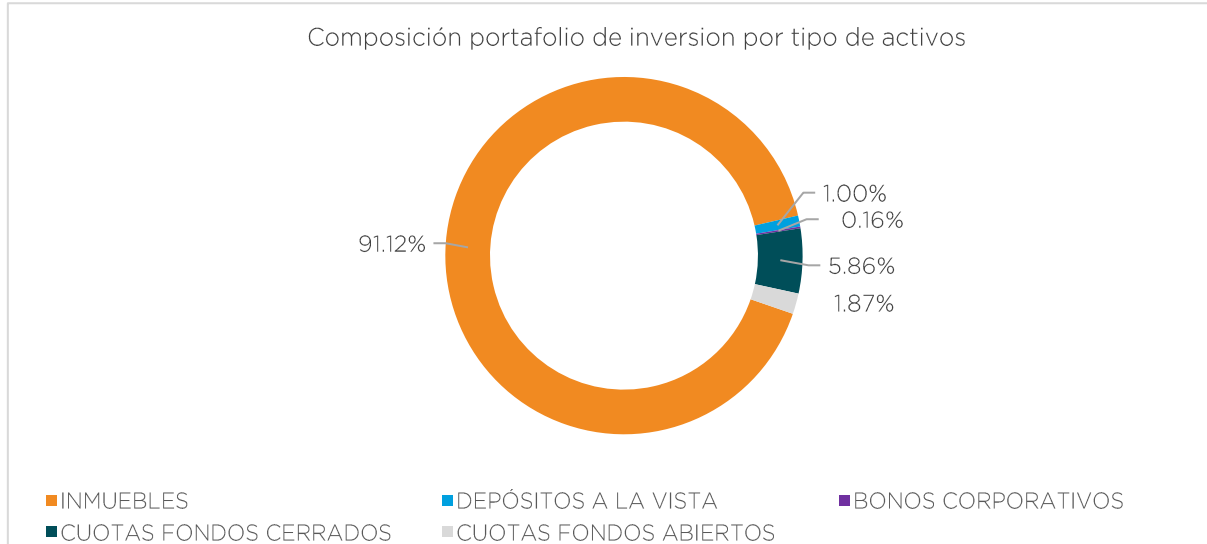
## 2.3 Evolución del valor de la cuota

En el gráfico siguiente, se observa la evolución del valor de la cuota durante el año 2023, la que inició el año en US\$107.927655 y terminó en US\$111.423871:



## 2.4 Composición de portafolio

Al cierre del año 2023, el portafolio de inversiones del Fondo Excel II alcanzó la suma de US\$141,893,677.85 y estaba compuesto en un 91.12% por inmuebles y un 8.88% por instrumentos financieros nacionales.



La duración promedio ponderada del portafolio financiero al 31 de diciembre 2023 fue de 1,380.49 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.

En el mes de marzo se registró la compra de tres locales comerciales en el Centro de Negocios Westpark, con un área total de 3,801.50 m<sup>2</sup>, esta transacción fue realizada a valor de mercado con la empresa relacionada a la administradora, Excel Consulting, S.R.L.

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

Al 31 de diciembre de 2023, 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% anual sobre el valor de los activos administrados diario, la cual se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Esta comisión es pagadera mensualmente según la proporción devengada. Durante el año 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$2,282,524, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de 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 2023, los gastos por este concepto ascendieron a US\$119,525, los cuales se presentan como gastos por custodia de valores y títulos en el renglón de gastos operacionales del estado de resultados de ese periodo.

c) Según se indica en el reglamento interno, el Fondo tiene la obligación de pagar el 1% de los montos colocados en el mercado primario al agente colocador, Excel Puesto de Bolsa, S.A. En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Durante el 2023, los costos incrementales relacionados con la emisión de cuotas de participación ascendieron a US\$33,726, los cuales se presentan como una deducción del patrimonio en estados de situación financiera.

d) Acorde al tarifario de Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente el 0.003 % del total de los montos colocados por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el 2023 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a US\$50,205.

e) 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 2023, ascendió a US\$44,358 y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales del estado de resultado de este periodo.



