

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I**

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 I:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, así como los estados de resultados del período y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I al 31 de diciembre de 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año 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)

Estimación y contabilización del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 7.6 y 12, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es relevante para los estados financieros debido a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas producto de la variación en su valor razonable, deben ser reconocidos en el estado de resultados del período y otro resultado integral. 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.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión medidas a valor razonable con cambios en los resultados del período y otro resultado integral 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 sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.

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.

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

- ◆ 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.
- ◆ 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

8 de mayo de 2020

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9, 16, 18	707,741	45,870
Cuentas por cobrar:			
Arrendamientos	12, 18	210,795	40,956
Otras	18	80,787	35,087
		<u>291,582</u>	<u>76,043</u>
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	18	<u>(31,106)</u>	<u>-</u>
Cuentas por cobrar, neta	18	260,476	76,043
Inversiones en valores	11, 18	<u>-</u>	<u>1,312,121</u>
Total de activos circulantes		968,217	1,434,034
Alquileres diferidos	12, 18	246,141	184,056
Propiedades de inversión	12, 19	58,661,583	55,991,986
Otros activos	13	<u>260,745</u>	<u>341,114</u>
		<u>60,136,686</u>	<u>57,951,190</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos circulantes:			
Porción corriente de los avances recibidos de clientes	12	400,000	400,000
Documento por pagar	14, 18, 19	3,215,492	-
Cuentas por pagar:			
Proveedores		57,305	44,005
Entes relacionados	10	<u>109,087</u>	<u>107,880</u>
	18	166,392	151,885
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	15, 19	<u>35,117</u>	<u>1,096,428</u>
Total de pasivos circulantes		3,817,001	1,648,313
Depósitos recibidos de clientes	12, 18	340,776	336,617
Avances recibidos por arrendamientos, neto de porción corriente	12	<u>1,400,018</u>	<u>1,868,514</u>
Total pasivos	16	<u>5,557,795</u>	<u>3,853,444</u>
Patrimonio:			
Cuotas de participación	16	50,000,000	50,000,000
Prima en emisión de cuotas de participación	16	1,741,202	1,741,202
Beneficios acumulados	16	<u>2,837,689</u>	<u>2,356,544</u>
Total de patrimonio	16	<u>54,578,891</u>	<u>54,097,746</u>
		<u>60,136,686</u>	<u>57,951,190</u>

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de resultados del período y otro resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	12	4,503,893	4,007,738
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	12	126,835	283,337
Otros		<u>-</u>	<u>111,698</u>
Total de ingresos		<u>4,630,728</u>	<u>4,402,773</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	10, 17	1,080,286	1,059,955
Cuotas y suscripciones		98,760	80,807
Reparaciones y mantenimientos		57,503	78,446
Custodia de valores y títulos	17	49,457	21,812
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	18	31,106	-
Comisión por gestión de cobros	17	27,828	30,037
Servicios contratados		19,600	16,821
Otros		<u>28,729</u>	<u>34,162</u>
Total de gastos operacionales		<u>1,393,269</u>	<u>1,322,040</u>
Beneficio de operaciones		<u>3,237,459</u>	<u>3,080,733</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	9, 11, 18	20,791	579,414
Gastos de interés	14, 18	(15,492)	-
Ganancia (pérdida), neta en cambio de extranjera	18	<u>6,462</u>	<u>(345,858)</u>
Ingresos financieros, neto		<u>11,761</u>	<u>233,556</u>
Beneficio neto		3,249,220	3,314,289
Otros resultados integrales - partidas que se o pueden reclasificarse posteriormente al resultado del período:			
Inversiones de deuda a VRCORI - reclasificación a resultados		<u>-</u>	<u>(39,065)</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>(39,065)</u>
Total resultados integrales del período		<u>3,249,220</u>	<u>3,275,224</u>

