

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL II**

Estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el informe de los auditores independientes)

(Continúa)



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 II:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes y de flujos de efectivo por 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 II 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)

Valor razonable de las propiedades de inversión (véase las notas 6.6 y 13 a los estados financieros que se acompañan)

Asuntos clave de auditoría

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

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

Las inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados representan el 25 % del total de activos del Fondo, al 31 de diciembre de 2020. El Fondo utiliza los precios determinados por un proveedor externo de precios para determinar el valor razonable de sus inversiones.

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ 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 de las propiedades de inversión 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

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

- ◆ Evaluación de la metodología, insumos y supuestos usados por el Fondo en la determinación de los valores razonables.
- ◆ Observar que la metodología utilizada en la determinación del valor razonable sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.
- ◆ Realizamos el recálculo de la valuación de cada uno de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2020, considerando los precios transados en el mercado y confirmados por la proveedora de precios independiente a esta fecha.

(Continúa)

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.
- ◆ 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.

(Continúa)



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 2020

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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, 20	3,063,153	7,993,535
Cuentas por cobrar, neto	20	175,315	33,797
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	12, 20	2,747,240	-
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10, 20	<u>11,290,907</u>	<u>3,932,921</u>
Total de activos circulantes		<u>17,276,615</u>	<u>11,960,253</u>
Activos no circulantes:			
Alquileres diferidos	14	98,658	-
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	12, 20	55,333	-
Propiedades de inversión	13	22,502,635	12,144,600
Otros activos	15	343,248	206,683
Anticipo a proveedores	16	<u>5,009,115</u>	<u>-</u>
Total de activos no circulantes		<u>28,008,989</u>	<u>12,351,283</u>
Total de activos		<u>45,285,604</u>	<u>24,311,536</u>

(Continua)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		87,169	77,331
Ente relacionado	9	49,295	37,204
Otras	17	767,909	3,570,000
	20	<u>904,373</u>	<u>3,684,535</u>
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>23,418</u>	<u>425</u>
Total de pasivos circulantes		927,791	3,684,960
Pasivos no circulante - depósitos recibidos			
de clientes	14, 20	<u>385,642</u>	<u>34,470</u>
Total de pasivos		1,313,433	3,719,430
Patrimonio:			
Cuotas de participación	17, 18	42,000,000	20,000,000
Prima en emisión de cuotas de participación	17, 18	1,030,418	214,492
Beneficios acumulados	17, 18	<u>941,753</u>	<u>377,614</u>
Total de patrimonio		<u>43,972,171</u>	<u>20,592,106</u>
Total Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes		<u>45,285,604</u>	<u>24,311,536</u>

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de resultados

Por el año y el período de 10 meses y 9 días 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	14	1,491,044	139,852
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	13	<u>372,251</u>	<u>4,031</u>
Total de ingresos operacionales		1,863,295	143,883
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9,19	320,283	31,529
Cuotas y suscripciones	19	49,459	20,995
Reparaciones y mantenimientos		18,762	5,090
Custodia de valores y títulos	19	30,941	18,522
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	20	1,000	-
Comisión por gestión de cobros		48,846	-
Servicios contratados		30,886	14,942
Otros		<u>38,725</u>	<u>4,281</u>
Total de gastos operacionales		<u>538,902</u>	<u>95,359</u>
Ganancias en operaciones		1,324,393	48,524
Ingresos financieros, neto:			
Ingreso por intereses calculado utilizando el método del interés efectivo	8, 12	618,310	523,636
Pérdida neta, proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11	(407,034)	(220,598)
Ganancia en cambios de moneda extranjera	20	<u>1,470</u>	<u>26,052</u>
Ingresos financieros, neto		<u>212,746</u>	<u>329,090</u>
Beneficio neto	18	<u>1,537,139</u>	<u>377,614</u>

