Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documentos

2018-11-06 11:40
01-2018-004938

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 USD50,000,000. Conforme la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el reglamento 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** 9

d) **El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa** 9

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** 9

f) **Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas** 10

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.** 10

h) **Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno** 11

i) **La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.** 12

j) **Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión** 13

k) **Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno** 14

l) **Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores** 14

m) **Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora** 15

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión 15

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.) 16

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión 16

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo 16

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora 16

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 17

t) Dividendos distribuidos en el periodo 17

Hallazgos a los procedimientos previamente acordados 18

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 USD50,000,000.00, 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. 249-17, 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 proporcione 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 de la masa de aportantes, establecidos en la ley de mercado de valores 249-17, 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 USD50,000,000.00 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 del Mercado 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 del Mercado 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 30.09.2018 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	280,000	280,000	100	28,000,000
Total				**50,000,000**

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

En el período julio-septiembre 2018 se adquirieron tres activos inmobiliarios. Local Comercial P16-01, piso 16 del Condominio Blue Mall, con una superficie de 226.42 m2; Local Comercial P16-03, piso 16 del Condominio Blue Mall, con una superficie de 104.45 m2; Local Comercial P16-05, piso 16 del Condominio Blue Mall, con una superficie de 249.24 m2, localizado en la Avenida Winston Churchill esquina Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

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). Las tasaciones de fecha 27 de junio del 2018, arrojó un costo de mercado actual de USD 2,262,429.00, y de USD 2,320,000.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 29 de junio del 2018, pactando el precio de venta en USD 2,250,000.00.

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.

En el período abril-junio 2018 se adquirió un activo inmobiliario. Local Comercial P17, piso 17 del Condominio Acrópolis, con una superficie de 1,582.93 m2 , además de 40 espacios de estacionamiento, localizado en la Avenida Winston Churchill entre la calle Rafael Augusto Sánchez y calle Andrés Julio Aybar, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

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 18 de mayo del 2018, arrojó un costo de mercado actual de USD 5,111,350.00, la segunda tasación de fecha 21 de mayo del 2018, arrojó un valor de mercado estimado de USD5,060,000.00.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 28 de junio del 2018, pactando el precio de venta en USD5,002,557.00.

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.

En el período enero-marzo 2018 se adquirió el local comercial G-16 ubicado en el nivel dos (2) del Centro Comercial Sambil de 109 m2 de construcción.

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 noviembre de 2017, arrojó un valor de mercado de USD 730,300.00; la segunda tasación, de fecha 19 de diciembre de 2017, arrojó un valor de mercado de USD 739,819.71

El inmueble fue adquirido el 12 de enero de 2018 a un costo de USD 720,000.00.

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

En el período enero-marzo 2018 se adquirió un local comercial de dos niveles ubicado en la calle Roberto Pastoriza No.258, ubicado en un solar de 800 m^2.

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 15 de diciembre de 2017, arrojó un valor de mercado de USD1,435,000.00; la segunda tasación, de fecha 26 de diciembre de 2017, arrojó un valor de mercado de USD1,680,800.00

El inmueble fue adquirido el 25 de enero de 2018 a un costo de USD1,430,000.00.

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

En el período enero-marzo 2018 se adquirió un inmueble localizado en la calle Roberto Pastoriza , consistente en dos edificios interconectados de oficinas de tres niveles, con un área de 5,380.50 m2 de construcción y 4,803.74 m2 de terreno.

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 15 de diciembre de 2017, arrojó un valor de mercado de USD14,320,000.00 ; la segunda tasación, de fecha 26 de diciembre de 2017, arrojó un valor de mercado de USD13,623,000.00

El inmueble fue adquirido el 25 de enero de 2018 a un costo de USD13,610,000.00.

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

En el período abril-junio 2016 se adquirió un edificio de oficinas, localizado en la John F. Kennedy casi esquina Tiradentes, el cual consta de cinco niveles con 7,310 m2 de construcción, 3,531.98m2 de terreno y 252 parqueos.

