

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana
Acropolis Center, Suite 2300
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 2020, así como los estados de resultados del período, 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 2020, 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 6.6 y 10, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es relevante para los estados financieros debido a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas producto de la variación en su valor razonable, deben ser reconocidos en el estado de resultados del período. 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 su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Con la asistencia de un especialista en valuaciones, 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.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra revisión del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

Otra información

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros, o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Cuando leamos el contenido de la Memoria Anual, si concluimos que existe un error de importancia relativa en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno del Fondo.

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

La administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

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

29 de abril de 2021

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8, 15,17	644,812	707,741
Cuentas por cobrar:			
Arrendamientos	17	101,420	210,795
Otras		<u>-</u>	<u>80,787</u>
	17	101,420	291,582
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	17	<u>(33,084)</u>	<u>(31,106)</u>
Cuentas por cobrar, neta		<u>68,336</u>	<u>260,476</u>
Total de activos circulantes		<u>713,148</u>	<u>968,217</u>
Activos no circulantes:			
Alquileres devengados	11	249,761	246,141
Propiedades de inversión	10	59,260,000	58,661,583
Otros activos	12	<u>240,762</u>	<u>260,745</u>
Total de activos no circulantes		<u>59,750,523</u>	<u>59,168,469</u>
		<u>60,463,671</u>	<u>60,136,686</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pasivos circulantes:			
Porción corriente de los avances recibidos de clientes	11	400,000	400,000
Documento por pagar	13, 17	3,215,520	3,215,492
Cuentas por pagar:			
Proveedores		72,073	57,305
Ente relacionado	9	46,453	109,087
	17	<u>118,526</u>	<u>166,392</u>
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	14	<u>35,959</u>	<u>35,117</u>
Total de pasivos circulantes		<u>3,770,005</u>	<u>3,817,001</u>
Pasivos no circulantes:			
Depósitos recibidos de clientes	11, 17	337,674	340,776
Avances recibidos por arrendamientos, neto de porción corriente	11	<u>1,000,018</u>	<u>1,400,018</u>
Total de pasivos no circulantes		<u>1,337,692</u>	<u>1,740,794</u>
Total pasivos	15	<u>5,107,697</u>	<u>5,557,795</u>
Patrimonio:			
Cuotas de participación	13, 15	50,000,000	50,000,000
Prima en emisión de cuotas de participación	13, 15	1,741,202	1,741,202
Beneficios acumulados	13, 15	<u>3,614,772</u>	<u>2,837,689</u>
Total de patrimonio	15	<u>55,355,974</u>	<u>54,578,891</u>
		<u>60,463,671</u>	<u>60,136,686</u>

Las notas en las páginas 1 a 40 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Estados de resultados del período

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	11	3,961,246	4,503,893
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	598,417	126,835
Otros		<u>515</u>	<u>-</u>
Total de ingresos		<u>4,560,178</u>	<u>4,630,728</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9, 16	771,825	1,080,286
Cuotas y suscripciones	16	82,733	98,760
Reparaciones y mantenimientos		170,942	57,503
Custodia de valores y títulos	16	45,770	49,457
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	17	45,352	31,106
Comisión por gestión de cobros	16	18,606	27,828
Servicios contratados		23,372	19,600
Otros		<u>41,069</u>	<u>28,729</u>
Total de gastos operacionales		<u>1,199,669</u>	<u>1,393,269</u>
Beneficio de operaciones		<u>3,360,509</u>	<u>3,237,459</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	8	8,105	20,791
Gastos de interés	13	(182,900)	(15,492)
Ganancia neta en cambio de moneda extranjera	17	<u>6,369</u>	<u>6,462</u>
Ingresos (costos) financieros, neto		<u>(168,426)</u>	<u>11,761</u>
Beneficio neto	15	<u>3,192,083</u>	<u>3,249,220</u>