VRCORI = Valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Prima en emisión de cuota de participación</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los cuotahabientes del Fondo</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2018		42,500,000	1,291,521	39,065	1,670,382	45,500,968
Resultados integrales del año:						
Beneficio neto		-	-	-	3,314,289	3,314,289
Otro resultado integral		-	-	(39,065)	-	(39,065)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39,065)</u>	<u>3,314,289</u>	<u>3,275,224</u>
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo:						
Dividendos pagados	16	-	-	-	(2,628,127)	(2,628,127)
Emisión de cuotas de participación	16	<u>7,500,000</u>	<u>449,681</u>	-	-	<u>7,949,681</u>
Total transacciones con los cuotahabientes del Fondo		<u>7,500,000</u>	<u>449,681</u>	-	<u>(2,628,127)</u>	<u>5,321,554</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		50,000,000	1,741,202	-	2,356,544	54,097,746
Resultado integral del año - beneficio neto		-	-	-	3,249,220	3,249,220
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - dividendos pagados	16	-	-	-	(2,768,075)	(2,768,075)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		<u>50,000,000</u>	<u>1,741,202</u>	-	<u>2,837,689</u>	<u>54,578,891</u>

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Beneficio neto		<u>3,249,220</u>	<u>3,314,289</u>
Ajustes por:			
Costos financieros, netos		(5,299)	(579,414)
Amortización de otros activos		62,708	62,708
Alquileres diferido		(62,085)	(112,005)
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	19	31,106	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones en valores		-	(39,065)
Aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión	12	<u>(126,835)</u>	<u>(283,337)</u>
		3,148,815	2,363,176
Cambios netos en:			
Cuentas por cobrar		(215,539)	28,192
Otros activos		17,661	(79,244)
Depósitos recibidos de clientes		4,159	148,081
Avances recibidos por arrendamientos		(468,496)	(338,253)
Cuentas por pagar		14,507	945,100
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	19	<u>(11,311)</u>	<u>(1,245,772)</u>
Efectivo generado por las operaciones		2,489,796	1,821,280
Intereses cobrados		<u>20,791</u>	<u>574,293</u>
Flujos neto generado por las actividades de operación		<u>2,510,587</u>	<u>2,395,573</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		(3,792,441)	(1,312,121)
Disposición de inversiones		5,104,562	16,650,640
Adquisición de propiedades de inversión	12, 19	<u>(42,762)</u>	<u>(23,055,107)</u>
Flujo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>1,269,359</u>	<u>(7,716,588)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas de participación	16	-	7,949,681
Préstamos pagados		(350,000)	-
Dividendos pagados	16	<u>(2,768,075)</u>	<u>(2,628,127)</u>
Flujo de efectivo (usando en) provisto por las actividades de financiamiento	16	<u>(3,118,075)</u>	<u>5,321,554</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		661,871	539
Efectivo al inicio del año		<u>45,870</u>	<u>45,331</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>707,741</u>	<u>45,870</u>

Las notas en las páginas 1 a 43 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

1 Entidad que informa

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

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

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

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

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

2 Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Fondo en el que se ha aplicado la NIIF 16 *Arrendamientos*. La adopción de esta norma no tuvo efecto en los estados financieros del Fondo en el año actual ni en años anteriores, ya que el Fondo no tiene arrendamientos en los cuales es arrendatario.

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo en fecha 8 de mayo 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 7.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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 pesos dominicanos (RD\$). 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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 (continuación)***Determinación del plazo del arrendamiento (continuación)*

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.
- ◆ Nota 18 - 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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**

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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)**

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

- ◆ Nota 12 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 18 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Cambios en las políticas contables significativas - arrendamientos

La NIIF 16 entró en vigor para períodos contables anuales que inicien en o después del 1ro. de enero de 2019. Esta norma introduce el modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de realizar pagos de arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de elementos de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la norma vigente, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

A. Definición de un arrendamiento

Anteriormente, el Fondo determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento*. El Fondo ahora evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento como se explica en la nota 7.11.

En la transición a la NIIF 16, el Fondo eligió aplicar el recurso práctico para evaluar las transacciones que son arrendamientos. El Fondo aplicó la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la CINIIF 4 no se reevaluaron para determinar si existe un arrendamiento según la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento, según la NIIF 16, se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1ro. de enero de 2019.

B. El Fondo como arrendador

El Fondo arrienda sus propiedades de inversión. El Fondo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que el Fondo realice ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

5 Cambios en las políticas contables significativas - arrendamientos (continuación)**C. Impacto en la transición**

En base al análisis realizado por la gerencia, esta norma no tuvo efectos sobre los estados financieros, ya que la NIIF 16 establece que la contabilidad del arrendador (el Fondo) sigue siendo similar a la NIC 17.