## 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:

<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 pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.
<b>Riesgo por concentración de inquilinos</b>	El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.
<b>Riesgo por mala administración de los inmuebles</b>	La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.
<b>Riesgo por morosidad</b>	Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.
<b>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</b>	Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.
<b>Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles</b>	Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.

<b>Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</b>	Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.
<b>Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles</b>	La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.
<b>Riesgo Cambiario</b>	Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.
<b>Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado</b>	Se refiere a la posibilidad de que, al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.
<b>Riesgo operativo</b>	Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de EXCEL como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.
<b>Falta de opciones de inversión</b>	Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la liquidación anticipada del Fondo.
<b>Riesgo fiscal</b>	Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.
<b>Riesgo Regulatorio</b>	Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

## 2.8 Calificación de Riesgo

En su informe de julio 2023 Feller Rate Calificadora de Riesgos, S.R.L., otorgó al Fondo la calificación **“BBB+fa”**. Esta calificación responde al avance de su cartera inmobiliaria y al alza en la calificación asignada a la Administradora, que posee un alto 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, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. En contrapartida, se sustenta en su cartera en formación, la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los 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.

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 **“AA-af”**, otorgada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, en la revisión anual en mayo 2023, a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se sustenta en la consolidación de buenos resultados, 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 y el escenario de desaceleración económica que amplía volatilidad de activos.

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 2023, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión tiene bajo su administración otros seis (6) 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 2023, por valor de US\$60,143,908.39 y 375 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 2023, por valor de RD\$664,127,197.32 y 7 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 2023, por valor de RD\$2,600,118,517.84 y 427 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 2023, por valor de US\$56,997,756.98 y 355 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 2023, por valor de RD\$1,023,607,420.74 y 876 aportantes.

**6. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III (SIVFIC-072)**, 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 cualquier sector económico, a excepción de viviendas. Fondo aprobado por la SIMV, pendiente de colocar el primer tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones del Fondo.

### 3.1 Estructura accionaria de la sociedad administradora

Al 31 de diciembre de 2023, Excel Sociedad Administradora de Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$100,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$100,000,000.00.

Sus accionistas son **Excel Group Investments, Ltd.** y **Excel Consulting, S.R.L.**, con una participación accionaria de un 99.9999% y 0.0001% respectivamente, a la fecha de elaboración del presente documento.

Accionista	Cantidad de Acciones	Valor Nominal de las acciones	Porcentaje de Participación
<b>Excel Group Investments, LTD.</b>	999,999	RD\$99,999,900.00	99.9999%
<b>Excel Consulting, SRL</b>	1	RD\$100.00	0.0001%

Al cierre del año 2023, los datos generales de los accionistas de Excel son los siguientes:

	<b>Excel Group Investments, LTD</b>	<b>Excel Consulting, SRL</b>
<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	USD8,000,000.00	RD\$115,809,400.00
<b>Objeto Social</b>	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.
<b>Consejo de Administración /Gerente General</b>	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
<b>Jurisdicción</b>	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 Lluberés, Miembro; y, Loraine A. Cruz Acosta, Miembro.



EFIALTO J. CASTILLO POU

BANAHÍ TAVÁREZ OLMOS

YSABEL V. GARCÍA ALMONTE

RACELYN SENCIÓN LLUBERES

LORAINE A. CRUZ ACOSTA

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

- **Efialto J. Castillo Pou:** Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.
- **Banahí Tavárez Olmos:** Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE) impartido por Barna Management School. Cuenta con vasta experiencia en el área de finanzas corporativas, así como también en banca múltiple y mercado bursátil, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano.
- **Ysabel Virginia García Almonte:** Postgrado en Dirección Bancaria de Barna-Eada (España) y Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad APEC. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, en varias instituciones financieras del país. Vasta experiencia en proyectos inmobiliarios, de acuerdo a las leyes y normativas de los organismos reguladores y de las directrices que rigen el mercado bursátil.
- **Racelyn Sención Lluberes:** Licenciatura de Derecho, en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Magister en Derecho de la Empresa de la Universitat Pompeu Fabra, Barcelona, España. Socia Fundadora de GS Despacho Legal, SRL. Ejerce en varias áreas del derecho, tales como derecho corporativo y societario, con énfasis en constitución y manejo de sociedades locales y extranjeras, fusiones y adquisiciones, derecho inmobiliario y registral, contratos civiles y comerciales, además de fideicomisos, préstamos y financiación de proyectos.
- **Loraine A. Cruz Acosta:** Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano.