Las notas en las páginas 1 a 40 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 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Prima en emisión de cuota de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los cuotahabientes del Fondo</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2019		50,000,000	1,741,202	2,356,544	54,097,746
Resultado integral del año - beneficio neto	15	-	-	3,249,220	3,249,220
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - dividendos pagados	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,768,075)</u>	<u>(2,768,075)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		50,000,000	1,741,202	2,837,689	54,578,891
Resultado integral del año - beneficio neto	15	-		3,192,083	3,192,083
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - dividendos pagados	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,415,000)</u>	<u>(2,415,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>50,000,000</u>	<u>1,741,202</u>	<u>3,614,772</u>	<u>55,355,974</u>

Las notas en las páginas 1 a 40 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 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Beneficio neto		3,192,083	3,249,220
Ajustes por:			
Ingresos (costos) financieros, netos	8, 13	174,795	(5,299)
Amortización de otros activos	12	46,099	62,708
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar	17	45,352	31,106
Alquileres diferido	11	(3,620)	(62,085)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(598,417)	(126,835)
		2,856,292	3,148,815
Cambios netos en:			
Cuentas por cobrar		146,788	(215,539)
Otros activos	12	(26,116)	17,661
Depósitos recibidos de clientes	11	(3,102)	4,159
Avances recibidos por arrendamientos	11	(400,000)	(468,496)
Cuentas por pagar		(47,866)	14,507
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	14	842	(11,311)
Efectivo generado por las operaciones		2,526,838	2,489,796
Intereses cobrados	8	8,105	20,791
Flujos neto generado por las actividades de operación		2,534,943	2,510,587
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		-	(3,792,441)
Disposición de inversiones		-	5,104,562
Adquisición de propiedades de inversión	10	-	(42,762)
Flujo neto provisto por las actividades de inversión		-	1,269,359
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	13	(182,872)	-
Préstamos pagados		-	(350,000)
Dividendos pagados	13, 15	(2,415,000)	(2,768,075)
Flujo de efectivo usado en las actividades de financiamiento	13	(2,597,872)	(3,118,075)
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(62,929)	661,871
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		707,741	45,870
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		644,812	707,741

Las notas en las páginas 1 a 40 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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; asimismo, 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 \$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 del Mercado 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).

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo en fecha 29 de abril de 2021. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

3 Moneda funcional y de presentación

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

3 Moneda funcional y de presentación (continuación)

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 (\$) y pesos dominicanos (RD\$). Las emisiones de cuotas de participación son determinadas en base a su activo neto y los pagos son recibidos en dólares estadounidenses (\$). 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 (\$). En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense.

4 Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de estos estados financieros la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva.

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)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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 está 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 inversión significativa realizada 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 al 31 de diciembre de 2020, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año, se presenta en las siguientes notas:

- ◆ Nota 10 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Nota 17 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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 como no financieros.

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

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 la transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- ◆ Nota 10 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 17 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión, las cuales están registradas a su valor razonable.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas

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

6.1 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (aquellas diferentes al dólar estadounidense) se convierten a dólares estadounidenses (\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a dólares estadounidenses (\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como ganancia o pérdida neta en cambio de moneda extranjera, a excepción de aquellas que surgen de los instrumentos financieros medidos a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

6.2 Ingresos por arrendamientos

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

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario 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 de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.2 Ingresos por arrendamientos (continuación)**

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.

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

6.3 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del 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.

Al calcular los ingresos y gastos 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. Sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

6.4 Gastos por comisiones

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.5 Impuesto sobre la renta

Bajo el sistema tributario actual el Fondo no está sujeto al impuesto sobre la renta (ISR) según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y 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 Anual de Impuestos Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

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. Los rendimientos pagados a los cuotahabientes están sujetos a una retención de un 10 %.