6 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 valores las cuales han sido medidas a valor razonable con cambio en resultados a las fechas de reporte.

7 Políticas contables significativas

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

7.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten a dólares estadounidenses (US\$) utilizando la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de reporte. Los ingresos y gastos se convierten a 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 los estados de resultados del período y otro resultado integral que se acompañan.

7.2 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión

La compañía 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.2 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión (continuación)**

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.

7.3 Ingresos y costos financieros

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

Los costos financieros comprenden los intereses incurridos sobre documentos por pagar. Los costos por documentos por pagar 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 I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.3 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.

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

7.4 Gastos por comisiones

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

7.5 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.

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

7.6 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.6 Propiedades de inversión (continuación)**

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.

7.7 Instrumentos financieros**7.7.1 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.

7.7.2 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Instrumentos financieros (continuación)****7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros (continuación)***

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Instrumentos financieros (continuación)****7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Instrumentos financieros (continuación)****7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****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).

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Instrumentos financieros (continuación)****7.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****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.

7.7.3 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Instrumentos financieros (continuación)****7.7.3 Pasivos financieros (continuación)**

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.

7.7.4 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.7 Instrumentos financieros (continuación)****7.7.5 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.

7.7.5.1 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.

7.8 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo**7.8.1 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.

7.8.2 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.

7.9 Deterioro del valor**7.9.1 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.9 Deterioro del valor (continuación)****7.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.9 Deterioro del valor (continuación)****7.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.9 Deterioro del valor (continuación)****7.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Activos financieros con deterioro crediticio (continuación)*

- ♦ 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 pérdidas de valor de los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

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

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.

7.10 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.10 Provisiones (continuación)**

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

7.11 Arrendamientos***Política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2019***

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.

El Fondo reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operacionales (ver nota 7.2).

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.11 Arrendamientos (continuación)*****Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2019***

Para los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019, el Fondo determinó si un contrato era o contenía un arrendamiento basado en la evaluación de si:

- ◆ El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos.
- ◆ El acuerdo había transmitido el derecho a utilizar el activo. Un contrato transmite el derecho para usar el activo si se cumple uno de los siguientes:
 - El comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción.
 - Los hechos y circunstancias indicaron que era remoto que otras partes tomaran más de una cantidad insignificante de la producción, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni igual al precio de mercado actual por unidad de producción.

i. El Fondo como arrendador

Cuando el Fondo actuaba como arrendador, determinaba al comienzo del arrendamiento 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.

7.12 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.

7.13 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Políticas contables significativas (continuación)**7.14 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.

7.15 Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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 Normas Internacionales de Información Financiera.
- ◆ 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 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en cuentas (a):		
Corrientes	144,157	36,320
Ahorro	<u>71,669</u>	<u>9,550</u>
	215,826	45,870
Certificados financieros (b)	<u>491,915</u>	<u>-</u>
	<u>707,741</u>	<u>45,870</u>

(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 0.5 % y 2.30 % para los dólares estadounidenses (US\$) y entre 0.50 % y 6.50 % para los pesos dominicanos (RD\$) en el año 2019 y entre 0.5 % y 2 % para los dólares estadounidenses (US\$) y entre 0.50 % y 4.25 % para los pesos dominicanos (RD\$) en el año 2018.

(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 3 % y 3.50 %.

10 Saldos y transacciones con entes relacionados

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

10 Saldos y transacciones con entes relacionados (continuación)

Saldos:

Un resumen de las cuentas por pagar con entes relacionados mantenidas por el Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Excel Sociedad Administradora de Fondos Inversión, S. A. (a)	<u>109,087</u>	<u>107,880</u>

(a) Corresponden a pasivos originados por la comisión del mes de diciembre relacionada a los servicios recibidos de administración, por los cuales dicho ente relacionado cobra una comisión de un 2 % sobre el patrimonio neto administrado del Fondo.

