

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO EXCEL II**

Estados financieros

31 de diciembre de 2019

(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 II:

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes y de flujos de efectivo por el período de 10 meses y 9 días 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 importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II al 31 de diciembre de 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de 10 meses y 9 días terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### ***Fundamento de la opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas 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 estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### ***Asuntos clave de la auditoría***

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

(Continúa)

### *Asuntos clave de auditoría*

#### *Valor razonable de las propiedades de inversión (véase las notas 6.6 y 12 a los estados financieros que se acompañan)*

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.

#### *Valor razonable de los instrumentos financieros (véase las notas 6.7 y 11 a los estados financieros que se acompañan)*

Las inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados representan el 16 % del total de activos del Fondo, al 31 de diciembre de 2019. El Fondo utiliza los precios determinados por un proveedor externo de precios para determinar el valor razonable de sus inversiones.

### *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 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, 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 de las propiedades de inversión sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Evaluar los controles claves del proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de la metodología, insumos y supuestos usados por el Fondo en la determinación de los valores razonables.

(Continúa)

### ***Asuntos clave de auditoría***

La estimación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados es relevante para los estados financieros debido a que su determinación involucra el uso de juicios significativos y a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable afectan los resultados del Fondo.

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

- ♦ Observar que la metodología utilizada en la determinación del valor razonable sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.
- ♦ Realizamos el recálculo de la valuación de cada uno de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019, considerando los precios transados en el mercado y confirmados por la proveedora de precios independiente a esta fecha.

### ***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 existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros, o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error de importancia relativa 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 del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno del Fondo están a cargo de supervisar el proceso de reportes de la 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 en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo 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, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la anulación del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- ◆ Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre el uso apropiado por la administración del principio contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, 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 pueden ser causa de que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.

(Continúa)

- ♦ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma 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 de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra 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 corporativo 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 clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio encargado de la auditoría de la cual ha resultado este informe de los auditores independientes es Luis Olivo (registro en el ICPARD núm. 9401).



Registro en la SV núm. SVAE-001



CPA Luis Olivo

30 de abril de 2020

Santo Domingo,  
República Dominicana

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>		
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9, 15, 17	7,993,535	
Cuentas por cobrar - arrendamientos	12, 17	33,797	
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11, 17	<u>3,932,921</u>	
Total de activos circulantes			11,960,253
Activos no circulantes:			
Propiedades de inversión:			
Propiedades formalizadas	12	1,944,600	
Propiedades en proceso de formalización	12	<u>10,200,000</u>	
			12,144,600
Otros activos	13		<u>206,683</u>
Total de activos			<u><b>24,311,536</b></u>
 <u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		77,331	
Entes relacionados	10	37,204	
Otras	14	<u>3,570,000</u>	
	17		3,684,535
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	17		<u>425</u>
Total de pasivos circulantes			3,684,960
Depósitos recibidos de clientes	12		<u>34,470</u>
Total de pasivos	15		3,719,430
Patrimonio:			
Cuotas de participación	15	20,000,000	
Prima en emisión de cuotas de participación	15	214,492	
Beneficios acumulados	15	<u>377,614</u>	
Total de patrimonio	15		<u>20,592,106</u>
			<u><b>24,311,536</b></u>

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

### Estado de resultados

Período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>		
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	12	139,852	
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	12	<u>4,031</u>	
Total de ingresos operacionales			143,883
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	10, 16	31,529	
Cuotas y suscripciones	16	20,995	
Reparaciones y mantenimientos	12	5,090	
Custodia de valores y títulos	16	18,522	
Servicios contratados		14,942	
Otros		<u>4,281</u>	
Total de gastos operacionales			<u>95,359</u>
Ganancias en operaciones			48,524
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	9	523,636	
Pérdida neta, proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11	(220,598)	
Ganancia en cambios de moneda extranjera	17	<u>26,052</u>	
Ingresos financieros, neto			<u>329,090</u>
Beneficio neto	15		<u><b>377,614</b></u>

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



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo

Período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Prima en emisión de cuota de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los cuotahabientes del Fondo</u>
Saldos al 20 de febrero de 2019		-	-	-	-
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - emisión de cuotas de participación	15	20,000,000	214,492	-	20,214,492
Resultado integral del año - beneficio neto	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377,614</u>	<u>377,614</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	15	<u><b>20,000,000</b></u>	<u><b>214,492</b></u>	<u><b>377,614</b></u>	<u><b>20,592,106</b></u>