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

Por el año y el período de 10 meses y 9 días 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 20 de febrero de 2019		-	-	-	-
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - emisión de cuotas de participación	18	20,000,000	214,492	-	20,214,492
Resultado integral del año - beneficio neto	18	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377,614</u>	<u>377,614</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019		20,000,000	214,492	377,614	20,592,106
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	18	22,000,000	815,926	-	22,815,926
Dividendos pagados	18	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(973,000)</u>	<u>(973,000)</u>
Total de transacciones con los cuotahabientes	18	22,000,000	815,926	(973,000)	21,842,926
Resultado integral del año - beneficio neto	18	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,537,139</u>	<u>1,537,139</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>42,000,000</u>	<u>1,030,418</u>	<u>941,753</u>	<u>43,972,171</u>

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de flujos de efectivo

Por el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	<u>Nota</u>		
Beneficio neto		<u>1,537,139</u>	<u>377,614</u>
Ajustes por:			
Amortización	15	45,951	22,166
Ingreso por intereses calculado utilizando el método del interés efectivo		(618,310)	(523,636)
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	20	1,000	-
Ganancia no realizada proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11	(127,738)	(19,801)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	13	(372,251)	(4,031)
Alquileres diferidos	14	(98,658)	-
Pérdida cambiaria en las inversiones		<u>665,325</u>	<u>-</u>
		1,032,458	(147,688)
Cambios netos en:			
Cuentas por cobrar		(142,518)	(33,797)
Otros activos	15	(182,516)	(228,849)
Depósitos recibidos de clientes	14	351,172	34,470
Cuentas por pagar	17	21,929	114,535
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>22,993</u>	<u>425</u>
Efectivo usando en las operaciones		1,103,518	(260,904)
Intereses cobrados		<u>604,147</u>	<u>523,636</u>
Flujos neto provisto por las actividades de operación		1,707,665	262,732
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		(19,230,025)	(13,242,964)
Disposición de inversiones		8,546,042	9,329,844
Avance para compra de propiedad de inversión	16	(5,009,115)	-
Adquisición de propiedades de inversión	13	<u>(9,985,784)</u>	<u>(8,570,569)</u>
Flujo neto usado en las actividades de inversión		(25,678,882)	(12,483,689)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Pagos de otras cuentas por pagar	17	(2,802,091)	-
Emisión de cuotas de participación	17, 18	22,815,926	20,214,492
Dividendos pagados	17, 18	<u>(973,000)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo provisto por las actividades de financiamiento	17	<u>19,040,835</u>	<u>20,214,492</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(4,930,382)	(12,220,957)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>7,993,535</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u>3,063,153</u>	<u>7,993,535</u>

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

1 Entidad que informa

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

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

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV1812-CP0017, en Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), quien es el agente de pago bajo el registro núm. CVDCV-001 y el agente de colocación es Excel Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está compuesto por 500,000 cuotas con un valor nominal inicial de \$100 cada una. La fecha de inicio de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 20 de febrero de 2019.

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

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

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

2 Base de contabilidad

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

2 Base de contabilidad (continuación)

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo en fecha 29 de abril de 2020. 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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

Determinación del plazo del arrendamiento

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

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

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fondo como arrendador

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

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos 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 13 - propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)

- ♦ Nota 20 - 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.

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 cual ocurrió el cambio.

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

- ♦ Nota 13 - Propiedades de inversión.
- ♦ Nota 20 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base en el costo histórico, excepto por las siguientes partidas, las cuales son medidas en una base alternativa a la fecha de cada reporte:

<u>Rubro</u>	<u>Base de medición</u>
Instrumentos financieros no derivados medidos al valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable

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 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.3 Ingresos y costos financieros (continuación)

Pérdida neta proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultado

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

Ganancia (pérdida) por ventas de inversiones

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

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

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

6.4 Gastos por comisiones

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

6.5 Impuesto sobre la renta

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**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 incurrén.

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.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tal 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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)

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a 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 medido al valor razonable con cambios en resultados:

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

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

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

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

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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*

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

- ♦ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ♦ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fondo.
- ♦ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ♦ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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***

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).

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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******Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

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

Activos financieros al costo amortizado

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

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

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

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 reclasifican 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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***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; o
 - el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

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

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**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 sus estados financieros en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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)*

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

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*

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)**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.

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 Beneficios de operaciones

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Políticas contables significativas (continuación)

6.14 Medición de valor razonable (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

7 Normas emitidas, pero aún no vigentes (continuación)

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).