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

Transacciones:

Un resumen de las transacciones realizadas por el Fondo con entes relacionados, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>Comisiones devengadas</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (nota 16)	<u>1,080,286</u>	<u>1,059,955</u>

11 Inversiones en valores

Corresponden a inversiones en certificados financieros en pesos dominicanos (RD\$) y dólares estadounidenses (US\$) con vencimientos originales mayores a tres meses e inferiores a un año, en instituciones financieras locales, los cuales generan intereses a tasas anuales que oscilan entre 8.35 % y 9.20 % para los pesos dominicanos (RD\$) y entre 3.50 % y 4 % para los 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

12 Propiedades de inversión (continuación)

Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos al inicio del año	55,991,986	32,653,542
Adiciones (a)	2,542,762	23,055,107
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>126,835</u>	<u>283,337</u>
Saldos al final del año	<u>58,661,583</u>	<u>55,991,986</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a inmuebles adquiridos en la ciudad de Santo Domingo para ser arrendados para fines comerciales.

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 siete 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 cuatro 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.
- ♦ Los arrendamientos tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ♦ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

12 Propiedades de inversión (continuación)

Conciliación de los saldos (continuación)

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos que se esperan cobrar bajo los términos de estos a partir del 31 de diciembre de 2019, son como sigue:

A un año	4,176,066
De dos a cinco años	9,961,716
Más de cinco años	<u>236,246</u>
	<u>14,374,028</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 esos años que se acompañan.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$4,503,893 y US\$4,007,738, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan. Los gastos por mantenimientos de las propiedades de inversión incurridos durante los años 2019 y 2018 ascienden a US\$37,503 y US\$78,446, respectivamente y se presentan formando parte de los gastos operacionales - otros en los estados de resultados del período y otro resultado integral de esos años que se acompañan.

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.

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:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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 (continuación)

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u> Es una técnica utilizada para la valuación del terreno, 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.</p> <p>En ese sentido, para determinar el valor razonable de los terrenos de las propiedades de inversión del Fondo, se consideró el precio por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos de terrenos similares que son ajustados por varios factores y referencias de precios de mercado de terrenos ubicados en la zona, para obtener una media comparada del valor de los mismos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta US\$/M2 de terrenos comparables desde 2,376 hasta 5,083. ◆ Factor de ajuste por ofertas desde 0.95 hasta 1.10. ◆ Factor de ajuste por ubicación desde 1 hasta 1.20. ◆ Factor de ajuste por área desde 0.90 hasta 1. ◆ Factor de ajuste por condición desde 1 hasta 1.10 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. ◆ Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno con relación a sus comparables. ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables.
<p><u>Enfoque de costos:</u> Es una técnica analítica que permite determinar el coste de reposición o reemplazamiento, bruto o neto de las edificaciones, que se encuentre en fase de proyecto, construcción, rehabilitación o terminado. Para establecer el valor de las edificaciones y mejoras del Fondo se determinaron los costos de construcción por metro cuadrado los cuales se ajustaron por la depreciación y otros elementos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Depreciación física curable desde 20 % hasta 25 % ◆ Depreciación física incurable desde 15 % hasta 17 %. ◆ Depreciación funcional operativa desde 5 % hasta 8.3 %. ◆ Carga financiera y beneficio del promotor desde 17 % hasta 20 %. ◆ Antigüedad real desde 10 hasta 25 años ◆ Vida útil de los inmuebles desde 50 hasta 100 años 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumentar (disminuye) el valor de los inmuebles comparable ◆ Aumentar (disminuye) los costos de construcción. ◆ Cambiar el uso dado a los inmuebles arrendados.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

12 Propiedades de inversión (continuación)

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$246,141 y US\$184,056, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

Avances recibidos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a remodelaciones realizadas por los arrendatarios a las edificaciones del inmueble denominado Corporativo Humanos Seguros por un monto ascendente a US\$2,800,018, los cuales van a ser compensados según los términos de cada contrato con las facturaciones posteriores por un monto anual de US\$400,000. Los avances recibidos de clientes están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avances recibidos de clientes a largo plazo	1,800,018	2,268,514
Porción corriente	<u>(400,000)</u>	<u>(400,000)</u>
Avances recibidos de clientes, neto de porción corriente	<u>1,400,018</u>	<u>1,868,514</u>

El movimiento futuro de los avances recibidos de clientes a partir del 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

2020	400,000
2021	400,000
2022	400,000
2023	400,000
2024	<u>200,018</u>
	<u>1,800,018</u>

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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\$340,776 y US\$336,617, respectivamente. 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 I

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 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisión por colocación de cuotas (i)	234,617	295,504
Administrativos Bolsa de Valores de la República Dominicana (i)	13,023	14,844
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios pagados por adelantado	-	17,664
Otros	<u>13,105</u>	<u>13,102</u>
	<u>260,745</u>	<u>341,114</u>