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

### Estado de flujos de efectivo

Período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>		
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio neto			377,614
Ajustes por:			
Amortización		22,166	
Costos financieros, netos		(523,636)	
Ganancia no realizada proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		(19,801)	
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	12	(4,031)	(147,688)
Cambios netos en:			
Cuentas por cobrar		(33,797)	
Otros activos		(228,849)	
Depósitos recibidos de clientes	12	34,470	
Cuentas por pagar		114,535	
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		425	
Efectivo usando en las operaciones			(260,904)
Intereses cobrados			523,636
Flujos neto usado en las actividades de operación			262,732
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		(13,242,964)	
Disposición de inversiones		9,329,844	
Adquisición de propiedades de inversión	12	(8,570,569)	
Flujo neto usado en las actividades de inversión			(12,483,689)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamientos - emisión de cuotas de participación			20,214,492
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo			7,993,535
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período			-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período			7,993,535

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

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

## 1 Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (el Fondo), RNC núm. 131-87634-1, es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que esta administre, registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores (RMV) núm. SIVFIC-039, según la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 7 de noviembre de 2018.

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta y arrendamiento de inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV1812-CP0017, 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 20 de febrero de 2019.

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.

Por su naturaleza, de cerrado, la duración del Fondo es de 10 años contados a partir de la fecha de la emisión única del programa de emisiones, publicada en su respectivo Aviso de Colocación y su patrimonio es fijo, por lo tanto, el número de cuotas es limitada; estas cuotas no pueden ser redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo Fondo.

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).

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 2 Base de contabilidad (continuación)

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo en fecha 30 de abril de 2020. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la asamblea de aportantes.

Un detalle de las principales políticas de contabilidad se describe en la nota 6.

### 3 Moneda funcional y de presentación

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

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fondo son denominadas en dólares estadounidenses (US\$) y pesos dominicanos (RD\$). Las emisiones de cuotas de participación son determinadas en base a su activo neto y los pagos son recibidos en US\$. Los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados en su mayor parte en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense.

### 4 Uso de juicios y estimaciones

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

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan regularmente. El efecto de las revisiones de estimaciones se reconoce prospectivamente.

#### 4.1 Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

##### 4.1.1 Moneda funcional

Véase nota 3: determinación de la moneda funcional.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)****4.1 Juicios (continuación)****4.1.2 Arrendamientos***Determinación del plazo del arrendamiento*

El Fondo determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendatario es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa inversiones realizadas por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

*Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fondo como arrendador*

El Fondo ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta propiedad de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

**4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos**

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2020, se presentan en las siguientes notas:

- ♦ Nota 12 - Propiedades de inversión - principales asunciones utilizadas en la medición de los valores razonables de las propiedades de inversión.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

#### 4.3 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)

- ♦ Nota 17 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y alquileres diferidos: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

#### 4.4 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fondo requieren la medición de los valores razonables, principalmente de activos y pasivos financieros.

El Fondo ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3, y reporta directamente al Comité de Inversiones de la Administradora del Fondo.

Cuando se utiliza información de terceros para medir los valores razonables, tales como cotizaciones de agencias de corretaje o de servicios de valuación, el equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes a la valuación. El equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de terceros para sustentar su conclusión de que las valuaciones cumplen los requerimientos de las NIIF, así como sobre el nivel de la jerarquía de valor razonable donde deben clasificarse.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos del mercado observables, siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas 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 son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar 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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.3 Medición de los valores razonables (continuación)**

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

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 12 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 17 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

### **5 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base en el costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión y las inversiones en instrumentos financieros las cuales han sido medidas a valor razonable con cambio en resultados a la fecha de reporte.

### **6 Políticas contables significativas**

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad al período presentado en estos estados financieros.

#### **6.1 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 dólares estadounidenses (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 el estado de resultados que se acompaña.

#### **6.2 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión**

El Fondo genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad de inversión.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.2 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión (continuación)**

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 y estos son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al inquilino son deducidos de los pagos por arrendamiento. Acorde a esto, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el inquilino tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el inquilino ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los inquilinos para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

La proporción no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivos, hasta su devengo.

