Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
29/04/2016 12:42 PM s.martinez
46784

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 de USD18,500,000, 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.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
29/04/2016 12:42 PM s.martinez
46784

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 5

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 6

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información los aportantes conforme a la normativa 6

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 6

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas 6

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 6

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno 7

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 9

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno 10

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia de Valores 10

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora 11

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión 11

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.) 11

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión 12

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo 12

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora 12

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 12

Hallazgos a los procedimientos previamente acordados 13

ANEXOS 14

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 de USD 18,500,000.00, 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

Verifiqué que la emisión de las cuotas de participación por valor de USD 18,500,000.00 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.

La emisión de las cuotas en el período enero-marzo 2016 está compuesta de la siguiente manera:

Emisión	**Cantidad de Cuotas**	**Valor Nominal USD**	**Total**
Primera	20,000	100	2,000,000
Segunda	30,000	100	3,000,000
Tercera	30,000	100	3,000,000
Cuarta	35,000	100	3,500,000
Quinta	35,000	100	3,500,000
Sexta	35,000	100	3,500,000
Total			18,500,000

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

Verificamos que el fondo no ha adquirido bienes inmuebles y que el prospecto de colocación de las emisiones realizadas no requiere de las tasaciones y valoraciones.

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 por parte del ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2016, me informa que dado que las operaciones del fondo iniciaron en el mes de marzo de este año, este informe aplica a partir del año 2017.

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

Según comunicación recibida por parte del ejecutivo de control interno en fecha 28 de abril de 2016, nos informa que dado que las operaciones del fondo iniciaron en el mes de marzo de este año, no se ha enviado información a los aportantes.

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

He verificado que para el período que comprende este informe, desde el 01/01/2016 al 31/03/2016, no se han realizado recomendaciones por parte de los auditores externos.

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 2016, me ha informado que dado que las operaciones del fondo iniciaron en el mes de marzo de este año, no se ha brindado ningún servicio al respecto a los aportantes.

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 comunicación recibida por parte del ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2016, me notificó que dado que no se han adquirido inmuebles en el periodo reportado, no aplica este informe por parte del representante de la masa.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de Cartera de Inversión
Al 31 de marzo de 2016
Moneda: USD

Emisor	Cantidad de Títulos Valores	Valor Nominal	Cantidad de Valor Nominal	Valor de Mercado	Tasa de Interés facial
Bco Central Rep.Dom	1970	218.16	429,781.92	441,732.17	11.00
Bco Central Rep.Dom	225	218.16	49,086.77	50,436.12	12.00
Bco Central Rep.Dom	1138	218.16	248,269.96	248,533.61	15.00
Bco Central Rep.Dom	2257	218.16	492,394.82	492,661.11	15.50
Bco Central Rep.Dom	1420	218.16	309,792.05	310,480.61	15.50
Bco Central Rep.Dom	3043	218.16	663,871.27	676,497.40	12.00
Bco Central Rep.Dom	2303	218.16	502,430.34	502,943.18	13.00
Ministerio Hacienda	185	2,181.63	403,602.31	407,718.88	16.95
Bco Central Rep.Dom	332	218.16	72,430.25	71,910.84	15.50
Ministerio Hacienda	172	2,181.63	375,241.07	381,341.86	15.95
Ministerio Hacienda	349	2,181.63	761,390.31	773,416.40	16.95
Bco Central Rep.Dom	260	218.16	56,722.49	56,691.86	15.50
Bco Central Rep.Dom	760	218.16	165,804.19	165,377.23	15.50
Bco Central Rep.Dom	2066	218.16	450,725.61	449,993.48	15.00
Ministerio Hacienda	109	1,000.00	109,000.00	109,115.07	8.63
Ministerio Hacienda	183	2,181.63	399,239.05	403,888.32	16.95
Bco Central Rep.Dom	1360	218.16	296,702.24	303,179.90	11.00
Bco Central Rep.Dom	754	218.16	164,495.21	165,071.00	15.50
Bco Central Rep.Dom	3197	218.16	697,468.43	697,815.02	15.50
Bco Central Rep.Dom	210	218.16	45,814.32	45,825.42	15.50
Bco Central Rep.Dom	45	218.16	9,817.35	9,883.25	11.00
Bco Central Rep.Dom	122	218.16	26,615.94	26,382.06	15.50
Ministerio Hacienda	151	2,181.63	329,426.75	328,874.07	10.88
Bco Central Rep.Dom	8	218.16	1,745.31	1,783.32	12.00
Bco Central Rep.Dom	269	218.16	58,685.96	58,703.43	15.50
Bco Central Rep.Dom	362	218.16	78,975.16	78,995.52	15.50
Bco Central Rep.Dom	781	218.16	170,385.63	170,414.90	15.00
Bco Central Rep.Dom	732	218.16	159,695.62	159,728.69	15.50
Ministerio Hacienda	1241	2,181.63	2,707,407.96	2,702,514.89	10.88
Bco Central Rep.Dom	702	218.16	153,150.72	154,818.80	11.00
Ministerio Hacienda	455	2,181.63	992,643.53	995,935.16	16.95
Ministerio Hacienda	454	2,181.63	990,461.90	993,746.29	16.95
Bco Central Rep.Dom	1625	218.16	354,515.55	355,073.20	15.50
Bco Central Rep.Dom	226	218.16	49,304.93	49,635.54	11.00
Bco Central Rep.Dom	1121	218.16	244,561.19	246,047.49	11.00
Bco Central Rep.Dom	1015	218.16	221,435.86	223,454.57	11.00
Bco Central Rep.Dom	230	218.16	50,177.59	50,235.07	11.00
Ministerio Hacienda	319	2,181.63	695,941.29	697,482.47	16.95
Bco Central Rep.Dom	584	218.16	127,407.43	128,325.49	12.00
Ministerio Hacienda	88	2,181.63	191,983.80	192,408.96	16.95
Bco Central Rep.Dom	4905	218.16	1,070,091.54	1,076,512.70	11.00
Bco Central Rep.Dom	57	218.16	12,435.31	12,509.93	11.00
Ministerio Hacienda	280	2,181.63	610,857.56	612,447.32	10.40
Total			**16,001,986.49**	**16,080,542.60**	

