Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
04/05/2017 9:10 AM m.manzano
56407

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

Procedimientos previamente acordados como representante común de aportantes de la emisión de cuotas de participación registrada con las referencias SIVFIC-008 del 24/04/2015 y BV1507- CP0006 del 17/07/2015, colocados por un valor nominal de USD32,500,000, conforme la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, su reglamento de aplicación según decreto No. 664.12 y la Resolución del Consejo Nacional de Valores R-CNV-2016-14-MV.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

Procedimientos Previamente Acordados

CONTENIDO Página

Informe del Representante común de aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados 4

Procedimientos previamente acordados 5

a) **Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta** 5

b) **Valor actualizado de las tasaciones y valores de los bienes muebles e inmuebles** 6

c) **El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno** 7

d) **El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa** 7

e) **El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión** 7

f) **Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas** 8

g) **Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.** 8

h) **Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno** 8

i) **La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.** 9

j) **Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión** 11

k) **Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno** 11

l) **Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia de Valores** 11

m) **Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora** 12

n) **Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión** 12

o) **Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.)** **13**

p) **Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión** **13**

q) **Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo** **13**

r) **Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora** **14**

s) **El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión** **14**

Hallazgos a los procedimientos previamente acordados 15

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
04/05/2017 9:10 AM m.manzano
56407

Informe del Representante común de aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados

A los aportantes de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I:

He efectuado los procedimientos enumerados más abajo, los cuales fueron previamente acordados con el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, emisor de las cuotas de participación por valor nominal de USD32,500,000.00, mediante contrato de representación de los aportantes, firmado entre las partes en fecha 10 de septiembre de 2015, conforme los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 19-00, el Reglamento de Aplicación, según el Decreto No. 664-12, la Ley de Sociedades No.479-08, modificada por la Ley No. 31-11, y las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos son responsabilidad del Fondo de Inversión Cerrado Excel I, debidamente inscrito en la SIV con el registro SIVFIC-008. Las cuotas de participación están registradas bajo la referencia BV1507-CP0006.

No fui contratada para realizar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expreso tal opinión. Los procedimientos que se llevaron a cabo no constituyen una auditoría ni una revisión efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales sobre tratados de revisión. Por consiguiente, no efectúo ninguna representación con respecto a la interpretación legal y queda entendido que dicho trabajo no está diseñado para proporcionar una opinión o conclusión que proporciones un nivel de seguridad; y por tanto, no expreso una opinión o conclusión de esa naturaleza.

Dentro de los procedimientos para el cumplimiento de las responsabilidades del representante común de aportantes, establecidos en la ley de mercado de valores 19-00, el reglamento de la ley de mercado de valores, conforme el decreto No.664-12, la Ley de sociedades 479-98, modificada por la ley No. 31-11 y la Resolución R-CNV-2016-14-MV sobre "Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores", está establecido realizar ciertos procedimientos que se complementan con los procedimientos ejecutados.

Procedimientos previamente acordados

Los procedimientos fueron realizados únicamente para ayudarles a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I como emisor de las cuotas de participación, los cuales se resumen como sigue:

a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta

El monto total del programa de emisiones por USD50,000,000.00 y la colocación de las cuotas de participación por valor nominal de USD32,500,000.00 fue debidamente aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Excel Administradora de Fondos de Inversión, cuando en acta de reunión del 28 de noviembre del 2014 aprueba la constitución del Fondo Cerrado Inmobiliario y autoriza crear los prospectos de emisión. Además, dicha emisión contó con la aprobación del Consejo Nacional de Valores, mediante la primera resolución de fecha 24 de abril de 2015, está inscrito en la Superintendencia de Valores bajo el No.SIVFIC-008 y las cuotas registradas en la Bolsa de Valores de República Dominicana bajo el No. BV1507-CP0006 de fecha 17/07/2015.

Las cuotas del fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), conforme a los acuerdos especificados en el contrato de servicios para el registro y administración de valores de fecha 08 de octubre del 2015.

