

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO EXCEL I**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**KPMG Dominicana**  
Acrópolis Center, Suite 1500  
Ave. Winston Churchill  
Apartado Postal 1467  
Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono (809) 566-9161  
Telefax (809) 566-3468  
Internet [www.kpmg.com.do](http://www.kpmg.com.do)

RNC 1-01025913

## Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea de Aportantes de  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I:

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, así como los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### ***Asuntos claves de la auditoría***

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

(Continúa)

## Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.11 y 10, a los estados financieros que se acompañan.

### *Asunto clave de la auditoría*

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, es relevante para los estados financieros debido a que los efectos de calcular las ganancias y/o pérdidas producto de la variación en su valor razonable, deben ser reconocidos en el estado de resultados. Esto implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en la determinación del valor razonable y que en efecto impactan el valor razonable de las propiedades de inversión a una fecha determinada.

En las notas incluidas en el encabezado de este punto, se incluyen las revelaciones de la Compañía sobre la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, en las cuales se explican los criterios específicos utilizados en su determinación.

### *Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría*

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes para identificar y evaluar los riesgos significativos de incorrección material, en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y su correspondiente contabilización, consideraron los siguientes factores:

- ◆ Obtención del cálculo del valor razonable realizado por la Compañía, con la asistencia de un perito tasador independiente y verificación de que ese perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría, en cuanto a capacidad técnica e independencias.
- ◆ Revisamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas por la Compañía en la determinación del valor razonable.
- ◆ Revisamos que la metodología utilizada por la Compañía en la determinación del valor razonable, sea una de las metodologías establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.
- ◆ Contratamos un perito tasador independiente, quien nos asistió en el recálculo del valor razonable determinado por el Fondo.

### *Otra información*

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la memoria anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre la misma.

(Continúa)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material. Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno del Fondo.

***Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, considerados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.

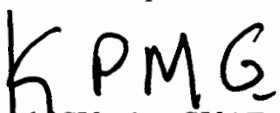
(Continúa)

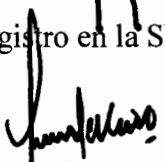
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha, y con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

  
Registro en la SV núm. SVAE-001

  
CPA Luis Olivo  
Registro en el ICPARD núm. 9401

26 de abril de 2018

Santo Domingo,  
República Dominicana

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8, 15	45,331	8,197,080
Cuentas por cobrar:	15		
Intereses		68,545	45,496
Arrendamientos		<u>30,569</u>	<u>22,309</u>
		<u>99,114</u>	<u>67,805</u>
Avances a proveedores	15	-	14,818,706
Inversiones	9	<u>16,650,640</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		16,795,085	23,083,591
Alquileres diferidos	10	72,051	-
Propiedades de inversión	10	32,653,542	11,304,287
Otros activos		<u>324,578</u>	<u>249,074</u>
		<u><b>49,845,256</b></u>	<u><b>34,636,952</b></u>

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del fondo</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos corrientes:			
Avances recibidos de clientes	10	406,749	30,440
Cuentas por pagar - proveedores	15	106,785	83,280
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	13, 15	<u>1,442,200</u>	<u>33,157</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,955,734</u>	<u>146,877</u>
Pasivos no corrientes:			
Depósitos recibidos de clientes	11	188,536	312,774
Avances recibidos de clientes	10	<u>2,200,018</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>4,344,288</u>	<u>459,651</u>
Activos netos atribuibles a los aportantes del fondo:	12, 15		
Cuotas de participación		43,791,521	33,201,196
Reserva de valor razonable		39,065	-
Beneficios acumulados		<u>1,670,382</u>	<u>976,105</u>
Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>45,500,968</u>	<u>34,177,301</u>
Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u><b>49,845,256</b></u>	<u><b>34,636,952</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

## Estados de resultados y otros resultados integrales

Períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por:	10		
Arrendamientos		1,975,272	294,292
Otros		<u>35,553</u>	<u>18,613</u>
		<u>2,010,825</u>	<u>312,905</u>
Gastos operativos:	14		
Comisión por administración		718,269	336,753
Otros		<u>174,474</u>	<u>66,616</u>
		<u>892,743</u>	<u>403,369</u>
Ganancia (pérdida) en operaciones		<u>1,118,082</u>	<u>(90,464)</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:	9, 15		
Intereses ganados		1,439,935	1,555,240
Intereses pagados		-	(447)
Pérdida en disposición de inversiones disponibles para la venta		(18,353)	(161,420)
Pérdida en cambio en moneda extranjera, neta		<u>(264,849)</u>	<u>(326,804)</u>
Ingresos financieros, neto		<u>1,156,733</u>	<u>1,066,569</u>
Beneficio neto		<u>2,274,815</u>	<u>976,105</u>
Otros resultados integrales - partidas que se reclasificarán o pueden reclasificarse posteriormente al resultado del período - cambios netos en el valor razonable de activos financieros disponibles para la venta		<u>39,065</u>	<u>-</u>
Total resultado integral del período		<u>2,313,880</u>	<u>976,105</u>
Ganancia por cuotas de participación - cuotas de participación ordinarias	12	<u>5.36</u>	<u>3.01</u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de estos estados financieros.