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

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

**6.3 Ingresos y costos financieros**

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados sobre el efectivo en cuentas corrientes, cuentas de ahorros y equivalentes de efectivo. Los ingresos por intereses se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o a recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ◆ Valor en libros del activo financiero.
- ◆ Costo amortizado de un pasivo financiero.



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### **6 Políticas contables significativas (continuación)**

#### **6.3 Ingresos y costos financieros (continuación)**

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. No obstante, para los activos financieros con deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, el ingreso por intereses se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo deja de tener deterioro, el cálculo del ingreso por intereses vuelve a la base bruta.

*Pérdida neta, provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultado.*

Los costos financieros comprenden, las pérdidas netas provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros, las ganancias y pérdidas en ventas, los cambios en los valores razonables realizados y no realizados y los ingresos por intereses.

*Ganancia (pérdida) por ventas de inversiones*

Los ingresos por ventas de inversiones son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir. Estos son registrados por el método de lo devengado cuando el cliente asume el riesgo de la pérdida, el cobro es probable, existe evidencia persuasiva de un acuerdo y los precios de ventas son fijos y determinables.

Los intereses ganados sobre las inversiones se reconocen utilizando el método de interés simple.

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.

#### **6.4 Gastos por comisiones**

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos.

#### **6.5 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 II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.5 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.

**6.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. 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.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos operacionales por arrendamiento de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

**6.7 Instrumentos financieros****6.7.1 Reconocimiento y medición inicial**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos 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 II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior***Activos financieros*

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 financieros 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 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 específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las 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.

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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)***Activos financieros (continuación)*

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.

*Activos financieros - evaluación del modelo de negocio*

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 (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 futura de ventas.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (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 de los activos del Fondo.

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***

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 cambiarían 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 de los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo: características sin recurso).

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 6 Políticas contables significativas (continuación)

#### 6.7 Instrumentos financieros (continuación)

##### 6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### *Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses (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 contractual 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*

###### *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.

###### *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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.3 Pasivos financieros**

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 intereses, 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.

**6.7.4 Baja en cuentas***Activos financieros*

El Fondo da de baja 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.

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.

*Pasivos financieros*

El Fondo da de baja en cuentas 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 del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.4 Baja en cuentas (continuación)***Compensación*

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera solamente 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.

**6.7.5 Pasivos financieros no derivados - medición**

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

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

**6.7.5.1 Depósitos recibidos de clientes**

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

**6.8 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo****6.8.1 Cuotas de participación**

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

La colocación primaria de las cuotas de participación del Fondo se realizará a través del mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder a él a través del intermediario de valores autorizados por la Superintendencia y contratado como Agente Colocador.

Al ser un fondo cerrado, los cuotahabientes no podrá redimir sus cuotas de participación de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento, o bien acceder al Mercado Secundario para venderlas, acudiendo a cualquier Intermediario de Valores autorizado e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.8 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo (continuación)****6.8.2 Distribución de dividendos**

El Fondo paga dividendo de manera trimestral. El dividendo de cada cuota de participación es calculado 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.

**6.9 Deterioro del valor****6.9.1 Activos financieros no derivados***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.

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.

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar comerciales y alquileres diferidos 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, basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

El Fondo asume que el riesgo crediticio 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 crédito bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio 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 la parte de las pérdidas crediticias 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 expuesto al riesgo de crédito.

***Medición de las pérdidas crediticias esperadas***

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)*****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 crédito incluyen los siguientes datos observables:

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ 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 del 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.

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

Las estimaciones para pérdida, 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.

***Castigo***

El importe en libros brutos de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 365 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.10 Provisiones**

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

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.

**6.11 Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fondo utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

Esta política es aplicada a los contratos suscritos a partir del 1ro. de enero de 2019.

*i. El Fondo como arrendador*

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Cuando el fondo actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores, como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

**6.12 Otros activos**

Los otros activos están compuestos básicamente por comisiones y gastos administrativos por constitución del Fondo pagados a la Bolsa de Valores de la República Dominicana. La amortización, para dar de baja en cuentas a las comisiones y gastos, se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de la vida útil del Fondo que es de 10 años y generalmente se reconoce en los resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**6 Políticas contables significativas (continuación)****6.13 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 Medición de valor razonable**

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

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

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

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Cuando el Fondo determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y el valor razonable es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Medición de valor razonable (continuación)

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, pero aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fondo en la preparación de estos estados financieros.