De acuerdo a instrucciones recibidas por la Superintendencia de Valores mediante comunicación de fecha 08 de diciembre del 2016, el programa de emisiones fue disminuido de quince (15) a ocho (8). Por lo que en lo adelante las emisiones restantes serán ampliaciones de la octava emisión hasta agotar el monto del programa, esto con el objetivo de que tengan el mismo código ISIN. Las emisiones y colocaciones de la primera a la octava al 31.03.2017 se detallan a continuación:

Emisión	Cuotas Emitidas	Cuotas colocadas	Valor Nominal USD	Total USD
Primera	20,000	20,000	100	2,000,000
Segunda	30,000	30,000	100	3,000,000
Tercera	30,000	30,000	100	3,000,000
Cuarta	35,000	35,000	100	3,500,000
Quinta	35,000	35,000	100	3,500,000
Sexta	35,000	35,000	100	3,500,000
Séptima	35,000	35,000	100	3,500,000
Octava	105,000	105,000	100	10,500,000
Total				**32,500,000**

b) Valor actualizado de las tasaciones y valores de los bienes muebles e inmuebles

En el período enero-marzo 2017 se adquirieron dos activos inmobiliarios. La unidad funcional LK3-2 y LK4-2 , las cuales comprenden dos lockers ubicados en los niveles M3 y M4 del Edificio Corporativo 2010, localizado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 102 esquina Abraham Lincoln.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). La primera tasación de fecha 20 de octubre del 2016, arrojó un costo de mercado actual de USD 30,126.00, la segunda tasación de fecha 29 de octubre del 2016, arrojó un valor de mercado estimado de USD 25,981.00.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 02 de diciembre del 2016, pactando el precio de venta en USD 25,800.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

Como se reportó en el período octubre-diciembre de 2016 detallo la información de los quince (15) inmuebles ubicados en el centro comercial Sambil.

En consonancia con el reglamento interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). La primera tasación de fecha 18 de agosto de 2016, arrojó un costo de mercado actual de USD 9,300,000.00; la segunda tasación, de fecha 22 de agosto de 2016, arrojó un valor de mercado estimado de USD12,013,940.00

El contrato de compraventa de estos inmuebles es de fecha 01.09.2016 y el acuerdo marco de compraventa se realizó el 14.10.2016, pactando el precio de venta en USD 8,864,900.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

Tal como se había reportado en el período julio-septiembre de 2016, detallo la información sobre la adquisición del inmueble ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart esquina Abraham Lincoln, Ensanche Serrallés.

En consonancia con el reglamento interno se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición del inmueble realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). La primera tasación de fecha 27 de junio de 2016, arrojó un costo de mercado actual de RD$138,000,000.00; la segunda tasación, de fecha 8 de julio de 2016, arrojó un valor de mercado estimado de RD$110,937,500.

El inmueble fue adquirido el 26 de julio de 2016 a un costo de USD2,399,659. Este monto representa en pesos la suma de RD$110,362,717.00 tomando en cuenta el tipo de cambio según el Banco Central de la República Dominicana a la fecha de la compra del inmueble.

De esta manera se cumplió con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe corresponder con la menor valoración entre ambas tasaciones.

Adicionalmente, en el último informe de la calificadora de riesgo Feller Rate se indicó que al 31-03-17 un 32.7% los activos estaba invertido en activos inmobiliarios y otros activos, un 44.2%, lo que contablemente son registrados como anticipos a proveedores.

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno

Según comunicación recibida en fecha 02 de mayo de 2017 pude constatar que el Ejecutivo de Control Interno depositó el 16 de enero del 2017, en la Superintendencia de Valores, su Programa Anual de Actividades debidamente aprobado mediante acta de consejo.