6.6 Propiedades de inversión

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

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

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

6.7 Instrumentos financieros

6.7.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos, para 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 por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, al menos que el Fondo cambie 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 negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está designada como 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; y
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha específica, a los 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 designada como al 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; y
- ◆ 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 este momento, de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses (continuación)***

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas***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. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Activos financieros al costo amortizado

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

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)

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

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.7.3 Baja en cuentas

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas 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.
 - el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.3 Baja en cuentas (continuación)***Activos financieros (continuación)*

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

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.

6.7.4 Compensación

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

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

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

6.8.2 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los cuotahabientes del Fondo es reconocida como un pasivo en los estados financieros del Fondo en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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

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

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

- ◆ Activos financieros que se ha determinado que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- ◆ Otros activos financieros para los cuales el riesgo de crédito (p. ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del activo) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio 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 costos 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 30 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 activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. El Fondo considera que esto es BBB- o superior según Fitch Ratings.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Activos financieros con deterioro crediticio (continuación)*

- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

Presentación de la provisión por pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para 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 bruto 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 y lograr la recuperación de los montos adeudados.

6.10 Provisiones

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

6.11 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.11 Arrendamientos (continuación)***El Fondo como arrendador*

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el fondo actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

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

6.12 Otros activos

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

6.13 Beneficio 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.

6.14 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 a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**6.14 Medición de valor razonable (continuación)**

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 reconocimiento 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 reconocimiento 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.

7 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 2020 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.

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

- ◆ Enmienda al NIIF 16 - Arrendamientos en relación con las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19.
- ◆ Contratos onerosos - costo de la ejecución del contrato (modificación de la NIC 37).
- ◆ Propiedad, planta y equipos: ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16).
- ◆ Referencia al marco conceptual (modificaciones a la NIIF 3).
- ◆ NIIF 17 *Contratos de Seguros*.
- ◆ Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (modificaciones a la NIC 1).

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

8 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>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en cuentas (a):		
Corrientes	11,289	144,157
Ahorro	<u>588,335</u>	<u>71,669</u>
	599,624	215,826
Certificados financieros (b)	-	491,915
Inversiones en cuotas de fondos abiertos (c)	<u>45,188</u>	<u>-</u>
	<u>644,812</u>	<u>707,741</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 4.02 % para los dólares estadounidenses (\$) y entre 0.50 % y 6.50 % para los pesos dominicanos (RD\$) en el año 2020, y entre 0.5 % y 2 % para los dólares estadounidenses (\$) y entre 0.50 % y 4.25 % para los pesos dominicanos (RD\$) en el año 2019.
- (b) Corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimientos originales de tres meses o menos en instituciones financieras locales, las cuales generan intereses a tasas anuales que oscilan entre 3 % y 3.50 %.
- (c) Corresponde a inversiones en cuotas en los fondos abiertos Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel y Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel Dólares, los cuales generan intereses a tasas anuales que oscilan entre 3.20 % y 4.71 %.

9 Saldos y transacciones con entes relacionados

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

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo con ente relacionado está compuesto por pasivo con Excel Sociedad Administradora de Fondos Inversión, S. A. por RD\$46,453 y RD\$109,087, respectivamente. Este pasivo se origina por la comisión del mes de diciembre de cada año. El Fondo paga a este ente relacionado una comisión que osciló entre un 1 % y 2 % sobre el patrimonio neto administrado del Fondo.

Transacciones:

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo incurrió en costos de administración por servicios recibidos de su ente relacionado Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., por RD\$771,825 y RD\$1,080,286, respectivamente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

10 Propiedades de inversión

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

Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldos al inicio del año	58,661,583	55,991,986
Adiciones (a)	-	2,542,762
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>598,417</u>	<u>126,835</u>
Saldos al final del año	<u>59,260,000</u>	<u>58,661,583</u>

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

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 2 y 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 siguiente 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)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

10 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 y 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 estos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta \$/M2 de terrenos comparables (2020: \$2,070 - \$5,787; 2019: \$2,376 - \$5,083). ◆ Factor de ajuste por ofertas (2020: 0.95 - 1.15; 2019: 0.95 - 1.10). ◆ Factor de ajuste por ubicación (2020: 0.86 - 1.10; 2019: 1 - 1.20). ◆ Factor de ajuste por área (2020: 0.85 - 0.95; 2019: 0.90 - 1). ◆ Factor de ajuste por condición (2020: 0.95 - 1.05; 2019: 1 - 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 <i>spread</i> 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.

