

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Dominicana
Acropolis Center, Suite 1500
Av. Winston Churchill
Apartado Postal 1467
Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono (809) 566-9161
Telefax (809) 566-3468
RNC 1- 01025913



KPMG REPÚBLICA
DOMINICANA

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 2018, así como los estados de resultados del período 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 2018, 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 estos.

(Continúa)



Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 7.5 y 11, 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 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 del Fondo 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 en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión medidas a valor razonable con cambios en los resultados del período y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable realizado por el Fondo, con la asistencia de un perito tasador independiente, verificamos que ese perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría, en cuanto a capacidad técnica e independencias.
- ◆ Con la asistencia de un perito tasador externo contratado por nosotros, observamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas en la determinación del valor razonable.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fondo en la determinación del valor razonable, sea una de las metodologías establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.

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.

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.



- ◆ 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 frecuente, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe esperar razonablemente 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

23 de abril de 2019

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en bancos	5, 17	45,870	45,331
Cuentas por cobrar:			
Intereses		5,121	68,545
Arrendamientos	11, 17	40,956	30,569
Otras		<u>29,966</u>	<u>-</u>
	5, 17	76,043	99,114
Inversiones a corto plazo	5, 10, 17	<u>1,312,121</u>	<u>16,650,640</u>
Total activos circulantes		1,434,034	16,795,085
Alquileres diferidos	11	184,056	72,051
Propiedades de inversión	11	55,991,986	32,653,542
Otros activos	12	<u>341,114</u>	<u>324,578</u>
Total de activos		<u>57,951,190</u>	<u>49,845,256</u>

Las notas en las páginas 1 a 38 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del fondo</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos circulantes:			
Porción corriente de los avances recibidos de clientes	11	400,000	406,749
Cuentas por pagar:			
Proveedores		44,005	15,937
Entes relacionados	9	107,880	90,848
	5, 17	<u>151,885</u>	<u>106,785</u>
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	14, 17	<u>1,096,428</u>	<u>1,442,200</u>
Total pasivos circulantes		<u>1,648,313</u>	<u>1,955,734</u>
Pasivos no circulantes:			
Depósitos recibidos de clientes	11	336,617	188,536
Avances recibidos de clientes, neto de porción corriente	11	<u>1,868,514</u>	<u>2,200,018</u>
Total pasivos		<u>3,853,444</u>	<u>4,344,288</u>
Activos netos atribuibles a los aportantes del fondo:			
Cuotas de participación	13	51,741,202	43,791,521
Reserva de valor razonable		-	39,065
Beneficios acumulados	13	<u>2,356,544</u>	<u>1,670,382</u>
Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>54,097,746</u>	<u>45,500,968</u>
Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>57,951,190</u>	<u>49,845,256</u>

Las notas en las páginas 1 a 38 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de resultados del período y otros resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por:			
Arrendamientos	11	4,007,738	1,975,272
Otros	11	395,035	35,553
Total de ingresos		4,402,773	2,010,825
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9, 16	1,059,955	718,269
Otros		262,085	174,474
Total gastos operacionales		1,322,040	892,743
Beneficio de operaciones		3,080,733	1,118,082
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	10	579,414	1,439,935
Pérdida en disposición de inversiones disponibles para la venta	10	-	(18,353)
Pérdida en cambio de moneda extranjera, neta	17	(345,858)	(264,849)
Ingresos financieros, neto		233,556	1,156,733
Beneficio neto		3,314,289	2,274,815
Otros resultados integrales - partidas que se reclasifican o pueden reclasificarse posteriormente al resultado del período:			
Inversiones de deuda a VRCORI - cambio neto en el valor razonable		-	39,065
Inversiones de deuda a VRCORI - reclasificación a resultados		(39,065)	-
Otros resultados integrales		(39,065)	39,065
Total resultados integrales del período		3,275,224	2,313,880

VRCORI = Valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Las notas en las páginas 1 a 38 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