- ◆ Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las NIIF.
- ◆ Definición de un Negocio (modificaciones a la NIIF 3)
- ◆ Definición de Material (modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- ◆ NIIF 17 *Contratos de Seguros*.

### 9 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019, es como sigue

Efectivo en cuentas (a):	
Corrientes	227,300
Ahorro	22,786
	250,086
Certificados financieros (b)	7,743,449
	7,993,535

(a) Los depósitos en cuentas corrientes y de ahorro son mantenidos en bancos locales y generan intereses sobre la base del saldo promedio diario a tasas anuales que oscilan entre 0.10 % y 0.20 % para los dólares estadounidenses (US\$) y entre 0.50 % y 6 % para los pesos dominicanos (RD\$).

(b) Corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimientos originales de tres meses o menos en instituciones financieras locales, los cuales generan intereses a tasas anuales que oscilan entre 2 % y 3.10 % para los dólares estadounidenses (US\$) y entre 7.1 % y 9.15 % para los pesos dominicanos (RD\$).

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 10 Saldos y transacciones con ente relacionado

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con ente relacionado, cuyas naturaleza y montos se detallan a continuación:

#### Saldos:

Al 31 de diciembre de 2019, los saldos con ente relacionado corresponden a cuentas por pagar por RD\$37,204, por concepto de la comisión del mes de diciembre relacionada a los servicios recibidos de administración, por los cuales Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. cobra una comisión de un 2 % sobre el patrimonio neto administrado del Fondo. Este saldo no está garantizado, no generan intereses y es pagadero a la demanda.

#### Transacciones:

Un resumen de las transacciones realizadas por el Fondo con ente relacionado, durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	<u>Comisiones devengadas</u>
Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (nota 16, a)	<u><b>31,529</b></u>

### 11 Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un resumen de los instrumentos de las inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Instrumentos de deuda del Estado Dominicano - a valor razonable con cambios en resultados (i)	1,401,845
Instrumentos de deuda Corporativa - a valor razonable con cambios en resultados (ii)	<u>2,531,076</u>
	<u><b>3,932,921</b></u>

- (i) Corresponden a inversiones en instrumentos de deudas emitidos por el Banco Central de la República Dominicana en pesos dominicanos (RD\$) y por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses (US\$). Estos instrumentos generan interés a tasas anuales que oscilan entre 8.30 % y 9.45 % para los pesos dominicanos (RD\$ y de 3.50 % para los dólares estadounidenses (US\$), pagaderos semestralmente. Un resumen del vencimiento futuro de estas inversiones a partir del 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 11 Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)

2021	907,285	
2022	77,224	
2023	417,336	
	<b><u>1,401,845</u></b>	

- (ii) Corresponden a inversiones en bonos de deuda corporativa emitidos en pesos dominicanos (RD\$) y dólares estadounidenses (US\$). Estos instrumentos generan interés a tasas anuales que oscilan entre 9.25 % y 10.85 % para los pesos dominicanos (RD\$) y entre 6.20 % y 6.25 % para los dólares estadounidenses (US\$), pagaderos semestralmente. Un resumen del vencimiento futuro de estas inversiones a partir del 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

2021	69,588	
2023	750,310	
2026	1,711,178	
	<b><u>2,531,076</u></b>	

Durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, los ingresos generados por este concepto ascendieron a US\$285,836, los cuales se presentan formando parte de los ingresos netos, provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en el estado de resultados que se acompaña.

Un resumen de la conciliación de las ganancias o pérdidas en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Cambios en el valor razonable:

Ganancias en revalorización	547,761
Pérdidas en revalorización	<u>(580,561)</u>

Ganancias y (pérdidas) en ventas:

Ganancias	47,322
Pérdidas	<u>(41,377)</u>

Ganancias (pérdidas) cambiarias:

Ganancia	89,208
Pérdida	<u>(588,588)</u>

Otros cambios - ingresos por intereses

	<u>285,836</u>
--	----------------

Pérdida realizada	(240,399)
-------------------	-----------

Ganancia no realizada	<u>19,801</u>
-----------------------	---------------

**(220,598)**



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 12 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.

#### Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Saldos al inicio del período	-
Adiciones:	
Propiedades formalizadas (i)	1,940,569
Propiedades en proceso de formalización (ii)	10,200,000
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>4,031</u>
Saldos al final del período	<u><u>12,144,600</u></u>

- (i) Corresponde a un inmueble adquirido en un edificio corporativo de la ciudad de Santo Domingo. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo había concluido con toda la formalidad requerida por las leyes y regulaciones de la República Dominicana.
- (ii) Corresponde a inmuebles adquiridos en una plaza comercial de la ciudad de Santo Domingo. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo aún no había concluido el proceso de todas las formalidades requeridas por las leyes y regulaciones de la República Dominicana. Según se detalla en la nota 14, de estas adiciones al 31 de diciembre de 2019, una porción de US\$3,570,000 se encuentra pendientes de pago, por lo cual a esa fecha sólo un importe de US\$8,570,569 generó salida de efectivo. Posteriormente, en fecha 6 de febrero de 2020, el Fondo procedió a completar dichas formalidades y saldar el monto adeudado por concepto de la adquisición de los mencionados inmuebles.

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos, es como sigue:

- ♦ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre uno y cuatro años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de tres años.
- ♦ 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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 12 Propiedades de inversión (continuación)

#### *Conciliación de los saldos (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 30 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.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables a partir del 31 de diciembre de 2019, son como sigue:

A un año	941,335
De dos a cinco años	<u>1,324,780</u>
	<u><u>2,266,115</u></u>

#### *Importes reconocidos en el resultado del período*

Los cambios en los valores razonables se reconocen como ganancias en resultados y se presentan como tal en los estados de resultados de ese período que se acompaña.

Durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$139,852 los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultados de ese período que se acompaña. Los gastos por mantenimientos de las propiedades de inversión incurridos durante el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre de 2019, ascienden a US\$5,090 y se presentan formando parte de los gastos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña.

#### *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. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 12 Propiedades de inversión (continuación)

#### Medición de los valores razonables (continuación)

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

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<u>Enfoque de comparación de precios:</u>		
Esta técnica corresponde al enfoque de mercado, bajo el cual precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable. En ese sentido, para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, se consideró el precio por metro cuadrado de locales comparables, ubicados en la misma plaza y en las cercanías, se realizaron ajustes a dichos valores, en exceso o en defecto, dependiendo de las condiciones favorables o desfavorables de la propiedad, tasándose en relación con las comparables consideradas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Valor de venta US\$/M2 de locales comparables desde US\$4,020 hasta 6,600.</li> <li>◆ Factor de ajuste por ofertas desde 0.90 y 1.10.</li> <li>◆ Factor de ajuste por depreciación desde 5 % hasta 6 %</li> <li>◆ Factor de ajuste por ubicación desde 0.90 hasta 1.20.</li> <li>◆ Factor de ajuste por área desde 0.90 hasta 1.</li> <li>◆ Factor de ajuste por condición. desde 1 hasta 1.20.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aumenta (disminuye) el valor de los locales comparables;</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado.</li> <li>◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del local con relación a sus comparables.</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables.</li> </ul>

#### *Depósitos recibidos de clientes*

Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato, ascienden a US\$34,470. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 13 Otros activos

Un resumen de los otros activos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Comisión por colocación de cuotas (i)	193,777
Administrativos Bolsa de Valores de la República Dominicana (i)	5,716
Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados pagados por adelantado	5,099
Otros	<u>2,091</u>
	<u><b>206,683</b></u>

- (i) Corresponde a las comisiones pagadas por el Fondo a la SIMV para la suscripción y emisión de las cuotas de participación del Fondo. Estas comisiones son diferidas durante la vigencia del Fondo la cual es de 10 años. Un movimiento de este renglón durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Saldo al inicio del año	221,659
Amortización del año	<u>(22,166)</u>
Saldo al final del año	<u><b>199,493</b></u>

### 14 Cuentas por pagar - otras

Corresponde a deuda surgida con una empresa constructora en fecha 6 de diciembre de 2019, mediante una transacción de adquisición de varios inmuebles (propiedades de inversión), ubicados en la plaza comercial Sambil, en Santo Domingo, por un monto original de US\$10,200,000. Este pasivo no genera intereses y es pagadero cuando se cumplan algunas formalidades relacionadas con la transacción, lo cual se espera suceda a corto plazo.