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

Períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo</u>
Saldos al 1ro. de marzo de 2016		-	-	-	-
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	976,105	976,105
Transacciones con los propietarios del Fondo - cuotas de participación en circulación		<u>33,201,196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,201,196</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	12	33,201,196	-	976,105	34,177,301
Resultado integral del año - beneficio neto		-	39,065	2,274,815	2,313,880
Transacciones con los propietarios del Fondo:					
Dividendos pagados		-	-	(1,580,538)	(1,580,538)
Cuotas de participación en circulación		<u>10,590,325</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,590,325</u>
Total transacciones con los propietarios del Fondo		<u>10,590,325</u>	<u>-</u>	<u>(1,580,538)</u>	<u>9,009,787</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	12	<u><b>43,791,521</b></u>	<u><b>39,065</b></u>	<u><b>1,670,382</b></u>	<u><b>45,500,968</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de estos estados financieros

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

### Estados de flujos de efectivo

Períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Beneficio neto		<u>2,274,815</u>	<u>976,105</u>
Ajustes por:			
Ingresos financieros, neto		(1,439,935)	(1,555,240)
Arrendamiento diferido		(72,051)	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	<u>(1,163)</u>	<u>(12,026)</u>
		<u>761,666</u>	<u>(591,161)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(31,309)	(22,309)
Avances a proveedores		14,818,706	(14,818,706)
Otros activos		(75,504)	(249,074)
Depósitos recibidos de clientes		(124,238)	343,214
Avances recibidos de clientes		2,576,327	-
Cuentas por pagar		23,505	83,280
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>1,409,043</u>	<u>33,157</u>
Efectivo provisto por (usado en) las operaciones		<u>19,358,196</u>	<u>(15,221,599)</u>
Intereses cobrados		<u>1,439,935</u>	<u>1,509,744</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>20,798,131</u>	<u>(13,711,855)</u>
Flujos de efectivo usado en las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		42,915,341	24,488,403
Disposición de inversiones		(59,526,916)	(24,488,403)
Adquisición de propiedades de inversión	10	<u>(21,348,092)</u>	<u>(11,292,261)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(37,959,667)	(11,292,261)
Flujos de efectivo provisto por actividades de financiamiento:	12		
Cuotas de participación en circulación		10,590,325	33,201,196
Dividendos pagados		<u>(1,580,538)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>9,009,787</u>	<u>33,201,196</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(8,151,749)	8,197,080
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>8,197,080</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u><b>45,331</b></u>	<u><b>8,197,080</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 26 son parte integral de estos estados financieros.

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 1 Entidad que informa

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (el Fondo) es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de 10 años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. Posee un patrimonio independiente al de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (la Administradora), registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos núm. SIVFIC-008 según la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores núm. R-CNV-2015-10-FI.

El Fondo se especializa en la inversión en bienes inmuebles comerciales, industriales y de oficinas, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento o para la generación de plusvalías, además puede invertir una parte de su cartera en títulos valores de deuda y certificados financieros emitidos por entidades de intermediación financiera local.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV1507-CP0006, en Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) quien es el agente de pago bajo el registro núm. CVDCV-001 y el agente de colocación es Excel Puesto de Bolsa, S.A. El Fondo está compuesto por 500,000 cuotas a un valor nominal inicial de US\$100 cada una. La fecha de inicio de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 2 de marzo de 2016.

El Fondo es administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., la cual es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores con el núm. SVAF-001. Esta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley Núm. 249-17) y sus reglamentos y normas. La Sociedad Administradora y sus fondos de inversión están regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y la Bolsa de Valores de la República Dominicana.

El Fondo está ubicado en la Calle Max Henríquez Ureña núm. 78, esquina calle Manuel de Jesús Troncoso, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

## 2 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(Continúa)

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**2 Base de contabilidad (continuación)**

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la administración del Fondo en fecha 26 de abril de 2018. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

**3 Moneda funcional y de presentación**

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional del Fondo.