(i) Corresponde a las comisiones pagadas a la SIMV por la suscripción y emisión de las cuotas de participación del Fondo. Esta comisión es diferida durante la vigencia del Fondo, la cual es de 10 años. Un movimiento de este renglón durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	310,348	373,056
Amortización del año	<u>(62,708)</u>	<u>(62,708)</u>
Saldo al final del año	<u>247,640</u>	<u>310,348</u>

14 Documento por pagar

Corresponde a deuda surgida mediante transacción de adquisición de un inmueble con la Compañía Inversiones Pledmon, S.A.S., en fecha 26 de noviembre de 2019, por un monto original de US\$3,200,000, esta deuda causa interés a una tasa anual de 5.70 %, el capital es pagadero a vencimiento y los intereses mensualmente, tiene vigencia de un año a partir de la fecha de la suscripción del contrato hasta el 26 de noviembre de 2020.

	3,200,000
Intereses por pagar	<u>15,492</u>
	<u>3,215,492</u>

Una reconciliación del movimiento de los pasivos y el patrimonio de los accionistas con los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

15 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones de impuestos sobre la renta	5,682	5,607
Impuesto a la transferencia de bienes		
Industrializados y servicios por pagar	29,435	40,821
Otros (a)	<u>-</u>	<u>1,050,000</u>
	<u>35,117</u>	<u>1,096,428</u>

(a) Incluye cuenta por pagar a corto plazo a Inversiones Pledmon, S.A.S. por valor de US\$900,000. Esta deuda se originó por bienes inmuebles adquirido por el Fondo de este ente relacionado.

16 Cuotas de participación

16.1 Cuotas de participación en circulación

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo está compuesto por 500,000 cuotas de participación con un valor nominal de US\$100 para un total de US\$50,000,000 y valor pagado en exceso por los cuotahabientes de US\$1,741,202.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se emitieron 7,500 cuotas de participación con un valor nominal de US\$100 para un total de US\$7,500,000 y un valor pagado en exceso por los cuotahabientes US\$449,681, para una emisión total de US\$7,949,681.

16.2 Beneficios acumulados

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

Dividendos

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se declararon y pagaron dividendos por un monto de US\$2,768,075 y US\$2,628,127, respectivamente.

<u>2019</u>			<u>2018</u>		
<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>	<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>
8 de enero de 2019	730,224	1.460448	12 de enero de 2018	562,541	1.323345
3 de abril de 2019	663,718	1.327437	4 de abril de 2018	685,723	1.371445
8 de julio de 2019	699,133	1.398266	3 de julio de 2018	711,081	1.422162
7 de octubre de 2019	<u>675,000</u>	<u>1.350000</u>	5 de octubre de 2018	<u>668,782</u>	<u>1.337564</u>
	<u>2,768,075</u>			<u>2,628,127</u>	

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

16 Cuotas de participación (continuación)

16.2 Beneficios acumulados (continuación)

Utilidades por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 año por el número promedio ponderado de cuotas ordinarias en emisión durante el año.

Un resumen de la utilidad básica por cuota para los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficio neto del período	3,249,220	3,314,289
Número promedio ponderado de cuotas - de participación en el año	<u>500,000</u>	<u>495,645</u>
Utilidad básica por cuota	<u>6.50</u>	<u>6.69</u>

16.3 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 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.

Un detalle del índice de deuda neta del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total de pasivos	5,577,795	3,853,444
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(707,741)</u>	<u>(45,870)</u>
Deuda neta	4,870,054	3,807,574
Patrimonio	<u>54,578,891</u>	<u>54,097,746</u>
Índice deuda neta	<u>0.089</u>	<u>0.070</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

17 Compromisos

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

17.1 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, la cual es pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$1,080,286 y US\$1,059,955, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados del período y otro resultado integral de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2020, es de aproximadamente US\$1,081,000.

- (b) El Fondo mantiene un contrato de servicio de administración de cobros de alquileres con una entidad de servicios local, el cual establece el pago del 5 % del monto total de alquileres cobrados cada mes.

Durante los años terminados el 31 de diciembre 2019 y 2018, el gasto por este concepto ascendió a US\$27,828 y US\$30,037, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos operacionales, en los estados de resultados del período y otro resultado integral de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2020, es de aproximadamente US\$30,000.