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 enero de 2017		33,201,196	-	976,105	34,177,301
Resultado integrales del período:					
Beneficio neto		-	-	2,274,815	2,274,815
Otro resultado integral del período		-	39,065	-	39,065
		<u>-</u>	<u>39,065</u>	<u>2,274,815</u>	<u>2,313,880</u>
Transacciones con los propietarios del Fondo:					
Dividendos pagados	13			(1,580,538)	(1,580,538)
Emisión de cuotas de participación	13	10,590,325	-	-	10,590,325
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		43,791,521	-	1,670,382	45,500,968
Resultado integrales del período:					
Beneficio neto	13	-	-	3,314,289	3,314,289
Otro resultado integral del período		-	(39,065)	-	(39,065)
		<u>-</u>	<u>(39,065)</u>	<u>3,314,289</u>	<u>3,275,224</u>
Transacciones con los propietarios del Fondo:					
Dividendos pagados	13			(2,628,127)	(2,628,127)
Emisión de cuotas de participación	13	7,949,681	-	-	7,949,681
Total transacciones con los propietarios del Fondo		<u>7,949,681</u>	<u>-</u>	<u>(2,628,127)</u>	<u>5,321,554</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	13	<u>51,741,202</u>	<u>-</u>	<u>2,356,544</u>	<u>54,097,746</u>

Las notas en las páginas 1 a 38 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Beneficio neto		<u>3,314,289</u>	<u>2,274,815</u>
Ajustes por:			
Ingresos financieros, neto		(579,414)	(1,439,935)
Arrendamiento diferido		(112,005)	(72,051)
Cambios en el valor razonable de las inversiones a corto plazo		(39,065)	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		<u>(283,337)</u>	<u>(1,163)</u>
		<u>2,300,468</u>	<u>761,666</u>
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		28,192	14,787,397
Otros activos		(16,536)	(75,504)
Depósitos recibidos de clientes		148,081	(124,238)
Avances recibidos de clientes		(338,253)	2,576,327
Cuentas por pagar		945,100	23,505
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>(1,245,772)</u>	<u>1,409,043</u>
Efectivo generado por las operaciones		1,821,280	19,358,196
Intereses cobrados		<u>574,293</u>	<u>1,439,935</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	11	<u>2,395,573</u>	<u>20,798,131</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones	10	(1,312,121)	42,915,341
Disposición de inversiones	10	16,650,640	(59,526,916)
Adquisición de propiedades de inversión	11	<u>(23,055,107)</u>	<u>(21,348,092)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(7,716,588)</u>	<u>(37,959,667)</u>
Flujos de efectivo provisto por actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas de participación		7,949,681	10,590,325
Dividendos pagados		<u>(2,628,127)</u>	<u>(1,580,538)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>5,321,554</u>	<u>9,009,787</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		539	(8,151,749)
Efectivo al inicio del año		<u>45,331</u>	<u>8,197,080</u>
Efectivo al final del año		<u>45,870</u>	<u>45,331</u>

Las notas en las páginas 1 a 38 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

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 con 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 están preparados de conformidad 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 aprobada por la administración del Fondo en fecha 23 de abril de 2019. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la asamblea de aportantes.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fondo, donde se ha aplicado la NIIF 15: *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* y la NIIF 9: *Instrumentos Financieros*. Los cambios de las principales políticas de contabilidad se describen en la nota 5.

Un detalle de las políticas contables del Fondo se describe en la nota 7.

3 Moneda funcional y de presentación

Los 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 11, *Propiedades 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.

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)

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:

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 11: Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 17: Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos.

5 Cambios en las políticas contables significativas

El fondo aplicó inicialmente la NIIF 15 (ver A) y la NIIF 9 (ver B) a partir del 1ro. de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas entran en vigencia a partir del 1ro. de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

5 Cambios en las políticas contables significativas (continuación)**A. NIIF 15 *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes***

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos por actividades ordinarias, cuándo se reconocen y qué monto, reemplazando a la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias* y la NIC 11 *Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas*. De acuerdo con la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control en un momento determinado o con el paso del tiempo, requiere que se realicen juicios.

Al 31 de diciembre y 1ro. de enero de 2018, el Fondo no mantiene contratos con clientes a los cuales les sean aplicables la NIIF 15.