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2010 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en cuentas (a):		
Corrientes	3,916	227,300
Ahorro	<u>700,190</u>	<u>22,786</u>
	704,106	250,086
Certificados financieros (b)	-	7,743,449
Inversiones en fondos financieros (c)	<u>2,359,047</u>	<u>-</u>
	<u>3,063,153</u>	<u>7,993,535</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 0.10 % y 0.75 % para los dólares estadounidenses y entre 4% y 5.75 % para los pesos dominicanos en el año 2020 y entre 0.10 % y 0.20 % para los dólares estadounidenses y entre 0.50 % y 6 % para los pesos dominicanos en el año 2019.

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

(c) Corresponde a inversiones en fondos de inversión abiertos locales con vencimientos originales de 30 días, los cuales generaron intereses entre 2.76 % y 3.07 % durante el año 2020.

Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, estos instrumentos financieros generaron ingresos por intereses ascendentes a \$98,765 y \$523,636, respectivamente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

9 Saldos y transacciones con ente relacionado

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

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los saldos con ente relacionado corresponden a cuentas por pagar por \$49,295 y \$37,204, respectivamente, las cuales surgen por la comisión del mes de diciembre relacionada con los servicios de administración recibidos, por los cuales Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. cobra una comisión de un 2 % aproximado sobre el patrimonio neto administrado del Fondo. Este saldo no está garantizado, no generan intereses y es pagadero a la demanda.

Transacciones:

Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 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 \$320,283 y \$31,529, respectivamente.

10 Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un resumen de las inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Instrumentos de deuda del Estado Dominicano (i)	1,441,633	1,401,845
Inversiones de patrimonio - cuotas de fondos de inversión cerrados (ii)	8,862,545	-
Instrumentos de deuda corporativa (iii)	<u>986,729</u>	<u>2,531,076</u>
	<u>11,290,907</u>	<u>3,932,921</u>

(i) Corresponden a inversiones en instrumentos de deudas emitidos por el Banco Central de la República Dominicana en pesos dominicanos y por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses. Estos instrumentos generan interés a tasas anuales que oscilan entre 9.5 % y 10 % para los pesos dominicanos y entre 5.50 % y 7.75 % para los dólares estadounidenses para el 2020 y entre 8.30 % y 9.45 % para los pesos dominicanos y de 3.50 % para los dólares estadounidenses para el 2019. Estas inversiones tienen un vencimiento original entre 1 y 5 años.

(ii) Corresponde a cuotas de participación en fondos de inversiones cerrados, los cuales están constituidos en dólares estadounidenses y estipulan un vencimiento original de 10 años hasta el 2026.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

(iii) Corresponden a inversiones en bonos de deuda corporativa emitidos en pesos dominicanos y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre del año 2020, las inversiones son en pesos dominicanos generan interés a tasas anuales que oscilan entre 9 % y 11.25 %. Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones generan intereses anuales a tasas que oscilan entre 9.25 % y 10.85 % para los pesos dominicanos y entre 6.20 % y 6.25 % para los dólares estadounidenses. Los intereses son pagaderos semestralmente.

11 Ingreso neto de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un resumen de la conciliación de las ganancias o pérdidas en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

Por tipo de instrumentos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Instrumentos de deuda	(482,407)	(220,598)
Inversiones de patrimonio	<u>75,373</u>	<u>-</u>
	<u>(407,034)</u>	<u>(220,598)</u>

Realizada y no realizada

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdida realizada	(534,772)	(240,399)
Ganancia no realizada	<u>127,738</u>	<u>19,801</u>
	<u>(407,034)</u>	<u>(220,598)</u>

La ganancia (pérdida) realizada de instrumentos a valor razonable con cambios en resultados representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del período de presentación de reporte o el precio de la transacción si fue comprado en el período de presentación de reporte actual, y la contraprestación recibida en la disposición. También incluye intereses y dividendos pagados o recibidos en efectivo.