- (c) 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 de custodia de valores 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 los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos por este concepto ascendieron a US\$40,457 y US\$12,437, respectivamente, y se presentan formando parte de las custodias de valores y títulos en el renglón de gastos operacionales, en los estados de resultados del período y otro resultado integral de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2020, es de aproximadamente US\$41,000.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

17 Compromisos (continuación)

17.2 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 los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$20,458 y US\$20,729, respectivamente y se presentan formando parte de los gastos por custodia de valores y títulos, en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período y otro resultado integral de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2020, es de aproximadamente US\$21,500.

- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV de fecha 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere 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 3 % del patrimonio, neto trimestral, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado.

El gasto por este concepto, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ascendió a US\$17,411 y se presentan formando parte de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período y otro resultado integral de ese año que se acompaña.

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

18.1 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 los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2019							
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,741	-	707,741	-	-	707,741	707,741
Cuentas por cobrar	260,476	-	260,476	-	-	260,476	260,476
	968,217	-	968,217				

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2019							
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar	-	166,392	166,392	-	-	166,392	166,392
Documento por pagar	-	3,215,492	3,215,492	-	3,215,492	-	3,215,492
	<u>-</u>	<u>3,381,884</u>	<u>3,381,884</u>				
31 de diciembre de 2018							
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	45,870	-	45,870	-	-	45,870	45,870
Cuentas por cobrar	76,043	-	76,043	-	-	76,043	76,043
	<u>121,913</u>	<u>-</u>	<u>121,913</u>				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable -							
Cuentas por pagar	-	151,885	151,885	-	-	151,885	151,885

18.2 Medición de los valores razonables

18.2.1 Técnicas de valoración y datos de entrada no observables significativos

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar 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.

18.3 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**18.3 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.

18.3.1 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.

El administrador de inversiones del Fondo tiene autorización discrecional para administrar los activos de acuerdo con los objetivos de inversión del Fondo. El comité de inversiones monitorea mensualmente el cumplimiento de la composición de la cartera. En los casos en que la composición de la cartera ha divergido de los límites de inversión por tipo de activo, el administrador de inversiones del Fondo está obligado a tomar medidas para reequilibrar la cartera en línea con los objetivos establecidos, dentro de los plazos establecidos.

Dentro de la estructura del Fondo se cuenta con una Unidad de Riesgos especializada cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos que ésta administra. Para alcanzar estos objetivos, se utilizan diversas metodologías y herramientas.

Para atenuar los riesgos por siniestros, todos los inmuebles que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo contarán con una póliza de seguros contra siniestros para cubrir la totalidad de su valor de tasación. Estas pólizas serán revisadas anualmente con respecto a las valoraciones subsiguientes.

Para los riesgos de concentración por inmueble, el Reglamento Interno del Fondo establece los límites de inversión al respecto, sobre los cuales se dará un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación el Fondo realizará los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.3 Gestión de riesgos financiero (continuación)

18.3.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

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.

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación el Fondo realizará los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

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.

18.4 Riesgo de crédito

El 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 y 2018, son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,741	45,870
Cuentas por cobrar	260,476	70,922
Alquileres diferidos	246,141	184,056
Inversiones en valores	-	1,312,121
	<u>1,214,358</u>	<u>1,612,969</u>

Las pérdidas por deterioro del valor en activos financieros reconocidas en los resultados del año 2019 fueron como sigue:

Pérdida por deterioro de deudores comerciales y alquileres diferidos surgidos de las cuentas por cobrar	<u>31,106</u>
---	---------------

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.4 Riesgo de crédito (continuación)

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local, como sigue:

	2019		2018	
	Valor en libros	PCE 12 meses	Valor en libros	PCE 12 meses
<u>Calificación crediticia:</u>				
Local - Pacific Credit Rating A-	-	-	13,120	4
Local - Fitch Rating AAA+	2,196	1	-	-
Local - Fitch Rating A+	2,512	1	3,763	1
Local - Pacific Credit Rating BBB+	703,033	244	28,987	522
	707,741	246	45,870	527

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no reconoció pérdidas por deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo, por ser valores inmateriales.

Inversiones en valores a costo amortizado

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.4 Riesgo de crédito (continuación)

Inversiones en valores a costo amortizado (continuación)

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

A continuación, se presenta un análisis de la calidad crediticia de los activos financieros a costo amortizado, al 31 de diciembre de 2018.