### 15 Cuotas de participación

#### 15.1 Cuotas de participación en circulación

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo está compuesto por 500,000 cuotas de participación autorizadas con un valor nominal de US\$100 para un total de US\$50,000,000.

Durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, se emitieron 200,000 cuotas de participación con un valor nominal de US\$100 para un total de US\$20,000,000 y un valor pagado en exceso por los cuotahabientes US\$214,492, para una emisión total de US\$20,214,492.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 15 Cuotas de participación (continuación)

#### 15.1 Cuotas de participación en circulación (continuación)

Cada cuota de participación emitida y totalmente pagada tiene derecho a dividendos cuando se declara y tiene un derecho de voto.

#### 15.2 Beneficios acumulados

Corresponden a los resultados pendientes de distribuir a los cuotahabientes y se presentan como tal, en el estado de situación financiera de ese período que se acompaña.

##### Utilidades por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, son atribuibles, en su totalidad, a los cuotahabientes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes.

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo la ganancia del período por el número promedio ponderado de cuotas ordinarias en emisión. Un resumen de la utilidad básica por cuota durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Beneficio neto del período	377,614
Número promedio ponderado de cuotas - de participación en el período	133,988
Utilidad básica por cuota	<b>2.82</b>

#### 15.3 Administración de capital

La política del Fondo es mantener una base de capital sólida como una manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y adicionalmente de sustentar el desarrollo futuro del negocio. La gerencia monitorea el retorno de capital y el nivel de dividendos pagados a los cuotahabientes.

La gerencia intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida.

El patrimonio del Fondo está compuesto por las cuotas de participación, el valor pagado en exceso por los cuotahabientes y los beneficios acumulados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**16 Compromisos**

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

**16.1 Comisiones**

- (a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., una comisión por administración ascendente al 2 % 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 el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$31,529, los cuales se presentan formando parte de los gastos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña. El compromiso de pago para el año 2020, es de aproximadamente US\$62,000.
- (b) Según se indica en la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios una comisión mensual por concepto de custodia de valores de 0.0070 %, a ser pagadera de acuerdo con el tarifario ofrecido por Cevaldom. En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, los gastos por este concepto ascendieron a US\$18,522, se presentan formando parte de los gastos operacionales, en el estado de resultados de ese período que se acompaña. El compromiso de pago por este concepto para el año 2020, es de aproximadamente US\$25,000.

**16.2 Aportes regulatorios**

- a) Según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre de 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$3,768 y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones, en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña. El compromiso de pago por este concepto para el año 2020, es de aproximadamente US\$10,000.
- b) El Reglamento de Tarifas por concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV) y la circular C-SIMV-2019-03-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requieren que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03 % de los activos del Fondo, neto trimestral, pagadero los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto durante el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre de 2019, ascendió a US\$4,105.00 y se presentan en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese período.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

#### 17.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	Importe en libros				Valor razonable			
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable - inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados</b>	<u>3,932,921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,932,921</u>	-	3,932,921	-	3,932,921
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	7,993,535	-	7,993,535	-	-	7,993,535	7,993,535
Cuentas por cobrar - arrendamientos	-	33,797	-	33,797	-	-	33,797	33,797
	<u>-</u>	<u>8,027,332</u>	<u>-</u>	<u>8,027,332</u>				
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable - cuentas por pagar</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,684,535</u>	<u>3,684,535</u>	-	-	3,684,535	3,684,535

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en el estado financiero para el efectivo y equivalentes de 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 n razonable revelado en el estado financiero para las inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados, 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 expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

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

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)****17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)**

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**

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, con un nivel de riesgo moderado y con el objeto de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana propiedad del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a sectores comerciales, también invierte en instrumentos financieros que sean comercializados en el mercado de valores de la República Dominicana.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones, a partir de la Política de Inversiones determinada en el prospecto y su Reglamento Interno, y ejecutadas por el Administrador del Fondo, el cual fue designado por el Consejo de Administración de Excel Fondos.