La ganancia (pérdida) no realizada representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del período o el precio de la transacción si fue comprado en el período de presentación actual y su valor en libros al final del período.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado

Un resumen de las inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

Instrumentos de deuda del Estado dominicano (i)	2,755,230
Instrumentos de deuda corporativa (ii)	<u>47,343</u>
	<u><u>2,802,573</u></u>

- (i) Corresponden a inversiones en instrumentos de deudas emitidos por el Banco Central de la República Dominicana en pesos dominicanos y por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares estadounidenses. Estos instrumentos generan interés a tasas anuales de un 10 % para los pesos dominicanos y entre 5.50 % y 7.50 % para los dólares estadounidenses. Estas inversiones tienen un vencimiento entre 1 a 5 años.
- (ii) Corresponden a inversiones en bonos de deuda corporativa emitidos en dólares estadounidenses (\$), el cual genera interés a una tasa anual de 6.60 %. Este instrumento tiene un vencimiento original de cuatro años.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, estas inversiones generaron intereses ascendentes a un monto de \$519,545.

Un detalle del vencimiento futuro de estas inversiones a partir del 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

2021	2,747,240
2023	16,258
2025	<u>39,075</u>
	<u><u>2,802,573</u></u>

13 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. Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldos al inicio del período	12,144,600	-
Adiciones (i)	9,985,784	12,140,569
Cambios en el valor razonable	<u>372,251</u>	<u>4,031</u>
Total	<u><u>22,502,635</u></u>	<u><u>12,144,600</u></u>

- (i) Corresponde a inmuebles adquiridos en edificios corporativos y plazas comerciales de la ciudad de Santo Domingo para ser arrendados para fines comerciales.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

13 Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

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

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>Esta técnica corresponde al enfoque de mercado bajo el cual precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable. En ese sentido, para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, se consideró el precio por metro cuadrado de locales comparables, ubicados en la misma plaza y en las cercanías, se realizaron ajustes a dichos valores en exceso o en defecto, dependiendo de las condiciones favorables o desfavorables de la propiedad, tasándose en relación con las comparables consideradas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta \$/M2 de locales comparables (2020 y 2019: entre \$4,020 y \$6,600). ◆ Factor de ajuste por ofertas (2020: 0.95 - 1.10; 2019: 0.90 - 1.10). ◆ Factor de ajuste por depreciación (2020 y 2019: entre 5 % y 6 %). ◆ Factor de ajuste por ubicación (2020 y 2019: entre 0.90 y 1.20). ◆ Factor de ajuste por área (2020 y 2019: entre 0.90 y 1). ◆ Factor de ajuste por condición (2020: entre 1 y 1.20). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los locales comparables; ◆ Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierre de compra de inmuebles en el mercado. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del local en relación con sus comparables. ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

13 Propiedades de inversión (continuación)

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

- ♦ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre uno y cuatro años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de tres años.
- ♦ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos, establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos, se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- ♦ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- ♦ Los arrendamientos tienen el derecho de cancelar, mediante notificación, el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, con un período de antelación mínimo de 30 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ♦ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.

14 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 el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por \$1,491,044 y \$139,852, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esos períodos que se acompañan.

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

14 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador (continuación)

A un año	1,324,248
De uno a dos años	1,159,200
De dos a tres años	605,220
De tres a cuatro años	385,585
De cuatro a cinco años	<u>89,959</u>
	<u>3,564,212</u>

Alquileres devengados

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo ha reconocido activos por alquileres devengados por \$98,658, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en el estado de situación financiera de ese año que se acompaña.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato, ascienden a \$385,642 y \$34,470, respectivamente. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

15 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)	330,326	193,777
Administrativos Bolsa de Valores de la República Dominicana (i)	12,233	5,716
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados pagados por adelantado	<u>689</u>	<u>7,190</u>
	<u>343,248</u>	<u>206,683</u>

(i) Corresponde a las comisiones pagadas a la SIMV por la suscripción y emisión de las cuotas de participación del Fondo. Esta comisión es diferida durante la vigencia del Fondo, la cual es de 10 años. Un movimiento de este renglón durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre 2020 y 2019, es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

15 Otros activos (continuación)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldos al inicio del año	247,640	221,659
Pagos realizados en el año	140,870	-
Amortización del año	<u>(45,951)</u>	<u>(22,166)</u>
Saldos al final del año	<u><u>342,559</u></u>	<u><u>199,493</u></u>

16 Anticipos a proveedores

Corresponde a anticipo otorgado en fecha 29 de diciembre de 2020 a la entidad relacionada Excel Dominicana, S. A., para la compra de un inmueble que está siendo construido por esta entidad y será transferido al Fondo cuando esta culmine la construcción de dicho inmueble, lo cual se espera suceda durante el año 2021. Como contraprestación Excel Dominicana, S. A., tiene la obligación de pagar un interés de un 7 % anual al Fondo sobre el anticipo pagado hasta que el inmueble sea transferido al Fondo.