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 10 de mayo del 2017, arrojó un costo de mercado de USD18,174,000, la segunda tasación de fecha 18 de mayo del 2017, arrojó un costo de mercado de USD18,163,935.78.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 14 de noviembre del 2016 y se realizó un adendum de este contrato en fecha 28 de febrero del 2017, pactando el precio de USD18,000,000.

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.

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 USD30,126.00, la segunda tasación de fecha 29 de octubre del 2016, arrojó un valor de mercado estimado de USD25,981.00.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 02 de diciembre del 2016, pactando el precio de venta en USD25,800.00.

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 USD9,300,000.00; 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 USD8,864,900.00.

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.

En fecha 17/09/2018 se actualizó la tasación de los dieciséis (16) inmuebles en el Centro Comercial Sambil, a cargo de Ramón Reyes Javier, Codia No.11807 y Tasador de la Superintendencia de Bancos No. T 456-0101. El valor de mercado de estos inmuebles según esta tasación es de USD9,649,260.00.

Tal como se había reportado en el período julio-septiembre de 2016, detallo la información sobre la adquisición del inmueble en el edificio Condominio Corporativo 2010 ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart esquina Abraham Lincoln, Ensanche Serrallés. Correspondiente a 721.31 m^2 en el piso 11 y veintitrés parqueos exclusivos.

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.

En fecha 23/08/2017 se actualizó la tasación de los inmuebles en el edificio Condominio Corporativo 2010, a cargo de profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El valor de mercado de los Lockers LK3-2 y LK4-2, además de los 721.31m2 en el piso 11 y los veintitrés parqueos exclusivos, según esta tasación es de USD 2,441,951.63.

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 25 de octubre de 2018 el Ejecutivo de Control Interno informó que no existió ninguna irregularidad en el nivel de cumplimiento de la sociedad administradora respecto del fondo de inversión.

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

Las informaciones relevantes del fondo y de interés a los aportantes se encuentran disponibles en la página web www.excel.com.do y en la página de la SIMV

V. Se encuentran en la página de la SIMV en el capítulo de hechos relevantes datos como: Informe calificación de riesgo al mes de octubre de 2018, informe de representante de obligacionistas, rentabilidad del fondo, distribución de dividendos, cambios en el Reglamento Interno, cambios en la estructura organizacional y Estados Financieros auditados del 2017.

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 el informe de los auditores independientes del 26 de abril de 2018 de la firma KPMG Dominicana respecto de la auditoría realizada al 31 de diciembre del 2017, opinan que los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de

Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 25 de octubre de 2018, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período julio-septiembre 2018.

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.

Según información suministrada el 6 de agosto 2018, los edificios de la Roberto Pastoriza están asegurados, uno con una póliza de Todo Riesgo Propiedades de Seguros Universal con una vigencia del 01/03/2018 al 01/03/2019 y otro con una póliza de Incendio y Líneas Aliadas de Seguros Sura con una vigencia del 10/04/2018 al 31/12/2018.

Por medio de la documentación suministrada pude verificar que los inmuebles del edificio de operaciones y edificio de parqueo están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Construcción contratada con la Colonial de Seguros en un 80% y Banesco Seguros 20% con una vigencia que abarca hasta el 30/06/2018. A partir del 02/06/2017 se realizó el endoso de esta póliza a favor del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

Por medio de la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha veintitrés (23) de abril de 2018, pude verificar, que los inmuebles del centro comercial Sambil están asegurados con la póliza de incendio, contratada con Seguros Banreservas 60%, General de Seguros 25% y Banesco Seguros 15%, la cual incluye dentro los asegurados a la comunidad de copropietarios de dicho centro comercial. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el veintiocho (28) de febrero de 2018 al veintiocho (28) de febrero de 2019.

Pude constatar por medio de la documentación suministrada a través del Ejecutivo de Control Interno en fecha 06 de agosto de 2018, que se efectuó la renovación de la póliza de Incendio y Líneas Aliadas con Seguros Universal, en calidad de propietarios del piso 11 del Condominio Corporativo 2010. Esta póliza fue renovada por el período del 31/07/2018 al 30/11/2018.