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 cinco 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables (continuación)

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

- ◆ 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.

11 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre 1 y 5 años e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento del alquiler de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento, sujetos a penalidades.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por \$3,961,246 y \$4,503,893, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos que se esperan cobrar bajo los términos de estos arrendamientos, a partir del 31 de diciembre de 2020, son como sigue:

A un año	3,348,537
De uno a dos años	2,483,771
De dos a tres años	1,907,475
De tres a cuatro años	982,861
De cuatro a cinco años	<u>33,594</u>
	<u>8,756,238</u>

Alquileres devengados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo ha reconocido activos por alquileres devengados por \$249,761 y \$246,141, 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. Durante el año 2020 se dio de baja a activos por alquileres diferidos por un monto de \$237,555, producto de las terminaciones y modificaciones de contratos producto de la pandemia del COVID-19.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

11 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador (continuación)

Avances recibidos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a remodelaciones realizadas por los arrendatarios a las edificaciones del inmueble denominado Corporativo Humanos Seguros por un monto ascendente a \$1,400,018, los cuales van a ser compensados según los términos de cada contrato con las facturaciones posteriores, por un monto anual de \$400,000. Los avances recibidos de clientes están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avances recibidos de clientes a largo plazo	1,400,018	1,800,018
Porción corriente	<u>(400,000)</u>	<u>(400,000)</u>
Avances recibidos de clientes, neto de porción corriente	<u>1,000,018</u>	<u>1,400,018</u>

El movimiento futuro de los avances recibidos de clientes a partir del 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

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

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los depósitos recibidos de clientes por \$337,674 y \$340,776, respectivamente, están compuestos por los depósitos recibidos como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados. Estos depósitos les serán reembolsados a los clientes al término del contrato. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

12 Otros activos

Un resumen de los otros activos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisión por colocación de cuotas (i)	190,178	234,617
Servicios Administrativos Bolsa de Valores de la República Dominicana (i)	11,363	13,023
Otros	<u>39,221</u>	<u>13,105</u>
	<u>240,762</u>	<u>260,745</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Otros activos (continuación)

- (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 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	247,640	310,348
Amortización del año	<u>(46,099)</u>	<u>(62,708)</u>
Saldo al final del año	<u>201,541</u>	<u>247,640</u>

13 Documento por pagar

Corresponde a deuda surgida mediante transacción de adquisición de un inmueble en fecha 26 de noviembre de 2019, por un monto original de \$3,200,000. Esta deuda causa interés a una tasa anual de 5.7 %, 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. Durante el año 2020 el Fondo renegoció su pago hasta el 26 de noviembre de 2021.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Total documento por pagar	3,200,000	3,200,000
Intereses por pagar	<u>15,250</u>	<u>15,492</u>
	<u>3,215,250</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 2020 y 2019, es el siguiente:

	Pasivos		Patrimonio	Total
	Documento por pagar	Intereses por pagar	Beneficios acumulado	
2020				
Saldos al 1ro. de enero	3,200,000	15,492	2,837,689	6,053,181
Cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento:				
Intereses pagados	-	(182,872)	-	(182,872)
Dividendos pagados	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,415,000)</u>	<u>(2,415,000)</u>
Total cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(182,872)</u>	<u>(2,415,000)</u>	<u>(2,597,872)</u>
Otros cambios:				
Gastos de intereses	-	182,900	-	182,900
Beneficio del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,192,083</u>	<u>3,192,083</u>
Total otros cambios	<u>-</u>	<u>182,900</u>	<u>3,192,083</u>	<u>3,374,983</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>3,200,000</u>	<u>15,520</u>	<u>3,614,772</u>	<u>6,830,292</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