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

- Comité de Inversiones de cada uno de los fondos administrados
- Comité de Riesgos
- Comité de Auditoría Interno
- Comité de Cumplimiento

Los principales ejecutivos de la sociedad administradora son:



- **Administrador de Fondos Cerrados:** **Melania Josellin Cruz Acosta**, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero . Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos, S. A. desde abril 2014, habiéndose desempeñado como Administradora de Fondos y Ejecutivo de Control Interno, y tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.



- **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.
- **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.
- **Director de Operaciones:** Raquel Subero, Licenciada en Economía con postgrado en Finanzas Corporativas y Maestría en Comercio Internacional. Cuenta con más de treinta (30) años de experiencia en el sector financiero y mercado de valores dominicano, ocupando en Excel posiciones gerenciales en las áreas de operaciones, riesgo, cumplimiento y control interno.
- **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:** Gema González Pérez, Licenciada en Administración de Empresas, Associate Degree International Business, Especialista en Calculo Actuarial, Certified ISO 31000 Lead Risk Manager. Ha participado en diversos diplomados y talleres en materia de gestión de riesgos, mercado financiero, mercado bursátil, prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo y continuidad de negocios. Cuenta con más de seis (6) años de experiencia en el área de riesgo y control interno. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde noviembre 2023.
- **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:** Franchely Lombert, Licenciada en Administración de Empresas Turísticas en la Universidad Católica de Santo Domingo y cursa un MBA en la Universidad de Cádiz. Cuenta con experiencia en gestión de riesgos, AML y cumplimiento regulatorio con una trayectoria de más de 10 años en empresas como Citibank, Scotiabank y JMMB Puesto de Bolsa. En el año 2023 se une a Excel Group para liderar el área de cumplimiento.

Certificada como Especialista en Antilavado de Dinero (ACAMS), ISO19600 Certified Compliance Officer en The Organization of Risk Management y en Fintech por la Universidad de Hong Kong, ha sido reconocida por la revista TopCompliance como una de las mejores oficiales de cumplimiento en Iberoamérica en 2021 y 2023.

**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 de 2023, la Sociedad Administradora presenta una liquidez de 0.79, para una disminución de 0.54 respecto al periodo 2022. Esta variación es resultante neto de una disminución en el activo circulante por el incremento de las inversiones a más largo plazo como estrategia y de un incremento del pasivo circulante debido al reconocimiento normativo de la porción corriente del arrendamiento a largo plazo.

Indicadores	2023	2022	Variación
Liquidez	0.79	1.33	-0.54
ROE	38.69%	36.75%	0.02%
ROA	28.50%	30.74%	-0.02%
Cost Income	56.13%	63.18%	-0.07%

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 38.69% y 28.50% respectivamente, y con relación al periodo 2022 presentan un incremento de 0.02% y una disminución de 0.02% respectivamente. En el caso del ROE el incremento se vio influenciado por el incremento de un 23% en el beneficio neto respecto al 2022 y en el caso del ROA la disminución se vio impactada por un incremento en activos de un 16%, básicamente por los ajustes requeridos para fines de reconocimiento de alquiler a largo plazo según la normativa contable.

El costo beneficio (Cost Income) asciende a 56.13% al cierre de 2023 y con relación al 2022 presenta una disminución de 0.07%, esto es debido a que aunque se presentó un aumento significativo en los gastos operacionales de aproximadamente RD\$18,363,000, los ingresos por comisión de los fondos administrados aumentaron ligeramente en mayor proporción en aprox. RD\$19,096,000, lo que se reflejó en un incremento del beneficio operacional de este periodo.