B. NIIF 9 *Instrumentos financieros*

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de activos y pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender artículos no financieros. Esta norma reemplaza la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

El Fondo ha adoptado modificaciones a la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar* que se aplican a las revelaciones del año 2018, pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

La aplicación de la NIIF 9, no tuvo efecto en las cifras de los estados financieros del año 2018, ni en los estados financieros previamente reportados en años anteriores.

i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La NIIF 9 incluye tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9, por lo general, se basa en el modelo de negocios de un activo financiero gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La NIIF 9 elimina las categorías previas anteriores de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. De acuerdo con la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos donde el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma, nunca se separan. En cambio, el instrumento financiero híbrido es evaluado, en su conjunto, para determinar su clasificación. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene instrumentos financieros de cobertura.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

5 Cambios en las políticas contables significativas (continuación)

B. NIIF 9 Instrumentos financieros (continuación)

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fondo, relacionadas con los pasivos financieros.

Para obtener una explicación de la manera en que el Fondo clasifica y mide los instrumentos financieros y contabiliza las ganancias y pérdidas relacionadas bajo la NIIF 9, ver la nota 7.6.

La tabla y las notas a continuación explican las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos y pasivos financieros del Fondo al 1ro. de enero de 2018.

	Clasificación original bajo la NIC 39	Nueva clasificación bajo la NIIF 9	Importe en libros original bajo la NIC 39	Nuevo importe en libros bajo la NIIF 9
Activos financieros				
Efectivo en bancos (i)	Cuentas y otras partidas por cobrar	Costo amortizado	45,331	45,331
Cuentas por cobrar (i)	Cuentas y otras partidas por cobrar	Costo amortizado	99,114	99,114
Inversiones en valores - instrumentos de deudas (ii)	A valor razonable con cambios en otros resultados integrales	A valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,295,305	1,295,305
Inversiones en valores - mantenidas hasta el vencimiento (ii)	Cuentas y otras partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>15,355,335</u>	<u>15,355,335</u>
Total activos financieros			<u>16,795,085</u>	<u>16,795,085</u>
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	<u>(106,785)</u>	<u>(106,785)</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

5 Cambios en las políticas contables significativas (continuación)

B. NIIF 9 Instrumentos financieros (continuación)

i. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

- (i) El efectivo y las cuentas por cobrar que estaban clasificadas como préstamos y otras partidas por cobrar bajo la NIC 39, ahora se clasifican a costo amortizado. Este cambio no generó efecto sobre los estados financieros.
- (ii) Las inversiones en valores - instrumentos de deudas, clasificados como disponible para la venta bajo la NIC 39, ahora son clasificadas a costo amortizado. Este cambio no generó efecto sobre los estados financieros.

Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato, y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9, las pérdidas por deterioro se reconocen más temprano que bajo la NIC 39 (véase nota 7.7).

Para los activos en el ámbito del modelo de deterioro de la NIIF 9, generalmente se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. El Fondo ha determinado que la aplicación de los requisitos de deterioro de la NIIF 9 al 1ro. de enero de 2018 no da lugar a una provisión adicional para deterioro de las cuentas por cobrar.

6 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.

7 Políticas contables significativas

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto por lo indicado en la nota 5.

7.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten a dólares estadounidenses (US\$) utilizando la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de reporte. Los ingresos y gastos se convierten a US\$ utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se presentan como pérdida en cambio en moneda extranjera, formando parte de los ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados que se acompañan.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.2 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.

7.3 Ingresos y costos financieros

Ingresos financieros

Los ingresos financieros comprenden los intereses ganados sobre el efectivo en bancos y las inversiones. Los ingresos por intereses son reconocidos en los resultados cuando ocurren, utilizando el método de interés efectivo.

Costos financieros

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.

Las ganancias y pérdidas en cambio de monedas extranjeras 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.

7.4 Impuesto sobre la renta

Las ganancias 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.4 Impuesto sobre la renta (continuación)**

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.

7.5 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.