13 Documento por pagar (continuación)

	Documento por pagar	Acumulaciones por pagar y otros pasivos	Intereses por pagar	Cuotas de participación	Prima en emisión de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Total
2019							
Saldos al 1ro. de enero	-	1,050,000	-	50,000,000	1,741,202	2,356,544	55,147,746
Cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento:							
Transferencias	700,000	(700,000)	-	-	-	-	-
Préstamos pagados - otros pasivos	-	(350,000)	-	-	-	-	(350,000)
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	(2,768,075)	(2,768,075)
Total cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento	700,000	(1,050,000)	-	-	-	(2,768,075)	(3,118,075)
Otros cambios:							
Préstamos obtenidos	2,500,000	-	-	-	-	-	2,500,000
Gastos de intereses	-	-	15,492	-	-	-	15,492
Beneficio del año	-	-	-	-	-	3,249,220	3,249,220
Total otros cambios	2,500,000	-	15,492	-	-	3,249,220	5,764,712
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>3,200,000</u>	<u>-</u>	<u>15,492</u>	<u>50,000,000</u>	<u>1,741,202</u>	<u>2,837,689</u>	<u>57,794,383</u>

14 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retenciones de impuestos a terceros	659	5,682
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios por pagar	<u>35,300</u>	<u>29,435</u>
	<u><u>35,959</u></u>	<u><u>35,117</u></u>

15 Cuotas de participación

15.1 Cuotas de participación en circulación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo está compuesto por 500,000 cuotas de participación, con un valor nominal de \$100 para un total de \$50,000,000 y valor pagado en exceso por los cuotahabientes de \$1,741,202.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

15 Cuotas de participación (continuación)

15.2 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.

15.3 Dividendos

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se declararon y pagaron dividendos por un monto de \$2,415,000 y \$2,768,075, respectivamente.

<u>2020</u>			<u>2019</u>		
<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>	<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>
15 de enero de 2021	660,000	1.2	8 de enero de 2019	730,224	1.460448
15 de abril de 2020	660,000	1.32	3 de abril de 2019	663,718	1.327437
14 de julio de 2020	475,000	0.95	8 de julio de 2019	699,133	1.398266
9 de octubre de 2020	<u>620,000</u>	1.24	7 de octubre de 2019	<u>675,000</u>	<u>1.350000</u>
	<u>2,415,000</u>			<u>2,768,075</u>	

En la reunión ordinaria del Comité de Inversiones del Fondo, celebrada el día 13 de enero de 2021 se propuso un dividendo en efectivo por un monto de \$660,000 (\$1.2 por cuota), el cual fue pagado el 15 de enero de 2021. Estos estados financieros no reflejan este dividendo por pagar.

15.4 Utilidad básico por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beneficio neto del período	3,192,083	3,249,220
Número promedio ponderado de cuotas - de participación en el año	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Utilidad básica por cuota	<u>6.38</u>	<u>6.50</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

15 Cuotas de participación (continuación)

15.5 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 de los ratios de deuda neta del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Total de pasivos	5,107,697	5,577,795
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(644,812)</u>	<u>(707,741)</u>
Deuda neta	4,462,885	4,870,054
Patrimonio	<u>55,355,974</u>	<u>54,578,891</u>
Ratio de deuda neta	<u>0.081</u>	<u>0.089</u>

16 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

16.1 Comisiones

- (a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. una comisión por administración que oscila entre un 1 % y 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 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$771,825 y \$1,080,286, 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 2021, es de aproximadamente \$1,100,000.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

16 Compromisos (continuación)**16.1 Comisiones (continuación)**

- (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 2020 y 2019, el gasto por este concepto ascendió a \$18,606 y \$27,828, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados del período de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2021, es de aproximadamente \$20,000.