El Fondo invierte de acuerdo con su estrategia de gestión de inversiones, según se detalla a continuación:

- ◆ Inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas aquellos orientados a cualquier sector económico, exceptuando el sector de viviendas familiares.
- ◆ El Fondo invierte sus excedentes en instrumentos financieros del mercado dominicano. Se entiende por excedentes aquellas cantidades de dinero proveniente de aportes o de los ingresos del Fondo por concepto de alquiler o venta de los inmuebles que no se encuentran invertidos en inmuebles. La inversión en estos instrumentos se realizará hasta tanto se obtengan fondos suficientes para la adquisición de un inmueble o se haya identificado una propiedad que se ajuste al perfil de la inversión objetivo. Estos flujos son invertidos en:
  - a) Valores de renta fija, debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación de riesgo igual o superior a BBB.
  - b) Depósitos a plazo o certificados financieros de entidades de intermediación financiera que operen en el Sistema Financiero Nacional, debidamente supervisados por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, con calificación de riesgo igual o superior a BBB- a un plazo mayor a 30 días.



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)****17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****17.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)**

- c) Cuotas de participación de fondos cerrados inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación mínima de BBB-.
- d) Cuotas de participación de fondos abiertos debidamente inscritas en el Registro del Mercado de Valores, que no sean administrados por Excel Fondos.

***Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio:***

- ◆ *Porcentaje máximo de inversión en bienes inmobiliarios:* 100 % del portafolio de inversión del Fondo.
- ◆ *Porcentaje mínimo de inversión en bienes inmobiliarios:* 80 % del portafolio de inversión del Fondo. Este límite pudiera temporalmente ser menor, en caso de ocurrir una desinversión o venta de alguno de los activos del Fondo. En estos casos, el Fondo contará con un plazo máximo de seis meses para reinvertir los recursos en bienes inmobiliarios conforme los lineamientos de inversión. Dentro de los activos inmobiliarios, el Fondo podrá invertir hasta un 50 % del portafolio de inversión en terrenos sin edificaciones, ya sea para su renta o para su reventa.
- ◆ *Concentración máxima de inversión por inmueble:* La inversión en un mismo bien *inmueble* no superará más del 65 % del portafolio de inversión del Fondo. Este porcentaje representa el máximo permitido por la normativa vigente. Cualquier modificación a este límite deberá responder a un cambio en la normativa y a la aprobación de la modificación de la Política de Inversión y este Reglamento Interno por parte de la Asamblea General de Aportantes y la Superintendencia.
- ◆ *Concentración de ingresos provenientes de un inquilino:* Ningún inquilino podrá concentrar más de 40 % de los ingresos totales del Fondo. Esta política aplicará a partir del momento en que el Fondo esté totalmente colocado.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez, riesgos cambiarios, se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, la liquidez y demás factores relacionados. Además, se cuenta con el apoyo tanto del Comité de Inversiones como el Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión 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. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2019, son como sigue:

Efectivo y equivalentes de efectivo	7,993,535
Cuentas por cobrar	33,797
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>3,932,921</u>
	<u><u>11,960,253</u></u>

El Fondo no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

La política del Fondo con respecto al riesgo de crédito es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fondo.

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fondo, entonces el comité de inversiones está obligado a reequilibrar la cartera.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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, consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

#### 17.3 Riesgo de crédito (continuación)

##### *Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)*

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local, como sigue:

	<u>Valor en libros</u>	<u>PCE 12 meses</u>
<u>Calificación crediticia:</u>		
Local - Fitch Rating A+	3,174,139	1,000
Local - Pacific Credit Rating BBB+	<u>4,819,396</u>	<u>2,821</u>
	<u><b>7,993,535</b></u>	<u><b>3,821</b></u>

El Fondo supervisa los cambios en el riesgo de crédito en estas exposiciones mediante el seguimiento de las calificaciones crediticias externas publicadas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas permanecen actualizadas y evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en la fecha de presentación que no se ha reflejado en las calificaciones publicadas, el Fondo complementa esto revisando los cambios en los rendimientos, cuando están disponibles junto con la prensa disponible y la información reglamentaria sobre las contrapartes.

El Fondo no reconoció pérdidas por deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo, por ser valores inmateriales.