17 Cuentas por pagar - otras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponden a los pagos pendientes producto de la compra de tres (3) inmuebles en la plaza comercial Sambil.

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:

	Otras cuentas por pagar	Cuotas de participación	Prima en emisión de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Total
2020					
Saldos al 1ro. de enero	3,570,000	20,000,000	214,492	377,614	24,162,106
Cambios en el flujo de de efectivo por actividades de financiamiento:					
Pagos de otras cuentas por pagar	(2,802,091)	-	-	-	(2,802,091)
Emisión de cuotas de participación	-	22,000,000	815,926	-	22,815,926
Dividendos pagados	-	-	-	(973,000)	(973,000)
Total cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento	<u>(2,802,091)</u>	<u>22,000,000</u>	<u>815,926</u>	<u>(973,000)</u>	<u>19,040,835</u>
Otros cambios:					
Beneficio del año	-	-	-	1,537,139	-
Total otros cambios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,537,139</u>	<u>1,537,139</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u><u>767,909</u></u>	<u><u>42,000,000</u></u>	<u><u>1,030,418</u></u>	<u><u>941,753</u></u>	<u><u>44,740,080</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

17 Cuentas por pagar – otras (continuación)

	Otras cuentas por pagar	Cuotas de participación	Prima en emisión de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Total
2019					
Saldos al 1ro. de enero	-	-	-	-	-
Cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento:					
Emisión de cuotas de participación	-	20,000,000	214,492	-	20,214,492
Total cambios en el flujo de efectivo por actividades de financiamiento	-	20,000,000	214,492	-	20,214,492
Otros cambios:					
Préstamos obtenidos	3,570,000	-	-	-	3,570,000
Beneficio del año	-	-	-	377,614	377,614
Total otros cambios	3,570,000	-	-	377,614	3,947,614
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>3,570,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>214,492</u>	<u>377,614</u>	<u>24,162,106</u>

18 Cuotas de participación

18.1 Cuotas de participación

Un resumen del patrimonio del Fondo se presenta a continuación:

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto \$	Cantidad	Monto \$
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>500,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>420,000</u>	<u>42,000,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>500,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>20,000,000</u>

Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre 2020 y 2019, se emitieron 220,000 y 200,000 cuotas de participación por un valor de \$22,815,926 (\$815,926 prima en colocación de cuota de participación) y \$20,214,492 (\$214,492 prima en emisión de cuota de participación), respectivamente.

Cada cuota de participación emitida y totalmente pagada tiene derecho a dividendos cuando se declara en función a su período de tenencia y tiene un derecho de voto.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Cuotas de participación (continuación)

18.2 Dividendos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se declararon y pagaron dividendos en efectivo por un monto de \$973,000. Un detalle de los montos y fechas de los dividendos pagados es como sigue:

<u>Fecha</u>	<u>Monto</u>	<u>Dividendo por cuota</u>
14 de abril de 2020	260,000	1
14 de julio de 2020	310,000	1
12 de octubre de 2020	<u>403,000</u>	1.3
	<u>973,000</u>	

En la reunión ordinaria del Comité de Inversiones del Fondo, celebrada el 11 de enero de 2021, se aprobó el pago de dividendos en efectivo por un monto de \$552,000 (\$1.2 por cuota), el cual fue pagado el 15 de enero de 2021. Estos estados financieros no reflejan este dividendo por pagar.

18.3 Utilidad básica por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre 2020 y 2019, son atribuibles, en su totalidad, a los cuotahabientes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes.