- (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 2020 y 2019, los gastos por este concepto ascendieron a \$35,870 y \$35,350, 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 de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2021, es de aproximadamente \$36,000

16.2 Aportes regulatorios

- a) Según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$20,250 y \$20,458, respectivamente, y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2021, es de aproximadamente \$20,100.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

16 Compromisos (continuación)

16.2 Aportes regulatorios (continuación)

- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV del 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.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendió a \$18,040 y \$17,411, respectivamente, esos se presentan formando parte de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período de esos años que se acompañan.

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

17.1 Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable. No incluye información sobre el valor razonable para activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	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 2020							
Activos financieros no medidos al valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	644,812	-	-	-	-	644,812	644,812
Cuentas por cobrar	<u>101,420</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	-	101,420	101,420	
	<u>746,232</u>	<u>-</u>	<u>-</u>				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar	-	118,526	118,526	-	-	118,526	118,526
Depósitos recibidos de clientes	-	337,674	337,674	-	297,432	-	297,432
Documento por pagar	<u>-</u>	<u>3,215,520</u>	<u>3,215,520</u>	-	3,200,315	-	3,200,315
	<u>-</u>	<u>3,671,720</u>	<u>3,671,720</u>				

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

17.1 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							
Activos financieros no medidos al valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	707,741	-	-	-	-	707,741	707,741
Cuentas por cobrar	<u>291,582</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	-	291,582	291,582	
	<u>999,323</u>	<u>-</u>	<u>-</u>				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar	-	166,392	166,392	-	-	166,392	166,392
Depósitos recibidos de clientes	-	340,776	340,776	-	307,235	-	307,235
Documento por pagar	<u>-</u>	<u>3,215,492</u>	<u>3,215,492</u>	-	3,201,326	-	3,201,326
	<u>-</u>	<u>3,722,660</u>	<u>3,722,660</u>				

Medición de los valores razonables

La administración del Fondo ha evaluado que los valores razonables de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuantas por pagar se aproximan a sus valores en libros debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. La siguiente información muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 2:

Tipo de instrumento

Depósitos recibidos de clientes y documento por pagar

Técnica de valoración

Flujos de efectivo descontados:

La metodología utilizada para la valoración considera el valor presente de los pagos esperados, descontados utilizando una tasa de descuento ajustada por riesgo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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

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

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

El Comité de Riesgos revisa y aprueba las políticas para el manejo de estos riesgos, los cuales se resumen a continuación:

17.2.1 Marco de gestión de riesgos

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

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 esta 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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.

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.

17.2.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. 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 representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

17.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

La Compañía considera que sus activos financieros, excepto las cuentas por cobrar clientes, tienen un riesgo de crédito bajo con base en las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas de estos activos financieros por considerarse inmateriales.

Cuentas por cobrar

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar y alquileres diferidos comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

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

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

2020	Tasa de pérdida promedio <u>ponderada</u>	Importe en <u>libros</u>	Estimación para <u>pérdida</u>	Con deterioro <u>crediticio</u>
Corriente (no vencido)	0.52 %	36,017	189	No
Vencida de 1 - 30 días	7.48 %	19,555	1,462	No
Vencida de 31 - 60 días	9.50 %	5,749	546	Sí
Vencida de 61 - 90 días	39.75 %	3,439	1,367	Sí
Vencida de 91 - 270 días	43.91 %	12,725	5,587	Sí
Más de 271 días	<u>100.00 %</u>	<u>23,935</u>	<u>23,933</u>	Sí
		<u>101,420</u>	<u>33,084</u>	

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

17.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar (continuación)

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar y alquileres diferidos comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (continuación)

2019	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
Corriente (no vencido)	0.52 %	58,521	-	No
Vencida de 1 - 30 días	7.48 %	55,920	218	No
Vencida de 31 - 60 días	9.50 %	27,753	649	Sí
Vencida de 61 - 90 días	39.75 %	22,966	3,581	Sí
Vencida de 91 - 270 días	43.91 %	19,073	5,948	Sí
Más de 271 días	<u>100.00 %</u>	<u>26,562</u>	<u>20,710</u>	Sí
		<u>210,795</u>	<u>31,106</u>	