7.6 Instrumentos financieros**7.6.1 Reconocimiento y medición inicial**

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero, se mide inicialmente al valor razonable más; en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.6 Instrumentos financieros (continuación)****7.6.2 Clasificación y medición posterior***Activos financieros - política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018*

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como: costo amortizado; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio; o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financiero afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específica, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.6 Instrumentos financieros (continuación)****7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018***

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si, al hacerlo, se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fondo.
- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- ◆ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad de las futuras ventas.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable a partir del Iero de enero 2018 (continuación)

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fondo de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran, y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses: política aplicable desde el Iro. de enero de 2018

Para los fines de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan el derecho al Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo: características sin recurso).

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses: política aplicable desde el 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa, sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada) se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados.

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.6 Instrumentos financieros (continuación)

7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable a partir del 1ero. de enero de 2018 (continuación).

Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos financiero.

Activos financieros - política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018

El Fondo clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- ◆ Préstamos y partidas por cobrar.
- ◆ Mantenedos hasta su vencimiento.
- ◆ Disponibles para venta.
- ◆ Al valor razonable con cambios en resultados y dentro de esta categoría como:
 - Mantenedos para negociación.
 - Instrumentos derivados de cobertura.
 - Designado al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Medidos al valor razonable con cambios en resultados, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Valorizados de acuerdo al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Préstamos y partidas por cobrar

Valorizados de acuerdo al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.6 Instrumentos financieros (continuación)****7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Activos financieros disponibles para la venta

Medidos de acuerdo al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y las diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos fueron dados de baja, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio fue reclasificada a utilidad o pérdida.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas incluyendo cualquier gasto por interés, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Baja en cuentas

Activos financieros

El Fondo da de baja a un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, y no retiene el control sobre los activos transferidos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.6 Instrumentos financieros (continuación)****7.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)******Baja en cuentas (continuación)***

El Fondo realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

El Fondo da de baja en cuentas a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas canceladas o expiran. El Fondo también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuenta de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros anulado y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la de baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera solo cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes, y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.6 Instrumentos financieros (continuación)****7.6.3 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.

7.6.4 Distribución de rendimientos

El Fondo paga rendimientos de manera trimestral. 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.

7.7 Deterioro del valor**7.7.1 Activos financieros no derivados*****Nuevas políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018******Instrumentos financieros y activos del contrato***

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- ◆ Activos del contrato.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ◆ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo de crédito (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Deterioro del valor (continuación)****7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Nuevas políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018 (continuación)**Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar y activos del contrato siempre se miden a un importe igual de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, El Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basados en la experiencia histórica de El Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fondo asume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ◆ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, sin un recurso de acciones tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).
- ◆ El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo de crédito bajo, cuando su calificación es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son las esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación (o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual El Fondo está expuesta al riesgo de crédito.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Deterioro del valor (continuación)****7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Nuevas políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018 (continuación)**Medición de las pérdidas crediticias esperadas*

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias; se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que El Fondo espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, El Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro de crédito incluyen los siguientes datos observables:

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de El Fondo en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.7 Deterioro del valor (continuación)

7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Nuevas políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018 (continuación)

Presentación de la corrección de valor de las pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones para pérdidas de valor de los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018

Activos financieros no derivados

Los activos financieros que no están clasificados como al valor razonable con cambios en resultados, se evalúan en cada fecha de reporte 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 pagos de prestatarios o emisores.
- ♦ Desaparición de un mercado activo para un instrumento financiero.
- ♦ 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 incluía 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Deterioro del valor (continuación)****7.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2018 (continuación)**Activos financieros no derivados (continuación)*Activos financieros medidos al costo amortizado

El Fondo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto a nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido pero no identificado individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fondo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales provocaban que las pérdidas reales fuesen mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados, descontados con la tasa de interés efectivamente original del activo financiero.

Cuando el Fondo consideraba que no existían posibilidades realistas de pérdida por deterioro disminuía y el descenso podía ser relacionado objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revertía en resultados.