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

Observé que en la colocación de los valores se cumplieron con las especificaciones establecidas en los prospectos de emisión.

El detalle de las colocaciones al 31 de marzo del 2016 es el siguiente:

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I
Reporte de colocación de cuotas
al 31 de marzo 2016

Fecha de Transacción	Fecha de liquidación	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota	Monto cuota
02.03.2016	07.03.2016	USD	200	100.000000	20,000.00
02.03.2016	07.03.2016	USD	200	100.000000	20,000.00
02.03.2016	07.03.2016	USD	15,000	100.000000	1,500,000.00
02.03.2016	07.03.2016	USD	2,000	100.000000	200,000.00
02.03.2016	07.03.2016	USD	2,600	100.000000	260,000.00
02.03.2016	07.03.2016	USD	2,599	100.000000	259,900.00
02.03.2016	07.03.2016	USD	13,400	100.000000	1,340,000.00
03.03.2016	08.03.2016	USD	14,001	100.000000	1,400,100.00
03.03.2016	08.03.2016	USD	10,999	100.000000	1,099,900.00
07.03.2016	10.03.2016	USD	6,251	100.000000	625,100.00
07.03.2016	10.03.2016	USD	12,750	100.000000	1,275,000.00
18.03.2016	23.03.2016	USD	3,400	100.904846	343,076.48
22.03.2016	28.03.2016	USD	4,900	100.702513	493,442.31
22.03.2016	28.03.2016	USD	17,500	100.702513	1,762,293.98
22.03.2016	28.03.2016	USD	12,600	100.702513	1,268,851.66
23.03.2016	29.03.2016	USD	4,400	100.801023	443,524.50
23.03.2016	29.03.2016	USD	5,600	100.801023	564,485.73
23.03.2016	29.03.2016	USD	1,500	100.801023	151,201.53
23.03.2016	29.03.2016	USD	24,500	100.801023	2,469,625.06
28.03.2016	31.03.2016	USD	9,100	100.906866	918,252.48
28.03.2016	31.03.2016	USD	21,500	100.906866	2,169,497.62
	TOTAL	**USD**	**185,000**		**18,584,251.36**

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 Faller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo. En su más reciente informe del mes de febrero del 2016 señala lo siguiente:

La calificación otorgada a las cuotas emitidas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I es de BBBfa(N), esto responde a la presencia de una administradora que posee adecuadas políticas, con una estructura y equipos suficientes para la gestión de fondos y que forma parte de un grupo con amplia experiencia e importancia en la industria financiera del país. También considera la formación de una cartera con alta capacidad de generación de flujos. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

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 50% 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, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

Total Pasivos en USD:	28,715.00
Total Patrimonio en USD:	18,702,750.00
Nivel de endeudamiento:	0.15%

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 2016 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Decripción	Periodicidad	Conforme al calendario de la SIV	Conforme Acuse de recibo de la SIV
Balance General intermedio en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	29.04.2016	18.04.2016
Estado de resultados Intermedio, en forma comparativa con el trimestre anterior	Trimestral	29.04.2016	18.04.2016
Estado de flujo de efectivo intermedio	Trimestral	29.04.2016	18.04.2016
Informe sobre valoración y estructura de la cartera de inversion	Trimestral	29.04.2016	18.04.2016
Calificación de riesgo (actualización)	Trimestral		15.02.2016

En adición pude constatar vía información electrónica enviada por el ejecutivo de Control Interno que se está cumpliendo con la remisión de información diaria exigida.

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 Faller Rate que ésta considera que el marco legal y reglamento interno aplicado, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés. 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 2016, me informa 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 2016, indica 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 2016, me informa 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 2016, me informa que dado que su inicio reciente de operaciones 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

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2016, me informa que no se han realizado modificaciones al reglamento interno ni al prospecto de emisión del fondo.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2016, me informa que la estructura organizacional de la Sociedad Administradora no ha sufrido cambios.

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 2016, nos informa que confirma el cumplimiento de las disposiciones de la ley, el reglamento y las normas que el sean aplicables por parte de los miembros de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora.

Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

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

Este informe ha sido preparado con el propósito de que Roxana Elizabeth Díaz, como Representante Común de Aportantes de las cuotas de participación colocadas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, de la emisión por el valor de USD18,500,000 y conforme a los requerimientos especificados en la ley de Mercado de Valores No. 19-00, 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 enero-marzo 2016, 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 de Valores de la República Dominicana.

Roxana Díaz

29 de abril 2016

Distrito Nacional, República Dominicana