**4 Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

**4.1 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2018, se incluye en la nota 10, propiedad de inversión: principales asunciones utilizadas en la medición de los valores razonables de las propiedades de inversión.

**4.2 Medición de los valores razonables**

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de los valores razonables, tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Fondo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La administración tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)****4.2 Medición de los valores razonables (continuación)**

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fondo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período en el que ocurrió el cambio.

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables se incluyen en las siguientes notas:

Nota 10: Propiedad de inversión

Nota 15: Instrumentos financieros

**5 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunas inversiones a corto plazo que están medidas a valor razonable a la fecha de los estados financieros.

**6 Principales políticas de contabilidad**

Las políticas contables descritas más adelante han sido aplicadas consistentemente en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (US\$) usando la tasa vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses a US\$, a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de los estados financieros. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos se registran como pérdida en cambio de moneda extranjera en el renglón de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados que se acompañan.

**6.2 Reconocimiento de los ingresos****6.2.1 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión**

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en sus respectivos contratos, son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos. La proporción no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivos, hasta su devengamiento. Los incentivos por arrendamientos otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo del mismo.

El efectivo recibido como depósito de alquileres es reconocido como pasivo hasta que este sea devuelto a los clientes.

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes, se reconocen inicialmente como pasivos y, posteriormente, son reconocidos como ingresos en la medida en que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

**6.3 Ingresos y costos financieros**

Los ingresos financieros comprenden los intereses ganados sobre el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones y ganancias en ventas de inversiones.

Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados cuando ocurren, utilizando el método de interés efectivo.

La pérdida neta en venta de los activos financieros, es reconocida en el estado de resultados, por la diferencia entre el valor de venta y el valor en libros de los activos financieros cuando los riesgos y beneficios asociados con la inversión son transferidos al comprador.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.3 Ingresos y costos financieros (continuación)**

Las ganancias en revalorización de inversiones surgen por las diferencias entre el valor de mercado de las inversiones clasificadas a valor razonable con cambios en resultados y su valor en libros.

Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros, dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

**6.4 Impuesto sobre la renta**

Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley núm. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

**6.5 Instrumentos financieros**

El Fondo clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y cuentas y partidas por cobrar.

El Fondo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

**6.5.1 Activos financieros no derivados - reconocimiento y baja en cuentas**

El Fondo reconoce inicialmente los activos financieros no derivados en la fecha en que se originan. Todos los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando esta se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.1 Activos financieros no derivados - reconocimiento y baja en cuentas (continuación)**

El Fondo da de baja en cuentas a un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por el Fondo se reconoce como un activo o pasivo separado.

El Fondo da de baja en cuenta a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o hayan expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en los estados de situación financiera cuando el Fondo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**6.5.2 Activos financieros no derivados - medición*****Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento***

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

***Activos financieros disponibles para la venta***

Un activo financiero es clasificado al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si está clasificado como disponible para la venta. Los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en otros resultados integrales cuando se incurren.

Los activos financieros disponibles para la venta se miden al valor razonable y los cambios en el mismo, incluyendo cualquier ingreso por dividendos o intereses, se reconocen en otros resultados integrales.



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Activos financieros no derivados - medición (continuación)***Cuentas y partidas por cobrar*

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

*Efectivo y equivalentes*

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de depósitos a la vista en bancos locales y certificados de depósitos con vencimiento original igual o menor a tres meses. Los sobregiros bancarios, en caso de existir, son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración del efectivo del Fondo, se presentan como un componente del efectivo para propósitos de los estados de flujos de efectivo.

**6.5.3 Pasivos financieros no derivados**

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos derivados mantenidos por el Fondo corresponden a las cuentas por pagar.

**6.6 Activos netos atribuibles a los aportantes del fondo****6.6.1 Cuotas de participación**

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de las cuotas de participación, netas de los efectos fiscales, se reconocen como una deducción del activo neto atribuible a los aportantes del fondo.

**6.6.2 Distribución de rendimientos**

El Fondo paga rendimientos de manera trimestral a partir del trimestre octubre – diciembre 2016. El rendimiento de cada cuota de participación es calculada dividiendo el beneficio neto cobrado del Fondo entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan el patrimonio del Fondo. Para fines de determinación del beneficio neto cobrado del Fondo, se procede a restar de los ingresos efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.7 Deterioro del valor****6.7.1 Activos financieros no derivados**

Los activos financieros no clasificados al valor razonable con cambios en resultados son evaluados en cada fecha de los estados de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro del valor.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye:

- ◆ Mora o incumplimiento por parte de un deudor.
- ◆ Reestructuración de un monto adeudado al Fondo en términos que esta no consideraría en otras circunstancias.
- ◆ Indicios de que un deudor o emisor se declarará en bancarrota.
- ◆ Cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores.
- ◆ Desaparición de un mercado activo para un instrumento.
- ◆ Datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para una inversión en un instrumento de patrimonio, la evidencia objetiva del deterioro incluye un descenso significativo o prolongado en su valor razonable por debajo de su costo. El Fondo considera que un descenso del 20 % es significativo y que un período de nueve meses es prolongado.