Por medio de la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha veintitrés (23) de julio de 2018, pude verificar, que el inmueble del Condominio Acrópolis está asegurado con la póliza de incendio, contratada con Seguros Universal, la cual incluye dentro los asegurados a la comunidad

de copropietarios de dicho condominio. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el dieciocho (18) de abril de 2018 al primero (01) de abril de 2019.

A través de la documentación suministrada por el ejecutivo de Control Interno del Fondo en fecha veinticinco (25) de octubre de 2018, pude verificar, que los inmuebles del Condominio Blue Mall están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Combinado Propiedades, contratada con Seguros Banesco. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el treinta y uno (31) de julio de 2018 al treinta y uno (31) de julio de 2019.

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 07 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 30 de septiembre de 2018 fue la siguiente:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de Inversión de Inmuebles
Moneda: USD

Tipo Inversión	Valor de adquisición	Valor de mejora	Valor al Cierre
Oficinas	2,428,763		2,441,952
Local comercial	9,618,917		9,620,097
Oficinas	18,012,016	3,304,022	21,367,407
Local comercial	1,433,203		1,434,442
Oficinas	13,623,000		13,623,000
Oficinas	5,015,288		5,060,000
Oficinas	2,257,832		2,257,832
Total	**52,389,019**	**3,304,022**	**55,804,730**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de Inversión en Instrumentos Financieros Banca Local
Al 30 de septiembre de 2018
Moneda: USD

Emisor	Tipo de Instrumento	Fecha Vencimiento	Valor en libros del Instrumento	Tasa Interés
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	12.01.19	215,664.44	3.50%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	27.01.19	221,350.56	3.40%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	31.01.19	88,506.98	3.40%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	13.02.19	87,394.40	3.40%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	22.02.19	296,086.58	3.40%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	05.03.19	130,315.97	3.50%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	11.03.19	200,369.44	3.50%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	27.03.19	210,059.50	3.40%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	28.09.18	100,019.44	3.50%
BANCO PROMERICA	CERTIFICADO FINANCIERO	02.08.19	286,301.02	9.20%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	29.10.18	272,744.84	8.50%
BANCO BANESCO	CERTIFICADO FINANCIERO	05.01.19	131,145.96	8.50%
Total			**2,239,959.13**	

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 2018 se efectuó la emisión y colocación de setenta y cinco mil cuotas (75,000) a un valor nominal de USD 100 cada cuota, correspondiente a una ampliación de la octava emisión, para un total nominal colocado de USD7,500,000. Con esta colocación se completa el programa de autorizado de colocaciones. Por lo cual al cierre del período hay 500,000 cuotas colocadas siendo el valor de la cuota al 30/09/2018 de 107.680254.

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SA
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de colocación de cuotas
Al 30 de septiembre de 2018

Fecha de Transacción	Fecha de	Cantidad de
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
11/10/2017	16/10/2017	2,721
12/10/2017	17/10/2017	1,370
13/10/2017	18/10/2017	10,044
20/10/2017	25/10/2017	35,865
17/11/2017	22/11/2017	50,000
15/01/2018	18/01/2018	15,000
16/01/2018	19/01/2018	200
17/01/2018	22/01/2018	59,800
Total		**500,000**

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 octubre del 2018 se le otorgó la clasificación A-fa(N). El alza en la calificación se sustenta en el término de la etapa de inversión del Fondo y en una cartera ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios de alta generación de flujos provenientes de los arriendos de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además considera la gestión de la administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de treinta y seis meses de operación.

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 30 de septiembre del 2018, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

Total Pasivos en USD:	5,132,988.00
Total Patrimonio en USD:	53,840,127.00
Nivel de endeudamiento:	9.50%

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

Obtuve de parte del emisor, las comunicaciones relacionadas con el envío de las informaciones pertinentes a la SIMV, 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 del Mercado de Valores.