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo la ganancia del período por el número promedio ponderado de cuotas ordinarias en emisión. Un resumen de la utilidad básica por el año y el período de 10 meses y 9 días terminado al 31 de diciembre 2020 y 2019, es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beneficio neto del período	1,537,139	377,614
Número de cuotas en circulación al 31 de diciembre de 2020 y 2019	<u>420,000</u>	<u>200,000</u>
Utilidad básica por cuota	<u>3.66</u>	<u>1.89</u>

18.4 Administración de capital

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Cuotas de participación (continuación)**18.4 Administración de capital (continuación)**

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.

19 Compromisos

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

19.1 Comisiones

- (a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., una comisión por administración aproximadamente al 2 % sobre el valor de patrimonio diario, esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Esta comisión es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$320,283 y \$31,529, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de gastos operacionales, de los estados de resultados de esos períodos que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2021, es de aproximadamente \$772,000.
- (b) Según se indica en la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores, el Fondo tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios una comisión mensual por concepto de custodia de valores de 0.0070 %, a ser pagadera de acuerdo con el tarifario ofrecido por Cevaldom. En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019, los gastos por este concepto ascendieron a \$30,941 y \$18,522, respectivamente, los cuales se presentan como gastos por custodia de valores y títulos en el renglón de gastos operacionales de los estados de resultados de esos períodos que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2021, es de aproximadamente \$30,400.

19.2 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. gastos operacionales, de los estados de resultados de esos períodos que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2021, es de aproximadamente \$36,276.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

19 Compromisos (continuación)

19.2 Aportes regulatorios (continuación)

Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$11,591 y \$3,768, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones, en el renglón de gastos operacionales de los estados de resultados de esos períodos que se acompañan.

- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requieren que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03 % de los activos del Fondo, neto trimestral, pagadero los diez (10) primeros días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado.

El gasto por este concepto por el año y el período de 10 meses y 9 días terminados al 31 de diciembre del 2020 y 2019, ascendió a \$8,636 y \$4,105, respectivamente, y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales de los estados de resultados de esos períodos que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2021, es de aproximadamente \$15,664.

20 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

20.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	Importe en libros			Total	Valor razonable			Total
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
31 de diciembre de 2020								
Activos financieros medidos a valor razonable - Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>11,290,907</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,290,907</u>	-	11,290,907	-	11,290,907

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

	Importe en libros				Valor razonable			
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	3,063,153	-	3,063,153	-	-	3,063,153	3,063,153
Cuentas por cobrar	-	175,315	-	175,315	-	-	175,315	175,315
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	-	2,802,573	-	2,802,573	-	2,874,625	-	2,874,625
	<u>11,290,907</u>	<u>6,041,041</u>	<u>-</u>	<u>17,331,948</u>				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable - depósitos recibidos de clientes	-	-	385,642	385,642	-	-	356,284	356,284
Cuentas por pagar	-	-	904,373	904,373	-	-	904,373	904,373
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,290,015</u>	<u>1,290,015</u>				
31 de diciembre de 2019								
Activos financieros medidos a valor razonable - inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>3,932,921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,932,921</u>	-	3,932,921	-	3,932,921
	Importe en libros				Valor razonable			
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	7,993,535	-	7,993,535	-	-	7,993,535	7,993,535
Cuentas por cobrar - arrendamientos	-	33,797	-	33,797	-	-	33,797	33,797
	<u>-</u>	<u>8,027,332</u>	<u>-</u>	<u>8,027,332</u>				
Pasivos financieros no medidos al valor razonable - Depósitos recibidos de clientes	-	-	34,470	34,470	-	-	32,654	32,654
Cuentas por pagar	-	-	3,684,535	3,684,535	-	-	3,684,535	3,684,535
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,719,005</u>	<u>3,719,005</u>				

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**20.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)**

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

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en el estado financiero para las inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados e inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

20.2 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.
- ◆ Riesgo operativo.

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.