**6.7.2 Activos financieros medidos al costo amortizado**

El Fondo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos, son evaluados por deterioro. Aquellos que no se encuentran específicamente deteriorados son evaluados en forma colectiva. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fondo usa información acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, hace un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en cuenta de provisión. Cuando el Fondo considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los montos del mismo son castigados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.7 Deterioro del valor (continuación)****6.7.2 Activos financieros medidos al costo amortizado (continuación)**

Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta se reversa en los resultados.

**6.7.3 Activos no financieros**

A las fechas de los estados de situación financiera, el Fondo revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivado de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El valor recuperable de un activo o una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor de mercado menos los costos estimados para su venta. El valor en uso está basado en el estimado de flujos futuros de efectivo descontado a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo o unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro se reconoce si el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados.

**6.8 Provisiones**

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para cancelarla.

**6.9 Utilidad operativa**

La utilidad operativa es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fondo que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. La utilidad operativa excluye los costos financieros netos.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.10 Medición de valor razonable**

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Cuando está disponible, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero. Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua.

Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

Cuando un activo o un pasivo medidos al valor razonable tienen un precio de oferta y un precio de demanda, el Fondo mide los activos y posiciones largas al precio de oferta y los pasivos y posiciones cortas al precio de demanda.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

Cuando el Fondo determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y el valor razonable es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.11 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que incurrir.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

**6.12 Anticipos a proveedores**

Corresponden a avances realizados por el Fondo a proveedores para compra de inmuebles. Estos avances se contabilizan como anticipos a proveedores y reclasificados a propiedades de inversión cuando el Fondo recibe los riesgos y ventajas de la propiedad del activo.

**7 Normas emitidas pero aún no efectivas**

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2017 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Fondo no ha adoptado anticipadamente las siguientes normas nuevas o enmendadas en la preparación de estos estados financieros.

**7.1 NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Provenientes de Contratos con Clientes***

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar por cuánto y cuándo se reconoce un ingreso. Reemplaza las guías para el reconocimiento de ingresos existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF13 *Programas de Fidelización de Clientes*.

La NIIF15 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1ro. de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada. El Fondo planea adoptar la NIIF 15 comenzando el 1ro. de enero de 2018.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)****7.2 NIIF 9 *Instrumentos Financieros***

En julio del 2014, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la versión final de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan el 1ro. de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada. El Fondo planea aplicar la NIIF 9 comenzando el 1ro. de enero de 2018.

***Clasificación - activos financieros***

La NIIF 9 contiene una nueva clasificación y un enfoque de medición para los activos financieros que reflejan el modelo de negocio bajo el cual se administran los activos y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos a costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados. La norma elimina las categorías existentes en la NIC 39: mantenidos hasta el vencimiento, cuentas y otras partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 con un modelo de “pérdida de crédito esperada”. Esto va a requerir un alto grado de juicio en cuanto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la pérdida esperada, que será determinada con base en una probabilidad ponderada.

El nuevo modelo de deterioro se aplicará a activos financieros medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, excepto para inversiones en instrumentos de patrimonio y para activos bajo contrato.

Bajo la NIIF 9, las estimaciones por pérdidas se medirán sobre cualquiera de las siguientes bases:

- ◆ Pérdida esperada a 12 meses. Son las esperadas que resultan de los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte.
- ◆ Pérdida esperada de por vida. Son las esperadas que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

#### 7.2 NIIF 9 *Instrumentos Financieros (continuación)*

##### *Clasificación - activos financieros (continuación)*

La medición de las pérdidas esperadas de por vida aplica si, a la fecha de reporte, el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial; en el caso contrario, aplica la medición de las pérdidas esperadas a 12 meses. Una entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene bajo riesgo de crédito a la fecha de reporte. Sin embargo, la medición de las pérdidas esperadas de por vida siempre aplica para los créditos comerciales y activos de contratos sin un componente significativo de financiamiento; una entidad también puede elegir aplicar esta política para cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos con un componente significativo de financiamiento.