Activos financieros disponibles para la venta

Las pérdidas por deterioro en activos financieros disponibles para la venta se reconocían reclasificando las pérdidas acumuladas en la reserva de valor razonable a resultados. El importe reclasificado era la diferencia entre el costo de adquisición (neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo) y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocida en el resultado del período. Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta se incrementaba, y este incremento podía ser objetivamente relacionado con un suceso ocurrido después de que la pérdida por deterioro de valor había sido reconocida en el resultado, tal pérdida se revertía en resultados del período. Las pérdidas por deterioro reconocidas en resultados para un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta no se revertían en resultados.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.8 Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

7.9 Beneficios de operaciones

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.

7.10 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)

7.10 Medición de valor razonable (continuación)

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.

8 Normas emitidas y enmiendas a normas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones a normas vigentes no han sido aplicadas anticipadamente por el Fondo en la preparación de estos estados financieros. El Fondo no ha evaluado el impacto, si alguno, de estas normas y enmiendas a normas sobre sus estados financieros.

- ◆ CINIIF 23 *Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuestos*.
- ◆ *Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa* (enmiendas a la NIIF 9).
- ◆ *Participaciones a largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos* (enmiendas a la NIC 28).
- ◆ *Modificación, Reducción o Liquidación de un plan* (enmiendas a la NIC 19)
- ◆ Mejoras Anuales al ciclo 2015-2017, diversas normas.
- ◆ Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual de las NIIF.
- ◆ NIIF 16 *Arrendamientos*.
- ◆ NIIF 17 *Contratos de Seguros*.

9 Saldos y transacciones con entes relacionados

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos importantes con entes relacionados, los cuales consisten básicamente en comisiones por administración del fondo, servicios administrativos y distribución de dividendos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados (continuación)Saldos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos con entes relacionados corresponden a cuentas por pagar por RD\$107,880 y RD\$90,848, respectivamente, por concepto de la comisión del mes de diciembre relacionada a los servicios prestados de administración, por los cuales Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. cobra comisiones de un 2 % sobre el patrimonio neto administrado del Fondo.

Los saldos con entes relacionados no están garantizados, no generan intereses y son pagaderos a la demanda.

Transacciones:

Un resumen de las transacciones efectuadas por el Fondo con entes relacionados, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>Comisiones pagadas</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (nota 16,a)	<u>1,059,955</u>	<u>718,269</u>

10 Inversiones a corto plazo

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 9 sobre los instrumentos financieros del Fondo se describe en la nota 5. Debido al método de transición escogido para aplicar la NIIF 9, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

Un resumen de las inversiones a corto plazo mantenidas por el Fondo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Instrumentos de deuda del Estado a valor razonable con cambio en otros resultados integrales (a)	-	1,295,305
Mantenidas hasta el vencimiento (b)	<u>1,312,121</u>	<u>15,355,335</u>
	<u>1,312,121</u>	<u>16,650,640</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Inversiones a corto plazo (continuación)

- (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 entre 3.50 % y 4 % para los certificados en dólares estadounidenses (US\$).

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses generados por las inversiones a corto plazo ascendieron a US\$586,969 y US\$1,437,312, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los intereses ganados en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión mantenidas por el Fondo corresponden a bienes inmuebles con vocación comercial ubicados en la ciudad de Santo Domingo. Estos inmuebles están arrendados, bajo contratos de arrendamientos operativos.

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al inicio del año	32,653,542	11,304,287
Adiciones (a)	23,055,107	21,348,092
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	283,337	1,163
Saldos al final del año	55,991,986	32,653,542

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a inmuebles adquiridos en la ciudad de Santo Domingo para ser arrendados para fines comerciales.

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias en resultados y se presentan como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión 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.

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>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>Para las edificaciones, terrenos y mejoras 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"> ◆ Depreciación física curable. ◆ Depreciación física incurable. ◆ Depreciación funcional operativa. ◆ Carga financiera y beneficio del promotor. ◆ Valor de mercado de los terrenos. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: ◆ Aumentar (disminuye) el valor de los inmuebles comparables. ◆ Aumentar (disminuye) los costos de construcción. ◆ Cambiar el uso dado a los inmuebles arrendados.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos (continuación)

- ◆ 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.

Durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$4,007,738 y US\$1,975,272, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados, de esos años que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos por cobrar bajo los términos de estos, a partir del 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

A un año	3,817,750
De uno a cinco años	12,425,778
Más de cinco años	<u>216,844</u>
	<u>16,460,372</u>

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$184,056 y US\$72,051, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan en el estado de situación financiera de esos años que se acompañan.

Avances recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a pagos recibidos de clientes por anticipado por concepto de alquiler de las propiedades de inversión, las cuales serán compensadas con los servicios de alquileres brindados, según los términos de cada contrato. Los avances recibidos de clientes están compuestos de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Avances recibidos de clientes (continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total avances recibidos de clientes a largo plazo	2,268,514	2,606,767
Porción corriente	<u>(400,000)</u>	<u>(406,749)</u>
Avances recibidos de clientes, neto de porción corriente	<u>1,868,514</u>	<u>2,200,018</u>

El movimiento futuro de los avances recibidos de clientes, a partir del 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

2019	400,000
2020	400,000
2021	400,000
2022	400,000
2023	400,000
2024	<u>268,514</u>
	<u>2,268,514</u>

A continuación se presenta la composición de los depósitos recibidos de clientes, al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos recibidos de arrendatarios (a)	336,617	151,949
Garantía por incumplimiento de contratos de alquiler (b)	<u>-</u>	<u>36,587</u>
	<u>336,617</u>	<u>188,536</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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

12 Otros activos

A continuación, un resumen de los otros activos al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisión por colocación de cuotas	295,504	276,084
Gastos Administrativos bolsa de valores	14,844	16,730
ITBIS pagado por adelantado	17,664	16,912
Otros	<u>13,102</u>	<u>14,852</u>
	<u>341,114</u>	<u>324,578</u>

13 Cuotas de participación**13.1 Cuotas de participación en circulación**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo está compuesto por 500,000 y 425,000 cuotas de participación. A esas fechas, las cuotas de participación que se han vendido ascienden a US\$51,741,202 y US\$43,791,521, respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se emitieron cuotas de participación por RD\$7,949,681 y RD\$10,590,325, respectivamente.

13.2 Beneficios acumulados

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

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, se declararon y pagaron dividendos por un monto de US\$2,628,127 y US\$1,580,538, respectivamente.

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son atribuibles, en su totalidad, a los aportantes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

14 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de impuestos sobre la renta	5,607	7,860
ITBIS por pagar	40,821	534,340
Otros pasivos (a)	<u>1,050,000</u>	<u>900,000</u>
	<u>1,096,428</u>	<u>1,442,200</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye cuenta por pagar a inversiones Pledmon, S.A.S. por RD\$900,000, por concepto de compra de 241 parqueos en proceso de construcción que se encuentran en el edificio de parqueos del Campus Corporativo de Humanos Seguros, S. A. Esta deuda es pagadera a la demanda por lo cual y no genera intereses.

15 Gastos operacionales

Un resumen de los gastos operacionales durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos comisión administración (a)	1,059,955	718,269
Comisión puesto de bolsa	60,078	24,485
Aportes a la bolsa de valores	20,729	14,680
Comisión por gestión de cobros	30,037	25,615
Mantenimiento	78,446	74,795
Gastos legales	6,373	1,689
Honorarios por servicios externos	10,448	-
Otros	<u>55,974</u>	<u>33,210</u>
	<u>1,322,040</u>	<u>892,743</u>

(a) Corresponde a gasto de comisión por la administración del fondo, el cual se calcula en base al 2 % del patrimonio neto diario a la Administradora de Fondos de Inversión Excel, S. A.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

16 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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. Esta comisión es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$1,059,955 y US\$718,269, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos operaciones en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2019 es de aproximadamente US\$910,000.
- (b) 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) mensualmente el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante los años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes aproximadamente a US\$20,729 y US\$14,680, respectivamente, los cuales se incluyen dentro de los gastos operaciones en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2019 es de aproximadamente US\$21,480.
- (c) Al 31 de diciembre de 2018, 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\$825 mensuales por el servicio de custodia. Durante el año 2018, los gastos por este concepto ascendieron a US\$9,400 los cuales se presentan formando parte de los gastos operaciones en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el período 2018 es de aproximadamente US\$9,900.
- (d) 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 años terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017, el gasto por este concepto ascendió a US\$30,037 y US\$25,615, respectivamente y se encuentran registrados los cuales se presentan formando parte de los gastos operaciones en los estados de resultados de esos años que se acompañan..