El movimiento de la provisión de cuentas por cobrar durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	31,106	-
Aumento	45,352	31,106
Castigos	<u>(43,374)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>33,084</u>	<u>31,106</u>

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 2020 y 2019, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local, como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

17.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

	2020		2019	
	Valor en libros	PCE 12 meses	Valor en libros	PCE 12 meses
<u>Calificación crediticia:</u>				
Local - Pacific Credit Rating A-	45,186	16	-	-
Local - Fitch Rating AAA+	1,531	1	2,196	1
Local - Fitch Rating A+	28,989	12	2,512	1
Local - Pacific Credit Rating BBB+	<u>569,106</u>	<u>198</u>	<u>703,033</u>	<u>244</u>
	<u>644,812</u>	<u>227</u>	<u>707,741</u>	<u>246</u>

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no reconoció pérdidas por deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo, por ser valores inmateriales.

17.2.3 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

17.2.3 Riesgo de liquidez (continuación)

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 solo 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	6 meses o menos	6-12 meses	Más de 1 año
31 de diciembre de 2020					
Cuentas por pagar	118,526	(118,526)	(118,526)	-	-
Depósitos recibidos de clientes	337,674	(337,674)	-	-	(337,674)
Documentos por pagar	<u>3,215,520</u>	<u>(3,380,402)</u>	<u>(105,942)</u>	<u>(3,274,460)</u>	<u>-</u>
	<u>3,671,720</u>	<u>(3,836,602)</u>	<u>(224,468)</u>	<u>(3,612,134)</u>	<u>(337,674)</u>
31 de diciembre de 2019					
Cuentas por pagar	166,392	(166,392)	(166,392)	-	-
Depósitos recibidos de clientes	340,776	(340,776)	-	-	(340,776)
Documentos por pagar	<u>3,215,492</u>	<u>(3,402,733)</u>	<u>(107,782)</u>	<u>(3,294,951)</u>	<u>-</u>
	<u>3,722,660</u>	<u>(3,909,901)</u>	<u>(274,174)</u>	<u>(3,294,951)</u>	<u>(340,776)</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

17.2.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio y de interés, afecten los ingresos del Fondo o el valor razonable de los instrumentos financieros que mantiene el mismo.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto 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 2020 y 2019, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2020		2019	
	RD\$	\$	RD\$	\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	658,435	11,289	7,655,769	144,694
Cuentas por pagar	<u>(452,140)</u>	<u>(7,752)</u>	<u>(127,356)</u>	<u>(2,407)</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u>(206,295)</u>	<u>3,537</u>	<u>7,528,413</u>	<u>142,287</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (\$), utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2020	2019	2020	2019
Equivalentes en RD\$	<u>0.0177</u>	<u>0.0195</u>	<u>0.0172</u>	<u>0.0189</u>

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

17 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**17.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****17.2.4 Riesgo de mercado (continuación)***Exposición al riesgo de tasa de interés (continuación)*

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Instrumentos de tasa fija</u>		
Activos financieros	<u><u>644,812</u></u>	<u><u>707,741</u></u>
Pasivos financieros	<u><u>3,215,520</u></u>	<u><u>3,215,492</u></u>

18 Impacto del COVID-19

El estallido de la pandemia COVID-19 y las medidas adoptadas pasadas y actualmente en ejecución llevadas a cabo por el Gobierno de República Dominicana para mitigar su propagación, han impactado y seguirán impactando a la Entidad.