#### 7.3 NIIF 16 *Arrendamientos*

La NIIF 16 introduce un modelo contable único para los arrendatarios de todos los arrendamientos dentro de los estados de situación financiera. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Hay exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de poco valor. La contabilidad del arrendador se mantiene similar a la norma actual: los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La NIIF 16 sustituye la guía actual de arrendamientos, incluyendo la NIC 17 *Arrendamientos*, CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, SIC 15 *Arrendamientos Operativos - Incentivos* y SIC 27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de Arrendamiento*.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1ro. de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada cuando se aplique en conjunto con la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Provenientes de Contratos con Clientes*.

#### 7.4 Otras enmiendas

No se espera que las siguientes normas nuevas o enmiendas a normas tengan un efecto significativo en los estados financieros del Fondo:

- ♦ *Ciclo 2014-2016 de Mejoras Anuales a las NIIF* (enmiendas a la NIIF I y NIC 28).
- ♦ *Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos Basados en Acciones* (enmiendas a la NIIF 2).
- ♦ *Transferencias de Propiedad de Inversión* (enmiendas a la NIC 40).
- ♦ *Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y sus Asociados o Negocios Conjuntos* (enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28).

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

#### 7.4 Otras enmiendas (continuación)

- ♦ CINIIF 22 *Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.*
- ♦ CINIIF 23 *Incertidumbre sobre el Tratamiento del Impuesto sobre la Renta.*

### 8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de diciembre 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos en cuentas corrientes	45,331	512,288
Equivalentes de efectivo (a)	-	<u>7,684,792</u>
	<b>45,331</b>	<b>8,197,080</b>

- (a) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimiento original de tres meses o menos, en instituciones financieras locales, los cuales generan un interés anual que oscila entre 4 % y 11 %.

### 9 Inversiones

Un resumen de las inversiones mantenidas por el Fondo, al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

A valor razonable con cambios en resultados integrales - Banco Central de la República Dominicana (a)	1,295,305	
Mantenidas hasta el vencimiento (b)	15,355,335	
	<b>16,650,640</b>	

- (a) Corresponden a bonos de deuda emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, con una tasa de interés anual que oscila entre 11 % y 15.50 %, pagadero semestralmente, con vencimiento de dos a siete años, y son clasificadas a valor razonable con cambios en resultados integrales.
- (b) Corresponden a inversiones en certificados financieros en pesos dominicanos (RD\$) y dólares estadounidenses (US\$) con vencimiento original mayor a tres meses y menor a un año, en instituciones financieras locales, los cuales generan un interés anual que oscila entre 8.35 % y 9.20 % para los certificados en pesos dominicanos (RD\$) y de 3.50 % y 4 % para los certificados en dólares estadounidenses (US\$).



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 10 Propiedades de inversión

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión durante los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del período	11,304,287	-
Adiciones (a)	21,348,092	11,292,261
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>1,163</u>	<u>12,026</u>
Saldo al final del período	<u><b>32,653,542</b></u>	<u><b>11,304,287</b></u>

(a) Corresponde a la adquisición del inmueble ubicado en la Ave. San Martín, esquina avenida John F. Kennedy, calle Horacio Blanco, ensanche La Fe, República Dominicana, por un monto de US\$21,318,988, incluyendo costos directos relacionados con la adquisición.

Adicionalmente, incluye la compra de los lockers LK-03 y LK-04, que forman parte del inmueble Corporativo 2010, ubicado en la avenida Abraham Lincoln esquina avenida Gustavo Mejía Ricart, Distrito Nacional, por un monto de US\$29,104.

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a adquisición del inmueble Condominio 2010, locales 1101 y 1102, ubicado en la Avenida Abraham Lincoln esquina Gustavo Mejía Ricart, Distrito Nacional, República Dominicana por un monto de US\$2,399,659, incluyendo los costos directos relacionados con la adquisición. Adicionalmente, incluye la compra de 15 locales comerciales en el inmueble General de Galerías Comerciales Mundo Mall, ubicados en la Avenida John F. Kennedy esquina calle Paseo de los Aviadores, Plaza Sambil, sector Villa Juana, Santo Domingo República Dominicana por un monto de US\$8,892,602, incluyendo los costos legales y de tasación.