Durante el trimestre julio-septiembre de 2018 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		julio	agosto	septiembre
Estado de activos y pasivos	mensual	14.08.2018	14.09.2018	12.10.2018
Estado de operaciones	mensual	14.08.2018	14.09.2018	12.10.2018
Balance General Detallado	mensual	14.08.2018	14.09.2018	12.10.2018
Composición Cartera de Inversión	mensual	14.08.2018	14.09.2018	12.10.2018

Descripción	Periodicidad	Fecha de presentación conforme al calendario de la SIV	Fecha del acuse de recibido por la SIV
Balance General intermedio en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	29.10.2018	29.10.2018
Estado de resultados Intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	29.10.2018	29.10.2018
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	29.10.2018	29.10.2018
Informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversion	Trimestral	29.10.2018	29.10.2018
Calificación de riesgo (actualización)	Trimestral		19.10.2018

Las informaciones mensuales fueron presentadas a tiempo de acuerdo al calendario de remisión de informaciones requerido por la Superintendencia del Mercado 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

Según comunicación recibida por el Ejecutivo de Control Interno en fecha 25 de octubre de 2018 me informó que no se produjo ninguna situación o evento que implicara 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 25 de octubre de 2018, 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 25 de octubre de 2018, 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 25 de octubre de 2018, 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

El hecho relevante del 21 de agosto del 2018 informa a la Superintendencia del Mercado de Valores sobre la modificación al reglamento interno producto de la asamblea del 4 de mayo del 2018. Estas modificaciones de introdujeron con el objeto de adecuarse a la norma de Sociedades de Fondo de Inversión (R-CNV-2017-35MV) y a la nueva Ley de Mercado de Valores (Ley 249-17).

Los puntos a modificar son los siguientes:

a) Posibilidad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación.
b) Se modifica la política de inversión para incluir la inversión en cuotas de participación de fondos abiertos y bonos corporativos BBB.
c) Aumento en los gastos permitidos, tales como los honorarios de los miembros del Comité de Inversiones y custodia de cuotas.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora

Se notificó a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante un hecho relevante el día 21 de septiembre del 2018 que la señora Melania Josellin Cruz Acosta fue removida de su posición como Administradora del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I con efectividad el día veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018). Dicho cambio fue aprobado mediante reunión del Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

La Gerente de Análisis y Control de Riesgos de la sociedad administradora, la señora Lourdes Raquel Subero Acosta, fue designado como suplente administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, hasta tanto sea cubierta la posición en un plazo no mayor de tres (3) meses.

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 25 de octubre de 2018, 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.

t) Dividendos distribuidos en el periodo

En fecha 3 de julio de 2018, el Comité de Inversiones de Excel Sociedad Administradora de Fondos, S.A. decidió distribuir a los aportantes del fondo los beneficios del 80% de las ganancias operativas del trimestre abril-junio 2018, finalizado el 30 de junio de 2018 por un monto de USD711,080.94 con un factor de pago de 1.42216188 por cuota de participación.

A tales fines se ordenó el pago del monto a distribuir a Cevaldom, a través de transferencia bancaria en fecha 09 de julio 2018.

La distribución de los dividendos fue comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha 06/07/2018 como hecho relevante.

El 25 de octubre de 2018 me fue remitida la documentación que valida esta información.

Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

Se realizaron los procedimientos previamente acordados, cuyos resultados identificados con las letras desde la "a" hasta la "t" forman parte integral de este informe.

Este informe ha sido preparado con el propósito de que Roxana Elizabeth Díaz, como Representante de la Masa de Aportantes de las cuotas de participación colocadas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, de la emisión por el valor nominal de USD50,000,000 y conforme a los requerimientos especificados en la ley de Mercado de Valores No. 259-17, el reglamento de aplicación de la ley de Mercado de Valores conforme al decreto No.664-12, en la ley de Sociedades No.479-08, modificada por la ley No.31-11, y el Reglamento Interno del fondo, informar sobre los resultados obtenidos durante el trimestre julio-septiembre 2018, conforme a los objetivos que me fueron asignados. Por tal razón no debe distribuirse con ningún otro propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidades sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

Los resultados, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía por los aportantes; este informe ha sido preparado para dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 11 de la resolución R-CNV-2016-14-MV emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Roxana Díaz

06 de noviembre de 2018

Distrito Nacional, República Dominicana