Cumpliendo de esta manera lo estipulado en el Reglamento Interno de la Sociedad Administradora.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa

Según comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 26 de julio de 2016, me ha notificado que las informaciones relevantes del fondo y de interés a los aportantes se encuentran disponibles en la página web www.excelfondos.com y en la página de la SIV. Se encuentran en la página de la SIV en el capítulo de hechos relevantes datos como: Informe calificación de riesgo a enero 2017, informe anual calificación de riesgo, informe de representante de obligacionistas, modificación del Reglamento Interno de la asamblea del 21 de febrero del 2017, aprobado por la SIV en fecha 8 de marzo del 2017 y publicación de la adquisición de los lockers No.LK3-2 y LK4-2.

De esta forma se cumple con las exigencias relacionadas con la remisión de información a los aportantes según lo establece el reglamento interno del Fondo.

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión

Según comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017 me informó que la auditoría no ha concluido y que el informe de ésta estará disponible a mediados del mes de mayo.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas

Según comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017, me ha informado que no ha habido redamo o consulta por parte de los aportantes en el período enero-marzo 2017.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.

Por medio de la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha tres (3) de febrero de 2017, pude verificar, que los inmuebles del centro comercial Sambil están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Propiedades, contratada con Seguros Universal, la cual incluye dentro los asegurados a la comunidad de copropietarios de dicho centro comercial. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el treinta (30) de noviembre de 2016 al treinta (30) de noviembre de 2017. En este mismo orden, los copropietarios del centro comercial Sambil están cubiertos por una póliza de Responsabilidad Civil General contratada con Seguros Universal y cuya vigencia abarca desde el treinta (30) de noviembre de 2016 al primero (1) de enero de 2018.

Pude constatar por medio de la documentación suministrada a través del Ejecutivo de Control Interno en fecha 26 de octubre de 2016, que a partir del 10 de agosto de 2016 se realizó un endoso parcial a favor del Fondo de Inversión Cerrado Excel I de la póliza de incendio y líneas aliadas, contratada con Seguros Universal en calidad de propietarios del piso 11 del Condominio Corporativo 2010. Esta póliza fue renovada por un período de un año a partir del 30-06-2016.

En otro orden el informe del representante de la masa no aplica para este periodo por no haberse registrado hallazgos que atenten sobre los derechos de los aportantes.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno

Según el Reglamento Interno, y tras cumplir con los requisitos de la etapa pre-operativa, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, entró en su etapa operativa a partir del 7 de abril de 2016, lo cual fue notificado como hecho relevante. Por lo cual inicia el período de hasta tres años para estar completamente adecuado a lo establecido en su política de inversión, la cual indica que el porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios debe corresponder como mínimo al 80% del total de activos del fondo.

De acuerdo a esto, la distribución de las inversiones al 31 de marzo de 2017 fue la siguiente:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de Inversión de Inmuebles
Al 31 de marzo de 2017
Moneda: USD

Tipo Inversión	Valor de adquisición	Valor al Cierre
Local comercial	2,425,459.00	2,437,485.00
Local comercial	8,892,602.08	8,892,602.00
Total	11,318,061.08	11,330,087.00

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de Inversión en Instrumentos Financieros Banca Local
Al 31 de marzo de 2017
Moneda: USD

Emisor	Tipo de Instrumento	Fecha Vencimiento	Valor en libros del instrumento	Tasa Interés
ASOCIACIÓN LA NACIONAL	CERTIFICADO FINANCIERO	26.04.2017	272,438.91	10.15%
ASOCIACIÓN LA NACIONAL	CERTIFICADO FINANCIERO	27.04.2017	1,261,492.79	10.15%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	01.05.2017	765,934.22	10.50%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	01.05.2017	644,364.18	10.50%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	16.05.2017	981,636.95	10.50%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	21.05.2017	220,743.11	3.20%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	08.06.2017	814,508.38	11.20%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	09.06.2017	516,851.08	11.20%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	12.06.2017	145,960.28	10.00%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	12.06.2017	377,842.77	11.20%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	21.06.2017	558,970.20	11.20%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	20.06.2017	436,912.33	10.00%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	23.06.2017	846,084.90	11.20%
Total			7,843,740.11	

De esta manera se cumple con las políticas del reglamento interno del fondo.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

En el trimestre enero-marzo 2017 no se hicieron emisiones. Por lo cual al cierre del período hay 325,000 cuotas colocadas siendo el valor de la cuota al 31-12-2017 de 105.485310.