#### Medición de los valores razonables

##### *i. Jerarquía del valor razonable*

El valor razonable de las propiedades de inversión y fue determinado por tasadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

##### *ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.*

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 10 Propiedades de inversión (continuación)

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del Nivel 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u><i>Enfoque de comparación de precios:</i></u></p> <p>Para las edificaciones, el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos de estructuras o edificios similares que son ajustados por el tiempo o diferencias físicas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Depreciación física curable.</li> <li>◆ Depreciación física incurable.</li> <li>◆ Depreciación funcional operativa.</li> <li>◆ Carga financiera y beneficio del promotor.</li> <li>◆ Valor de mercado de los terrenos.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aumentará (disminuyera) el valor de los terrenos comparables;</li> <li>◆ Aumentará (disminuyera) los costos de construcción.</li> <li>◆ Cambiará el uso dado a los inmuebles arrendados.</li> </ul>

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos, es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por período que oscila entre uno y 10 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- ◆ Los arrendamientos tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 10 Propiedades de inversión (continuación)

Durante los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$1,975,272 y US\$294,292, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esas fechas que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos bajo los términos de estos, a partir del 31 de diciembre de 2017, son como sigue:

A un año	2,037,460
De uno a cinco años	10,440,835
Más de cinco años	<u>3,161,998</u>
	<u><b>15,640,293</b></u>

#### *Alquileres diferidos*

Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$72,051, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en el estado de situación financiera a esa fecha que se acompaña.

#### *Avances recibidos de clientes*

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a pagos recibidos de clientes por anticipado por concepto de alquiler de las propiedades de inversión, las cuales serán compensadas mensualmente con los servicios de alquileres brindados, según los términos de cada contrato. Los avances recibidos de clientes están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total avances recibidos de clientes		
a largo plazo	2,606,767	30,440
Porción corriente	<u>(406,749)</u>	<u>(30,440)</u>
Avances recibidos de clientes, neto de porción corriente	<u><b>2,200,018</b></u>	<u><b>-</b></u>

El movimiento futuro de los avances recibidos de clientes, a partir del 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

2018	406,749
2019	400,000
2020	400,000
2021	400,000
2022	400,000

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 10 Propiedades de inversión (continuación)

#### *Avances recibidos de clientes (continuación)*

2023	400,000
2024	<u>200,018</u>
	<u><b>2,606,767</b></u>

### 11 Depósitos recibidos de clientes

A continuación se presenta la composición de los depósitos recibidos clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos recibidos de arrendatarios (a)	151,949	-
Garantía por incumplimiento de contratos de alquiler (b)	<u>36,587</u>	<u>312,774</u>
	<u><b>188,536</b></u>	<u><b>312,774</b></u>

(a) Corresponde a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

(b) Corresponde a depósitos de garantía por posible incumplimiento de pagos de los clientes del Fondo que rentaron locales en la Plaza Sambil. Estas garantías se han ido compensando con los pagos mensuales de renta recibidos por dichos locales.

### 12 Cuotas de participación

#### 12.1 Cuotas de participación en circulación

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el Fondo está compuesto por 425,000 y 325,000 cuotas de participación en circulación con un valor nominal de US\$100 cada una. A esas fechas, las cuotas de participación en circulación que se han vendido ascienden a US\$43,791,521 y US\$33,201,196, respectivamente.

Al 31 diciembre de 2017 y 2016, el valor de los activos netos por cuota del Fondo asciende a US\$107.06 y US\$105.16, para un valor de los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo de US\$45,500,968 y US\$34,177,301, respectivamente.

#### 12.2 Rendimientos pendientes de distribuir

Corresponden a los resultados pendientes de distribuir a los aportantes y se presentan como tal, en los estados de situación financiera que se acompañan.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 12 Cuotas de participación (continuación)

#### 12.2 Rendimientos pendientes de distribuir (continuación)

Durante el año 2017, se declararon dividendos por un monto de US\$1,580,538. Durante el 2016, el Fondo no declaró dividendos a sus aportantes.

#### 12.3 Ganancia por cuotas de participación

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante los períodos de un año y 10 meses terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son atribuibles, en su totalidad, a los aportantes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes. Igualmente, las cuotas de participaciones no están siendo ponderadas en virtud de que todas fueron emitidas en un período de tiempo corto.