##### *Cuentas por cobrar - arrendamientos*

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.

Al 31 de diciembre de 2019, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fondo corresponden a clientes locales.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

#### 17.3 Riesgo de crédito (continuación)

##### *Cuentas por cobrar - arrendamientos (continuación)*

Durante el período de 10 meses y 9 días terminado el 31 de diciembre de 2019, el 100 % de los ingresos operacionales del Fondo provienen de transacciones por arrendamientos de propiedades de inversión.

##### Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar - arrendamientos al 31 de diciembre de 2019

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 crediticio, la gerencia considera que las cuentas por cobrar comerciales de sus clientes en diferentes zonas geográficas, así como todos los productos están expuestas 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 al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>33,797</u>	<u>-</u>	No

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 del 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: 2015 (7.0 %), 2016 (7.1 %), 2017 (6.6 %), 2018 (4.6 %) y 2019 (6.9 %).

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

#### 17.3 Riesgo de crédito (continuación)

##### *Inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable*

La tabla a continuación establece la exposición y calidad crediticia de los instrumentos de financieros, según agencias calificadoras al 31 de diciembre de 2019, como sigue:

##### Calificación crediticia:

Local - Feller rate A-	750,310
Local - Pacif credit rating BBB	1,711,178
Local - Feller rate BBB+	69,588
Local - Feller rate BB-	1,401,845
	<b>3,932,921</b>

#### 17.4 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fondo.

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

El riesgo de liquidez del Fondo es administrado diariamente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

El Fondo tiene como objetivo mantener el nivel de su efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones altamente comercializables en un monto superior a las salidas de efectivo esperadas de los pasivos financieros (que no sean acreedores comerciales) durante los próximos 60 días.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, los cuales incluyen el pago del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago, son como sigue:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**17.4 Riesgo de liquidez (continuación)**

	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
	<u>Valor en libros</u>	<u>Total</u>	<u>Seis meses o menos</u>
Cuentas por pagar	<u>3,684,535</u>	<u>(3,684,535)</u>	<u>(3,684,535)</u>

**17.5 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los ingresos de Fondo o el valor de los instrumentos financieros que este posea. El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, mientras se optimiza el retorno del riesgo.

El riesgo de mercado del Fondo es administrado diariamente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

***Riesgo de moneda***

El Fondo está expuesta al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los pesos dominicanos (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	<u>RD\$</u>	<u>US\$</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	352,806,609	6,668,045
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	199,710,185	3,774,522
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>(22,512)</u>	<u>(425)</u>
Exposición neta en el estado de situación financiera	<u>552,494,282</u>	<u>10,442,142</u>

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

### 17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

#### 17.5 Riesgo de mercado (continuación)

##### *Riesgo de moneda (continuación)*

Al 31 de diciembre de 2019, 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>
Equivalentes en RD\$	0.0195	0.0189

##### *Análisis de sensibilidad*

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2019, una variación del 10 % en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados por aproximadamente US\$1,000,000.

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

El Fondo está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado.

El Fondo contabiliza activos a tasas fijas al valor razonable con cambio en resultados; por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación ajustaría el resultado. A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses, es como sigue:

##### Instrumentos de tasas fijas:

Efectivo y equivalentes de efectivo	7,993,535
Inversiones en instrumentos de deudas a valor razonable con cambios en resultados	3,932,921
	<b>11,926,456</b>

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

Una variación de 100 puntos base en los tipos de intereses en base a los datos a las fechas de reporte tendría un efecto en el resultado y el patrimonio de US\$119,265. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

**18 Evento subsecuente**

En fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la cepa de la enfermedad del Coronavirus denominada Covid-19 como pandemia entre la población mundial. En República Dominicana se han reportado múltiples casos de esa pandemia y en ese mismo mes las autoridades gubernamentales han ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional; y se han adoptado varias medidas que han de impactar distintos sectores económicos. A la fecha, algunas entidades de diferentes sectores han flexibilizado las condiciones contractuales inicialmente pautadas con terceros.

Esta situación podría impactar significativamente la actividad económica del Fondo y podría reflejarse en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo en el futuro. En la actualidad el Fondo no ha podido determinar ni cuantificar el efecto que tal hecho posterior puede producir, ya que dependerá de eventos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.