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SA

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I

Reporte de colocación de cuotas

Al 31 de marzo de 2017

Fecha de Transacción	Fecha de liquidación	Cantidad de Cuotas
02/03/2016	07/03/2016	200
02/03/2016	07/03/2016	200
02/03/2016	07/03/2016	15,000
02/03/2016	07/03/2016	2,000
02/03/2016	07/03/2016	2,600
02/03/2016	07/03/2016	2,599
02/03/2016	07/03/2016	13,400
03/03/2016	08/03/2016	14,001
03/03/2016	08/03/2016	10,999
07/03/2016	10/03/2016	6,251
07/03/2016	10/03/2016	12,750
18/03/2016	23/03/2016	3,400
22/03/2016	28/03/2016	4,900
22/03/2016	28/03/2016	17,500
22/03/2016	28/03/2016	12,600
23/03/2016	29/03/2016	4,400
23/03/2016	29/03/2016	5,600
23/03/2016	29/03/2016	1,500
23/03/2016	29/03/2016	24,500
28/03/2016	31/03/2016	9,100
28/03/2016	31/03/2016	21,500
29/09/2016	04/10/2016	1,923
29/09/2016	04/10/2016	1,923
29/09/2016	04/10/2016	476
30/09/2016	05/10/2016	3,669
05/10/2016	10/10/2016	197
05/10/2016	10/10/2016	1,055
05/10/2016	10/10/2016	3,209
05/10/2016	10/10/2016	332
05/10/2016	10/10/2016	4,000
05/10/2016	10/10/2016	524
05/10/2016	10/10/2016	5,366
06/10/2016	11/10/2016	6,191
06/10/2016	11/10/2016	6,190
11/10/2016	14/10/2016	11,183
11/10/2016	14/10/2016	6,135
13/10/2016	18/10/2016	7,705
17/10/2016	20/10/2016	9,922
20/12/2016	23/12/2016	70,000
Total		**325,000**

j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión

La calificación de riesgo del fondo de inversión es revisada periódicamente por la firma Feller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo. En su más reciente informe del mes de abril del 2017 señala lo siguiente:

La calificación otorgada a las cuotas emitidas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I es de BBBfa (N), se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios, y una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora, con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la moderada diversificación de cartera, la exposición al riesgo inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, y el incipiente mercado de fondos de la República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno

Según el reglamento interno el fondo podrá endeudarse hasta un 30% de su patrimonio. Pude observar que según el Estado Financiero proporcionado por el fondo su nivel de endeudamiento está por debajo del nivel permitido. Al 31 de marzo del 2017, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

Total Pasivos en USD:	390,868.76
Total Patrimonio en USD:	34,282,725.74
Nivel de endeudamiento:	1.14%

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia de Valores

Obtuve de parte del emisor, las comunicaciones relacionadas con el envío de las informaciones pertinentes a la SIV, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento del emisor en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a la Superintendencia de Valores.