Un resumen del cálculo de las ganancias por cuotas de participación por los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficio del período	2,274,815	976,105
Cuotas de participaciones	<u>425,000</u>	<u>325,000</u>
 Ganancia por cuota de participación	 <u><u>5.36</u></u>	 <u><u>3.01</u></u>

### 13 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones e impuestos sobre la renta	7,860	3,359
ITBIS por pagar	534,340	7,554
Otros pasivos (a)	<u>900,000</u>	<u>22,244</u>
	<u><u>1,442,200</u></u>	<u><u>33,157</u></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al monto pendiente de pago a Inversiones Pledmon, S. A. S. el cual será pagado cuando sean expedidos a nombre del Fondo los títulos de los parqueos del edificio adquirido a esta entidad, lo cual se espera ocurra a corto plazo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**14 Compromisos**

Un resumen de los compromisos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

- (a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., una comisión por administración ascendente al 2 % anual sobre el valor de patrimonio diario. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$718,269 y US\$336,753, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de resultados de esos períodos que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2018 es de aproximadamente US\$910,000.
- (b) El Fondo es requerido a pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) por la inscripción del Fondo y por la custodia de las emisiones de las cuotas de participación, este último pagadero mensualmente ascendente a RD\$5,000. Durante los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos por aproximadamente US\$1,260 y US\$1,400 respectivamente, los cuales se presentan dentro de los otros gastos operativos en los estados de resultados a esas fechas que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2018 es de aproximadamente US\$2,000.
- (c) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley núm. 19-00 de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes aproximadamente a US\$12,700 y US\$6,200 respectivamente, los cuales se incluyen dentro de los otros gastos operativos en los estados de resultados a esas fechas que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2018 es de aproximadamente US\$21,480.
- (d) Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene un contrato por custodia de títulos de propiedad de los inmuebles con una empresa privada local, el mismo estipula que el Fondo debe pagar la suma de US\$650 mensuales por el servicio de custodia. Durante el año 2017, los gastos por este concepto ascendieron a US\$7,800. El compromiso de pago para el período 2018 es de aproximadamente US\$9,150.
- (e) El Fondo mantiene un contrato de servicio de administración de cobros de alquileres con la empresa SAMREDO, S. A., el cual establece el pago del 5 % del monto total de alquileres cobrados cada mes. Durante los períodos de un año y 10 meses terminados el 31 de diciembre 2017 y 2016, el gasto por este concepto ascendió a aproximadamente US\$25,600 y US\$3,700, respectivamente y se encuentran registrados como parte de los otros gastos operacionales en los estados de resultados a esas fechas que se acompañan.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 15 Gestión de riesgo financiero - valor razonable y gestión de riesgo

#### 15.1 Instrumentos financieros

##### *Clasificaciones contables y valores razonables*

A continuación se muestran los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, los cuales incluyen su nivel en la jerarquía del valor razonable:

	Designado al valor <u>razonable</u>	Cuentas y partidas por <u>cobrar</u>	Otros pasivos <u>financieros</u>	Valor <u>en libros</u>	Valor <u>razonable</u>
<b>2017</b>					
<u>Activos:</u>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	45,331	-	45,331	45,331
Cuentas por cobrar	-	99,114	-	99,114	99,114
Inversiones	<u>1,295,305</u>	<u>15,355,335</u>	<u>-</u>	<u>16,650,640</u>	<u>16,650,640</u>
Total activos	<u><b>1,295,305</b></u>	<u><b>15,499,780</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>16,795,085</b></u>	<u><b>16,795,085</b></u>
Pasivos - cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>106,785</b></u>	<u><b>106,785</b></u>	<u><b>106,785</b></u>
<b>2016</b>					
<u>Activos:</u>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	8,197,080	-	8,197,080	8,197,080
Cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>67,805</u>	<u>-</u>	<u>67,805</u>	<u>67,805</u>
Total activos	<u><b>-</b></u>	<u><b>8,264,885</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>8,264,885</b></u>	<u><b>8,264,885</b></u>
Pasivos - cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><b>83,280</b></u>	<u><b>83,280</b></u>	<u><b>83,280</b></u>

Las siguientes tablas analizan los instrumentos financieros al valor razonable por el método de valuación. Los distintos niveles se han definido como sigue:

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 15 Gestión de riesgo financiero - valor razonable y gestión de riesgo (continuación)

#### 15.1 Instrumentos financieros (continuación)

##### *Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)*

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos no observables importantes para el activo o pasivo.

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>2017</b>				
Activos - financieros designados al valor razonable con cambios en resultados integrales	-	1,295,305	-	1,295,305

La técnica de valoración usada para medir los valores razonables del Nivel 2 fue la de comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, fue el Nivel 3, que se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

##### *Gestión de riesgo financiero*

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

La Administradora es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo del Fondo, y del desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgo del Fondo.



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I**

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**15 Gestión de riesgo financiero - valor razonable y gestión de riesgo (continuación)****15.1 Instrumentos financieros (continuación)*****Gestión de riesgo financiero (continuación)***

Las políticas de gestión de riesgo del Fondo son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fondo, fijar límites y controles de riesgo adecuados y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas de gestión de riesgo se revisan regularmente a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fondo, que a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Consejo de Administración del Fondo de la Administradora es el responsable de supervisar la manera en que la gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo del Fondo y revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados.