20.2.1 Marco de gestión de riesgos

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****20.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)**

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

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

Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio:

- ◆ Porcentaje máximo de inversión en bienes inmobiliarios: 100 % del portafolio de inversión del Fondo.
- ◆ Porcentaje mínimo de inversión en bienes inmobiliarios: 80 % del portafolio de inversión del Fondo. Este límite pudiera temporalmente ser menor, en caso de ocurrir una desinversión o venta de alguno de los activos del Fondo.
- ◆ En estos casos, el Fondo contará con un plazo máximo de seis meses para reinvertir los recursos en bienes inmobiliarios conforme los lineamientos de inversión. Dentro de los activos inmobiliarios, el Fondo podrá invertir hasta un 50 % del portafolio de inversión en terrenos sin edificaciones, ya sea para su renta o para su reventa.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

20.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio: (continuación)

- ♦ *Concentración máxima de inversión por inmueble:* La inversión en un mismo bien inmueble no superará más del 65 % del portafolio de inversión del Fondo. Este porcentaje representa el máximo permitido por la normativa vigente. Cualquier modificación a este límite deberá responder a un cambio en la normativa y a la aprobación de la modificación de la Política de Inversión y este Reglamento Interno por parte de la Asamblea General de Aportantes y la Superintendencia.
- ♦ *Concentración de ingresos provenientes de un inquilino:* Ningún inquilino podrá concentrar más de 40 % de los ingresos totales del Fondo. Esta política aplicará a partir del momento en que el Fondo esté totalmente colocado.

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

20.2.2 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,063,153	7,993,535
Cuentas por cobrar	175,315	33,797
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	14,038,147	3,932,921
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	<u>2,802,573</u>	<u>-</u>
	<u>20,079,188</u>	<u>11,960,253</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

20.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

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:

	2020		2019	
	Valor en libros	PCE 12 meses	Valor en libros	PCE 12 meses
<u>Calificación crediticia:</u>				
Local - Fitch Rating A+	2,837,334	3,685	3,174,139	1,000
Local - Pacific Credit Rating BBB+	<u>225,819</u>	<u>132</u>	<u>4,819,396</u>	<u>2,821</u>
	<u>3,063,153</u>	<u>3,817</u>	<u>7,993,535</u>	<u>3,821</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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****20.2.2 Riesgo de crédito (continuación)***Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)*

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

Cuentas por cobrar - arrendamientos

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fondo corresponden a clientes locales.

Durante el año y el período de 10 meses y 9 días terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el 100 % de los ingresos operacionales del Fondo provienen de transacciones por arrendamientos de propiedades de inversión.

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

20.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas por cobrar - arrendamientos (continuación)

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar - arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (continuación)

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:

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
31 de diciembre 2020				
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>175,315</u>	<u>(1,000)</u>	No
31 de diciembre 2019				
Corriente (no vencido)	<u>0 %</u>	<u>33,797</u>	<u>-</u>	No

El movimiento de la estimación para deterioro de cuentas por cobrar durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Saldo al inicio del año	-
Aumento	<u>1,000</u>
Saldo al final del año	<u>1,000</u>

Inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados

La tabla a continuación establece la exposición y calidad crediticia de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, según agencias calificadoras al 31 de diciembre de 2020 y 2019, como sigue:

2020	VRRCR	Costo amortizado - PCE de 12 Meses
<u>Calificación crediticia:</u>		
BBB- a AAA	986,729	47,343
BB- a BB+	<u>1,441,633</u>	<u>2,755,230</u>
Valor en libros	<u>2,428,362</u>	<u>2,802,573</u>
Estimación de pérdidas esperadas (i)	<u>-</u>	<u>(12,301)</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

20.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

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

2019	<u>VRCCR</u>
<u>Calificación crediticia:</u>	
BBB- a AAA	2,531,076
BB- a BB+	<u>1,401,845</u>
Valor en libros	<u><u>3,932,921</u></u>

- (i) El Fondo no reconoció pérdidas por deterioro de los instrumentos de deuda a costo amortizado por ser valores inmateriales.

VRCCR = Valor razonable con cambios en resultados.

PCE = Pérdida crediticia esperada.