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos

El efecto de la aplicación inicial de la Norma NIIF 9 sobre los instrumentos financieros de la Administradora se describe en la nota 5. Debido al método de transición escogido, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son como sigue:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
31 de diciembre de 2018						
Activos financieros no medidos al valor razonable:						
Efectivo	45,870	-	45,870	-	-	45,870
Cuentas por cobrar	76,043	-	76,043	-	-	76,043
Inversiones a corto plazo	<u>1,312,121</u>	<u>-</u>	<u>1,312,121</u>	-	-	1,312,121
	<u>1,434,034</u>	<u>-</u>	<u>1,434,034</u>			
Pasivos financieros - cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>(151,885)</u>	<u>(151,885)</u>	-	-	(151,885)

	Importe en libros				Valor razonable			
	Disponibles para la venta	Cuentas y otras partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2017								
Activos financieros no medidos al valor razonable:								
Efectivo	-	45,331	-	45,331	-	-	45,331	45,331
Cuentas por cobrar	-	99,114	-	99,114	-	-	99,114	99,114
Inversiones a corto plazo	<u>1,295,305</u>	<u>15,355,335</u>	<u>-</u>	<u>16,650,640</u>	-	1,295,305	15,355,335	16,650,640
	<u>1,295,305</u>	<u>15,499,780</u>	<u>-</u>	<u>16,795,085</u>	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos al valor razonable - cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(106,785)</u>	<u>(106,785)</u>	-	-	(106,785)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(106,785)</u>	<u>(106,785)</u>				

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)**17.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)**

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar fue el Nivel 3, el cual 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.

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para las inversiones a corto plazo fue el Nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

17.2 Gestión de riesgos 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.

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fondo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración del capital por parte del Fondo.

17.2.1 Marco de gestión de riesgos

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

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Administradora, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Administradora. Está 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son como sigue.

Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, son como sigue.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	45,870	45,331
Cuentas por cobrar	76,043	99,114
Inversiones a corto plazo	<u>1,312,121</u>	<u>16,650,640</u>
	<u>1,434,034</u>	<u>16,795,085</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fondo corresponden a clientes locales.

En la aplicación de la NIIF 9, al 31 de diciembre de 2018 y el 1ro. de enero de 2018, el Fondo no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fondo mantiene efectivo en bancos por US\$45,870 y US\$45,331, respectivamente. El efectivo mantenido en bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre el rango A- y A+, según la agencia calificadora Fitch Ratings.

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

En la aplicación inicial de la NIIF 9, el Fondo no reconoció una estimación para deterioro de sus instrumentos financieros al 1ro. de enero de 2018.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar

La exposición del Fondo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente y ente relacionado. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria y el país en los que opera el cliente, para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias.

El Fondo limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago máximo de 30 días para sus clientes.

Evaluación de pérdida crediticia esperada para clientes al 1ro. de enero y el 31 de diciembre de 2018

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método de ‘tasa móvil’ basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. Basado en su historial de crédito, la gerencia considera que las cuentas por cobrar comerciales de sus clientes en diferentes zonas geográficas, así como todos los productos están supuestos al mismo riesgo de crédito.

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales no asegurados, al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
Corriente (no vencido)	0.00 %	32,058	-	No
Vencidos entre 0 - 60 días	0.00 %	8,898	549	No
		<u>40,956</u>	<u>549</u>	

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.3 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

Evaluación de pérdida crediticia esperada para clientes al 1ro. de enero y el 31 de diciembre de 2018 (continuación)

Las tasas de pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real de los últimos cinco años. Estas tasas son multiplicadas por factores en escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y, la visión de el Fondo de las condiciones económicas durante la vida de las cuentas por cobrar. Los factores escala se basan en las tasas reales del crecimiento del producto interno bruto de la República Dominicana, las cuales son como sigue: 2014 (7.0 %), 2015 (7.1 %), 2016 (6.6 %), 2017 (4.6 %) y 2018 (6.9 %).