**15.2 Riesgo de crédito**

Es el riesgo de pérdida financiera del Fondo si un arrendatario o una contraparte de un instrumento financiero no cumplen con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar originadas por los arrendamientos.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

***Arrendamientos por cobrar y otras cuentas por cobrar***

El riesgo de crédito al que el Fondo está expuesto está influenciado principalmente por las características individuales de cada arrendatario. El administrador del Fondo ha establecido una política de crédito según la cual cada arrendatario nuevo es analizado individualmente para verificar sus referencias crediticias antes de ofrecer los términos y condiciones estándares de pago del alquiler. Las revisiones del administrador incluyen un análisis de la situación financiera cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Los alquileres se facturan al inicio de cada mes y se requieren depósitos de alquiler por determinados contratos con lo cuales se mitiga el riesgo de irrecuperabilidad de las cuentas por cobrar a clientes.

***Exposición al riesgo de crédito***

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito, son los siguientes:

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 15 Gestión de riesgo financiero - valor razonable y gestión de riesgo (continuación)

#### 15.2 Riesgo de crédito (continuación)

##### *Exposición al riesgo de crédito (continuación)*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	45,331	8,197,080
Cuentas por cobrar	99,114	67,805
Inversiones	16,650,640	-
Avances a proveedores	<u>-</u>	<u>14,818,706</u>
	<u><b>16,795,085</b></u>	<u><b>23,083,591</b></u>

#### 15.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por los aportes de los aportantes del Fondo.

A continuación los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractual</u>	<u>Seis meses o menos</u>
<b>2017</b>			
Avances recibidos de clientes	2,606,767	(2,606,767)	(2,606,767)
Cuentas por pagar	106,785	(106,785)	(106,785)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>900,000</u>	<u>(900,000)</u>	<u>(900,000)</u>
	<u><b>3,613,552</b></u>	<u><b>(3,613,552)</b></u>	<u><b>(3,613,552)</b></u>
<b>2016</b>			
Cuentas por pagar	83,280	(83,280)	(83,280)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>22,244</u>	<u>(22,244)</u>	<u>(22,244)</u>
	<u><b>105,524</b></u>	<u><b>(105,524)</b></u>	<u><b>(105,524)</b></u>

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 15 Gestión de riesgo financiero - valor razonable y gestión de riesgo (continuación)

#### 15.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, el Fondo mantiene activos y pasivos en pesos dominicanos (RD\$), cuyos equivalentes en dólares estadounidenses (US\$), es como sigue:

	2017		2016	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Activos:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,007,072	20,851	359,156,420	7,689,630
Inversiones	646,673,662	13,388,883	-	-
Total activos	647,680,734	13,409,734	359,156,420	7,689,630
Pasivos:				
Cuentas por pagar	(125,697)	(2,602)	(23,462)	(502)
Acumulaciones y otros pasivos	(26,071,351)	(539,787)	(158,889)	(3,402)
Total pasivos	(26,197,048)	(542,389)	(182,351)	(3,904)
<b>Posición neta en los estados de situación financiera</b>	<b>621,483,686</b>	<b>12,867,345</b>	<b>358,974,069</b>	<b>7,685,726</b>

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, las tasas de cambio de cierre y promedio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$), son como sigue:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2017	2016	2017	2016
RD\$	47.60	46.12	48.30	46.71

#### *Análisis de sensibilidad*

El Fondo mantiene un nivel alto de activos y pasivos financieros en pesos dominicanos (RD\$), en el cual un cambio del alza de 10 % en la tasa de cambio generaría un efecto de aproximadamente US\$1,200,000 en los resultados del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 15 Gestión de riesgo financiero - valor razonable y gestión de riesgo (continuación)

#### 15.4 Riesgo de mercado (continuación)

##### *Exposición al riesgo de tasa de interés*

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses, es como sigue:

	Importe en libros	
	2017	2016
Instrumentos a tasas fijas - equivalentes de efectivo	-	7,684,792
Instrumentos a tasas fijas - inversiones	16,650,640	-
	<b>16,650,640</b>	<b>7,684,792</b>

#### 15.5 Administración de capital

La administración gestiona el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión y sus políticas y las restricciones, como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

### 16 Hechos posteriores

El 11 de enero 2018, el Comité de Inversión del Fondo aprobó la distribución de dividendos en efectivo, correspondientes al 87.94 % de las ganancias operativas del trimestre octubre - diciembre del 2017, por un monto de US\$562,541.