20.2.3 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.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

20.2.3 Riesgo de liquidez (continuación)

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:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales		
		Total	Seis meses o menos	Más de un año
31 de diciembre de 2020				
Cuentas por pagar	904,373	(904,373)	(904,373)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>385,642</u>	<u>(385,642)</u>	<u>-</u>	<u>(385,642)</u>
	<u>1,290,015</u>	<u>(1,290,015)</u>	<u>(904,373)</u>	<u>(385,642)</u>
31 de diciembre de 2019				
Cuentas por pagar	3,684,535	(3,684,535)	(3,684,535)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>34,470</u>	<u>(34,470)</u>	<u>-</u>	<u>(34,470)</u>
	<u>3,719,005</u>	<u>(3,719,005)</u>	<u>(3,684,535)</u>	<u>(34,470)</u>

20.2.4 Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

El Fondo está 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****20.2.4 Riesgo de mercado (continuación)***Riesgo de moneda (continuación)*

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	
	<u>RD\$</u>	<u>\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>\$</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,456,416	42,115	352,806,609	6,668,045
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	57,583,061	987,264	-	-
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	<u>18,595,055</u>	<u>318,813</u>	<u>199,710,185</u>	<u>3,774,522</u>
Exposición neta en el estado de situación financiera	<u>78,634,532</u>	<u>1,348,192</u>	<u>552,516,794</u>	<u>10,442,567</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:

	<u>Tasas promedio</u>		<u>Tasas al cierre</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Equivalentes en RD\$	<u>0.0177</u>	<u>0.0195</u>	<u>0.0172</u>	<u>0.0002</u>

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2020, una variación del 10% en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados por aproximadamente \$135,000.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

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

20.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

20.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

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

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Instrumentos de tasas fijas:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,063,153	7,993,535
Inversiones en instrumentos de deudas a VR CR	2,428,362	3,932,921
Inversiones en instrumentos de deudas a costo amortizado	<u>2,802,573</u>	<u>-</u>
	<u>8,294,088</u>	<u>11,926,456</u>

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

Una variación de 100 puntos base en los tipos de intereses en base a los datos a las fechas de reporte tendría un efecto en el resultado y el patrimonio de \$171,566. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.

21 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

21 Impacto del COVID-19 (continuación)

Actualmente el Fondo se encuentra en el proceso de colocación del 100 % de sus cuotas. En el mes que llegó la pandemia a nuestro país el Fondo tenía 200,000 cuotas en circulación y a pesar de esta situación el Fondo pudo colocar en el mercado 200,000 cuotas adicionales en el transcurso del año, pudiendo así disponer de más recursos para la continuidad de sus operaciones.

Antes de iniciar la pandemia, la ocupación total de los inmuebles del Fondo era de un 94.89 % y la misma no ha tenido variación hasta la fecha. Una distribución por sectores económicos de los arrendatarios a los cuales le fueron alquiladas las propiedades de inversión:

<u>Sector económico</u>	<u>Participación</u>
Sector financiero	31 %
Energía eléctrica	18 %
Telecomunicaciones	37 %
Comerciales	8 %
Construcción	6 %

Una vez llegada la pandemia al país, el Fondo analizó su cartera de arrendatarios, la 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. Dichos clientes representaban el 8 % de la facturación total del Fondo por concepto de alquiler.

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 fue revisando continuamente durante todo el año 2020.

Adicional a los efectos que haya podido tener el Fondo en relación con los alquileres que mantiene, este se vio más impactado por la rentabilidad de su portafolio de inversiones en instrumentos financieros. Debido a que la Entidad mantenía una gran parte del portafolio de inversiones en inversiones denominadas en pesos dominicanos, y producto de la devaluación significativa que tuvo el peso dominicano frente al dólar estadounidense este representó una caída en la rentabilidad, llegando a alcanzar su punto más bajo en mayo de 2020 con una rentabilidad de un -5.83 %.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

21 Impacto del COVID-19 (continuación)

La administración del Fondo para poder mitigar el efecto de estas inversiones procedió a disponer de las mismas lo más rápido que le fue posible y por dicha razón poder contener las pérdidas ocurridas. Esta decisión tomada por el Comité de Inversiones tuvo efectos inmediatos en la rentabilidad del Fondo haciendo que la rentabilidad del Fondo se restableciera y estuviese 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 %.

Por otra parte, las cuentas por cobrar a más de 30 días no han crecido significativamente. 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. Pese a esto, 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.
- Reducir los gastos no esenciales y aplazar o cancelar gastos discrecionales.

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