Calificación crediticia	<u>Monto</u>	<u>PCE de 12 meses</u>
BBB+ Pacific Credit Ratings	<u>1,312,121</u>	<u>668</u>

El monto de las pérdidas crediticias esperadas no fue reconocido en los estados financieros del Fondo por considerarse inmaterial.

Cuentas por cobrar y alquileres diferidos

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 y 2018, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fondo corresponden a clientes locales.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 y alquileres diferidos comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.4 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar y alquileres diferidos (continuación)

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar y alquileres diferidos comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (continuación)

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 y 2018, es como sigue:

	Tasa de pérdida promedio <u>ponderada</u>	Importe en <u>libros</u>	Estimación para <u>pérdida</u>	Con deterioro <u>crediticio</u>
2019				
Corriente (no vencido)	0 %	67,756	-	No
Vencidos entre 0 - 270 días	<u>6.62 %</u>	<u>469,967</u>	<u>31,106</u>	No
		<u><u>537,723</u></u>	<u><u>31,106</u></u>	
2018				
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u><u>260,099</u></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 I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.5 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 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.

El Fondo puede mantener hasta un 20% de su patrimonio neto en efectivo y equivalentes de efectivo que no sean gestionados por partes vinculadas y que no tengan una exposición alta a riesgos de mercado. En adición el Fondo tiene acceso a líneas de crédito a través de su administradora a las que puede acceder para satisfacer las necesidades de liquidez. Si se utiliza la línea de crédito, entonces los intereses se pagarán a la tasa que se negocie en el momento que se utilice la línea de crédito. El Fondo sólo puede utilizar esta facilidad hasta el 10% de su portafolio de inversiones.

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:

	Flujos de efectivo contractuales			
	Valor en libros	Total	Seis meses o menos	6-12 meses
31 de diciembre de 2019				
Cuentas por pagar	166,392	(166,392)	(166,392)	-
Documentos por pagar	3,215,492	(3,402,733)	(107,782)	(3,294,951)
	<u>3,381,884</u>	<u>(3,569,125)</u>	<u>(274,174)</u>	<u>(3,294,951)</u>
31 de diciembre de 2018				
Cuentas por pagar	<u>151,885</u>	<u>(151,885)</u>	<u>(151,885)</u>	<u>-</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.6 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.

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 y 2018, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2019		2018	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,655,769	144,694	1,823,365	36,285
Cuentas por pagar	(127,356)	(2,407)	(853,447)	(16,984)
Acumulaciones y otros pasivos	(3,079,176)	(58,196)	(2,049,329)	(40,782)
Exposición neta en los estados de situación financiera	4,449,237	84,091	(1,079,411)	(21,481)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$), utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

		Tasas promedio		Tasas al cierre	
		2019	2018	2019	2018
Equivalentes en	RD\$	<u>0.0195</u>	<u>0.0002</u>	<u>0.0189</u>	<u>0.0199</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

18.6 Riesgo de mercado (continuación)

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\$8,400.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	Importe en libros	
	2019	2018
Instrumentos de tasa fija:		
Activos financieros	707,741	1,363,112
Pasivos financieros	3,215,492	-

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

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

	Efecto en resultados	
	2019	2018
Activos financieros	(25,078)	13,631

19 Transacción no monetaria

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo realizó una transacción la cual no originó flujos de efectivo. Esta transacción consistió en la adquisición de propiedades de inversión mediante financiamiento obtenido del vendedor y cancelación de una deuda que venía de años anteriores. El efecto de esta transacción es como sigue:

Propiedades de inversión	2,500,000
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	700,000
Documento por pagar	(3,200,000)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Expresados en dólares estadounidenses (US\$)

20 Eventos subsecuentes**20.1 Pandemia mundial - enfermedad del Coronavirus**

En fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró como pandemia entre la población mundial la cepa de la enfermedad del Coronavirus denominada Covid-19. 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.

20.2 Dividendos

En fecha 8 de enero de 2020, el Comité de Inversiones aprobó el pago de dividendos de efectivo por US\$660,000 (US\$1.32 por cuota), los cuales fueron pagados el 15 de enero de 2020. Estos estados financieros no reflejan este dividendo pagado.