Inversiones en instrumentos de deuda

El Fondo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos de deuda, debiendo contar los mismos con una calificación mínima de BB-.

El Fondo monitorea los cambios en el riesgo de crédito rastreando calificaciones crediticias externas publicadas, a fin de determinar si las calificaciones publicadas siguen estando actualizadas y de evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo de crédito a la fecha de presentación que no haya sido reflejado en las calificaciones publicadas.

La tabla a continuación presenta un análisis de la calidad crediticia de los instrumentos de las inversiones a largo plazo a costo amortizado (2017: mantenidos hasta el vencimiento y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales). La tabla indica si los activos medidos al costo amortizado estuvieron sujetos a una provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) de 12 meses.

Calificación crediticia	<u>2018</u> Al costo amortizado <u>PCE de 12 meses</u>	<u>2017</u> Disponible para la <u>venta</u>
Entre BBB y BBB+	23,618	32,654
Entre A- y A	1,234	2,909
	24,852	35,563

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.4 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.

El Fondo monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno del efectivo en las inversiones. Generalmente, el Fondo estima que tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales, incluyendo el pago de obligaciones; esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

Exposición al riesgo de liquidez

A continuación los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cuales incluyen el pago estimado del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago, si alguno:

	Valor en <u>libros</u>	Flujos de efectivo <u>contractual</u>	Seis meses <u>o menos</u>
2018			
Cuentas por pagar	<u>(151,885)</u>	<u>(151,885)</u>	<u>(151,885)</u>
2017			
Cuentas por pagar	<u>(106,785)</u>	<u>(106,785)</u>	<u>(106,785)</u>

17.5 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)**17.5 Riesgo de mercado (continuación)***Exposición al riesgo cambiario*

El Fondo está expuesto al riesgo cambiario ya que mantiene activos y pasivos denominados en una moneda diferente a la moneda funcional del Fondo, principalmente el peso Dominicano (RD\$), sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo mantiene activos y pasivos en pesos dominicanos (RD\$), cuyos equivalentes en dólares estadounidenses (US\$), es como sigue:

	2018		2017	
	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>
Activos:				
Efectivo	1,823,365	36,320	1,007,072	20,851
Inversiones corto plazo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>646,673,662</u>	<u>13,388,883</u>
Total activos	<u>1,823,365</u>	<u>36,320</u>	<u>647,680,734</u>	<u>13,409,734</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar	(853,447)	(17,000)	(125,697)	(2,602)
Acumulaciones y otros pasivos	<u>(2,049,329)</u>	<u>(40,821)</u>	<u>(26,071,351)</u>	<u>(539,787)</u>
Total pasivos	<u>(2,902,776)</u>	<u>(57,821)</u>	<u>(26,197,048)</u>	<u>(542,389)</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u>(1,079,411)</u>	<u>21,501</u>	<u>621,483,686</u>	<u>12,867,345</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$), utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	<u>Tasas promedio</u>		<u>Tasas al cierre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Equivalentes en RD\$	<u>0.0002</u>	<u>0.0210</u>	<u>0.0199</u>	<u>0.027</u>

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\$2,800 en los resultados del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

17 Instrumentos financieros: Valores razonables y administración de riesgos (continuación)

17.5 Riesgo de mercado (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses, es como sigue:

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Instrumentos de tasa fija - activos financieros	<u>1,312,121</u>	<u>16,650,640</u>

Análisis de sensibilidad de flujos de efectivo para instrumentos de tasa fija

Una variación de 100 puntos base en los tipos de interés en base a los datos a las fechas de reporte tendría un efecto en el resultado en los montos mostrados a continuación. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.

	<u>Efecto en resultados</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos financieros	<u>13,121</u>	<u>166,507</u>