Antes de iniciar la pandemia, la ocupación total de los inmuebles del Fondo era de un 97.10 % y una distribución por sectores económicos de los arrendatarios a los cuales estaban alquiladas las propiedades de inversión:

<u>Sector económico</u>	<u>Participación</u>
Sector financiero	48 %
Servicios	24 %
Energía y electricidad	11 %
Telecomunicaciones	6 %
Comerciales	5 %
Bares y restaurantes	4 %
Productos de consumo	2 %

Una vez llegada la pandemia al país, el Fondo analizó su cartera de arrendatarios, lo cual arrojó que los inquilinos más vulnerables ante la crisis sanitaria y de las medidas tomadas por el Gobierno, dada la situación de emergencia, son aquellos que operan en los sectores comerciales, bares, restaurantes y algunos del sector servicios. Dichos clientes representaban el 11.85 % de la facturación total del Fondo por concepto de alquiler.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Impacto del COVID-19 (continuación)

Dado lo anterior, en abril del 2020, el Comité de Inversiones en virtud de que todos los inquilinos de los sectores comerciales, bares y restaurantes fueron forzados a cerrar sus puertas por las disposiciones gubernamentales, decidió facturar el 50 % del precio del alquiler a estos arrendatarios. Igualmente, el Comité decidió no cobrar intereses moratorios durante el período que dure la pandemia. La decisión fue tomada considerando la imposibilidad de estos inquilinos de generar ingresos y la posibilidad de que los mismos pudieran desocupar los locales. Esta medida se ha ido revisando continuamente durante todo el año 2020.

La decisión tomada por el Comité de Inversiones tuvo efectos inmediatos en la rentabilidad del Fondo, haciendo que su rentabilidad disminuyera en 112 puntos básicos en promedio con relación al año 2019; sin embargo, dada la baja proporción de los ingresos afectados, siempre se mantuvo por encima del punto de referencia (benchmark) utilizado como marco de referencia, el cual es la tasa prime de los Estados Unidos más un factor de riesgo de un 0.5 %.

A la fecha de este informe, la ocupación total de los inmuebles del Fondo es de 87.69 %. La reducción de la ocupación de casi 10 % se debió a las siguientes razones:

- ◆ 6.94 % se debió a vencimientos de contratos y avisada la no intención de renovación previo a la pandemia.
- ◆ 2.56 % por causas relacionadas con la pandemia, 2.20 % por reducción de espacios y el 0.36 % restante por cierre de operaciones.

Por otra parte, las cuentas por cobrar a más de 30 días crecieron un 12 % de marzo a diciembre de 2020. No obstante, todos los inquilinos con atrasos en sus cuentas han acordado planes de pago para su puesta al día. La administración del Fondo no vislumbra mayores niveles de desocupación en el corto plazo, en vista de que la mayor parte de los inquilinos no se han visto afectados significativamente por la pandemia, al pertenecer en su mayoría a sectores financieros y de servicios, ya que en la actualidad la economía dominicana se encuentra en un proceso de recuperación a través de la reapertura de los procesos productivos. No obstante, todavía existe incertidumbre sobre cómo el desarrollo de la pandemia podría afectar la economía local y global, así como el desempeño financiero del Fondo y su patrimonio.

Para responder a un escenario negativo, la administración del Fondo tiene la capacidad de tomar decisiones para reducir costos, optimizar su flujo de caja y preservar la liquidez. Dentro de las decisiones tomadas durante al año se pueden ver las siguientes:

- ◆ Reducción del porcentaje de comisión pagado a la administradora del Fondo con el fin de preservar la rentabilidad y la liquidez del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Impacto del COVID-19 (continuación)

- ◆ Reducir los gastos no esenciales y aplazar o cancelar gastos discrecionales.
- ◆ Negociar el diferimiento del pago de capital de la deuda que tiene el Fondo hasta el 2021, para así solamente tener que incurrir en costos de interés y no afectar los flujos del Fondo significativamente.

En base a estos factores, la administración del Fondo tiene una expectativa razonable de que la Compañía tiene recursos adecuados y suficiente margen para afrontar todas sus obligaciones en los próximos 12 meses.