Durante el trimestre enero-marzo de 2017 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		enero	febrero	marzo
Estado de activos y pasivos	mensual	14.02.2017	13.03.2017	12.04.2017
Estado de operaciones	mensual	14.02.2017	13.03.2017	12.04.2017
Balance General Detallado	mensual	14.02.2017	13.03.2017	12.04.2017
Composición Cartera de Inversión	mensual	14.02.2017	13.03.2017	12.04.2017

Descripción	Periodicidad	Fecha presentación conforme calendario SIV	Fecha del acuse de recibido por la SIV
Balance General Intermedio en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	03.05.2017	02.05.2017
Estado de Resultados intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	03.05.2017	02.05.2017
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	03.05.2017	02.05.2017
Informe sobre valoración y estrucutura de la cartera de inversión	Trimestral	03.05.2017	02.05.2017
Calificación de riesgo (actualizada)	Trimestral	24.04.2017	24.04.2017

Todas las informaciones fueron presentadas a tiempo de acuerdo al calendario de remisión de informaciones requerido por la Superintendencia de Valores. En adición pude constatar vía información electrónica enviada por el Administrador del Fondo, que se está cumpliendo con las remisiones de las informaciones diarias exigidas.

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora

Pude observar en el último informe de la calificadora de riesgo Feller Rate que ésta considera que el fondo cuenta con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, con completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. El funcionario a cargo de velar por estos controles es el Ejecutivo de Control Interno.

En adición a esto, según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017, me informó que no ha habido ninguna situación o evento detectado que implique conflicto de interés.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017, explicó que no ha habido ningún incumplimiento o irregularidad a cargo de la Sociedad Administradora.

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.)

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017, me indicó que no hubo ninguna actividad interna o externa, del Fondo de Inversión y de la Sociedad Administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del Fondo de Inversión.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017, me notificó que no existe ningún documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa.

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo

En la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, del 21 de febrero de 2017, en su segunda resolución, aprobó la modificación de los artículos 2 y 3 del Reglamento Interno, específicamente en los incisos 2.8 y 3.9.2, estos dirán de la siguiente manera:

"2.8 Política de Endeudamiento

El Fondo podrá endeudarse para desarrollar su estrategia de inversión con el objetivo de maximizar el rendimiento de los activos adquiridos. El endeudamiento no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del patrimonio del Fondo, cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento del mismo.

Igualmente, el Fondo ante necesidades de dinero en efectivo ocasionadas por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida, podrá acceder a través de su sociedad administradora a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el diez por ciento (10%) de su portafolio de inversiones y por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo de Inversión no podrán, en ningún caso, constituirse en garantía del préstamo previsto.

Excel Fondos realizará una debida diligencia en la selección de la institución bancaria que otorgará los financiamientos. En los casos de elegir una institución extranjera, la misma deberá estar regulada por la institución destinada para los fines en su respectiva jurisdicción.

La moneda para la contratación de las deudas del Fondo será dólares de los Estados Unidos de América, y podrán ser de largo plazo, siempre que el plazo de los financiamientos no exceda el vencimiento del Fondo.

El repago de estos financiamientos se realizará con los flujos provenientes de los alquileres recibidos, así como de cualquier excedente registrado en los libros del Fondo. Los gastos financieros a ser asumidos por el Fondo como resultado de la estrategia de financiamiento, dependerán de las tasas de interés del mercado al momento de la contratación del préstamo. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con tasas de interés superiores al dos por ciento (2%) anual sobre la tasa preferencial para crédito en dólares en los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local, obtenidas por sondeo realizado por Excel Fondos, al momento de la contratación del crédito."

"3.9.2 Fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir beneficios.

Los beneficios líquidos o dividendos serán distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo, así como el libro de aportantes de Excel Fondos, al cierre del día hábil anterior al pago efectivo de los dividendos."

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora

En el Organigrama del Manual de Organización y Funciones de la Sociedad Administradora, depositado en la Superintendencia de Valores el 22-02-2017, podemos observar que se crearon dos nuevas posiciones; Coordinador de Gestión Humana y Coordinador de Mercadeo.

Estas nuevas posiciones, al igual que las demás, cuentan con un perfil definido y con el detalle de sus funciones dentro de la organización, todo esto detallado en el referido manual.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2017, me detalló que confirma el cumplimiento de las disposiciones de la ley, el reglamento y las normas que le sean aplicables, por parte de los miembros de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora.