

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S.A.
RNC 1-01-02591-3

Oficina en Santo Domingo
Av. Winston Churchill
Acrópolis Center, piso 23, suite 2300
Apartado Postal 10148

T. (809) 566-9161

Oficina en Santiago
Av. Bartolomé Colón, núm. 212
Plaza Texas, Los Jardines Metropolitanos
Apartado Postal 51700

T. (809) 583-4066

Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Aportantes de
Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes y de flujos de efectivo por el período de ocho meses y dos días terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de ocho meses y dos días terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), aplicable a auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada 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. Hemos determinado que no hay asuntos claves de auditoría para ser comunicados en nuestro informe.

(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 una incorrección material relativo.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe una incorrección material de importancia relativa en esa otra información estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo del Fondo.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo 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 Normas de Contabilidad NIIF, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los responsables del gobierno corporativo 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 incorrección material, debido a fraude o 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 una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones 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.

(Continúa)

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 incorrección material 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 una incorrección 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 las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y los eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría.

(Continúa)

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.

KPMG

Registro en la SIMV núm. SVAE-001



Domingo Melo
Director a cargo de la auditoría
Registro en el ICPARD núm. 15145

7 de mayo de 2026

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Activos circulantes:		
Efectivo	8, 14	3,062,241
Otras cuentas por cobrar	11, 14	232,900,417
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10, 14	85,892,774
Activos mantenidos para la venta	11	<u>802,220,138</u>
Total de activos		<u>1,124,075,570</u>
 <u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u>		
Pasivos circulantes:		
Cuentas por pagar:		
Proveedores	11	239,352,947
Ente relacionado	9	<u>2,214,336</u>
Total cuentas por pagar	14	241,567,283
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		11,298
Ingresos diferidos	11	<u>35,840,000</u>
Total de pasivos		<u>277,418,581</u>
Patrimonio atribuible a los cuotahabientes:		
Cuotas de participación	12	813,000,000
Costos incrementales de emisión	12,13	(8,130,000)
Beneficios acumulados	12	<u>41,786,989</u>
Total de patrimonio atribuible a los cuotahabientes		<u>846,656,989</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes		<u>1,124,075,570</u>

Las notas en las páginas 1 a 29 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Estado de resultados

Período de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Ingresos operacionales:		
Ingresos por opción de venta	11	17,920,000
Otros ingresos	11	<u>35,159,096</u>
Total de ingresos		<u>53,079,096</u>
Gastos operacionales:		
Comisión por administración	9,13	17,004,170
Cuotas y suscripciones	13	897,529
Servicios contratados		1,484,867
Custodia de valores y títulos		29,684
Otros		<u>102,621</u>
Total de gastos operacionales		<u>19,518,871</u>
Beneficio en operaciones		33,560,225
Ingresos financieros:		
Intereses calculados usando el método de interés efectivo	8.1, 8.2	7,407,669
Ingresos netos provenientes de inversiones instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10	492,774
Ganancia neta en cambio de moneda extranjera		<u>326,321</u>
Ingresos financieros, neto		<u>8,226,764</u>
Beneficio neto	12	<u><u>41,786,989</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 29 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes

Período de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Costos incrementales de emisión</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Total de patrimonio atribuibles a los cuotahabientes</u>
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	12	813,000,000	-	-	813,000,000
Costos incrementales de emisión	12,13	<u>-</u>	<u>(8,130,000)</u>	<u>-</u>	<u>(8,130,000)</u>
Total de transacciones con los cuotahabientes		<u>813,000,000</u>	<u>(8,130,000)</u>	<u>41,786,989</u>	<u>846,656,989</u>
Resultado del período - beneficio neto	12	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,786,989</u>	<u>41,786,989</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>813,000,000</u>	<u>(8,130,000)</u>	<u>41,786,989</u>	<u>846,656,989</u>

Las notas en las páginas 1 a 29 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Estado de flujos de efectivo

Período de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Beneficio neto	12	41,786,989
Ajustes por:		
Ingresos financieros	8.1, 8.2	(7,407,669)
Ganancia no realizada proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10	<u>(492,774)</u>
		33,886,546
Cambios netos en:		
Otras cuentas por cobrar	11	(232,900,417)
Cuentas por pagar		3,460,886
Ingresos diferidos	11	35,840,000
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>11,299</u>
		(193,588,232)
Intereses cobrados		<u>7,407,669</u>
		(152,294,017)
Flujos de efectivo usado en las actividades de inversión:		
Adquisición de terrenos mantenidos para la venta	11	(564,113,742)
Adquisición de inversiones a valor razonable con cambios en resultados		<u>(85,400,000)</u>
		<u>(649,513,742)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Emisión de cuotas de participación	12	813,000,000
Costos incrementales de emisión	12,13	<u>(8,130,000)</u>
		804,870,000
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>804,870,000</u>
		<u>3,062,241</u>

Las notas en las páginas 1 a 29 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros

Por un período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1 Entidad que informa

Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I (el Fondo) es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. Posee un patrimonio independiente al de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (la Administradora) y está registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores (RMV) núm. SIVFIC-082 según la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana núm. R-SIMV-2024-06-FI.

El objetivo del Fondo es invertir al menos el 60% del portafolio en valores representativos de deuda y/o valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de proyectos, sociedades, entidades con o sin fines de lucro, infraestructuras, consorcios o fideicomisos, que se encuentren domiciliados en la República Dominicana y que formen parte del sector público o privado que apoyen directa o indirectamente el desarrollo turístico del país. En adición, el Fondo podrá invertir hasta el 40% de su portafolio en otros activos financieros y activos inmobiliarios.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV2406-CP0048, en el 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 813,000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 29 de abril de 2025.

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 a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el núm. SVAF-001. Esta se rige bajo la Ley del Mercado de Valores (Ley No. 249-17) y sus reglamentos y normas. La Sociedad Administradora y sus fondos cerrados 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 15 años, contados a partir de la fecha del primer tramo de la emisión única del programa de emisiones del Fondo, 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 Avenida Tiradentes #32, entre la Av. Gustavo Mejía Ricart y la calle Fantino Falco, Santo Domingo, República Dominicana.

2 Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

2 Base de contabilidad (continuación)

Los estados financieros del Fondo se preparan sobre la base de negocio en marcha, ya que la gerencia está satisfecha de que el Fondo tiene recursos adecuados para continuar como negocio en marcha en el futuro previsible. Al realizar esta evaluación, la gerencia ha considerado varias informaciones, incluidas proyecciones de rentabilidad, requerimientos estatutarios de capital y necesidades de financiamiento, según se haya considerado relevante.

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo en fecha 7 de mayo de 2026. 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 pesos dominicanos (RD\$), 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 pesos dominicanos (RD\$). El efectivo recibido por las emisiones de cuotas de participación es recibido en pesos dominicanos. Los gastos (incluyendo los gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados en su mayor parte en pesos dominicanos. En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el peso dominicano.

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 juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe mas abajo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**4.2 Supuestos e incertidumbre en las estimaciones**

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos, al 31 de diciembre de 2025, 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 la nota 14 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas, incluyendo supuestos claves utilizados en la estimación de flujos de efectivo recuperables e incorporación de información prospectiva.

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 del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

En la nota 14 - Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las inversiones medidas al valor razonable con cambios en resultados las cuales están registrados a su valor razonable.

6 Políticas contables materiales

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables materiales al año presentado en estos estados financieros.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a peso dominicano utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a RD\$ a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al 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 de la conversión se reconocen como parte de la ganancia neta en cambios de moneda extranjera, a excepción de aquellas que surgen de los instrumentos financieros medidos a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente a valor razonable con cambios en resultados.

6.2 Ingresos financieros

Los ingresos financieros presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos 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 y se define como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o 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 por intereses, se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio); 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.2 Ingresos financieros (continuación)**

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.

Ganancia neta proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Comprenden a las ganancias 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 por intereses sobre las inversiones

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

Ganancia (pérdida) en moneda extranjera

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.

6.3 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisión a los que está sujeto el Fondo corresponden a la comisión de administración.

El Fondo paga anualmente a la Administradora, por concepto de administración, un monto máximo equivalente al 2 % anual sobre la base de los activos totales administrados por el Fondo. El monto devengado de esta comisión es determinado en base a los activos totales administrados diario del Fondo.

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. Estos gastos se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.4 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 No. 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 (IR-2) 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.

6.5 Instrumentos financieros**6.5.1 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.

6.5.2 Clasificación y medición posterior***Activos financieros***

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros (continuación)***

- ◆ 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 fecha específica, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

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

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

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

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

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)***

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.5 Instrumentos financieros (continuación)

6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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

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

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)*****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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al 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 reconocen en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Por un período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Inversiones de patrimonio al 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. Por un período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en resultados

Corresponden a inversiones realizadas en instrumentos de patrimonio de otras entidades, independientemente de que el Fondo tenga el control o no de dichas entidades. El Fondo valora cada año estas inversiones para reconocer una ganancia o pérdida en el valor de mercado de estas bajo el método de flujos descontados. Cualquier ganancia o pérdida por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados.

En el momento de la baja en cuentas, se reconocen ganancias y pérdidas en el resultado del período. Las inversiones en acciones se incluyen en esta categoría. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene este tipo de instrumento.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****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 al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.5.3 Baja en cuentas***Activos financieros***

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

Pasivos financieros

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

6.5.4 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 DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.6 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo****6.6.1 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.

6.6.2 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los cuotahabientes del Fondo es reconocida como un pasivo en sus estados financieros en el período en que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo. Según el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversión debe evaluar si existen las condiciones de liquidez para aprobar la distribución de dividendos a sus cuotahabientes de forma anual.

El dividendo de cada valor de participación es calculado dividiendo el beneficio líquido del Fondo en cada año entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan su patrimonio. El beneficio líquido es determinado sumando los rendimientos de las inversiones, los intereses percibidos por las inversiones y las ganancias obtenidas en la venta de las inversiones que hayan generado plusvalía, menos los gastos operacionales en que el Fondo incurra y posibles pagos de capital sobre financiamientos obtenidos.

6.7 Deterioro del valor**6.7.1 Activos financieros no derivados***Instrumentos financieros y activos del contrato*

El Fondo reconoce correcciones del 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 del 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.
- ◆ 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Deterioro del valor (continuación)****6.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

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

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

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

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

El Fondo considera que un 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 DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Deterioro del valor (continuación)****6.7.1 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 del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

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

Castigo

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Deterioro del valor (continuación)****6.7.2 Activos no financieros**

Al final de cada período sobre los que se informa, el Fondo revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existía algún indicio de deterioro del valor. Si existen tales indicios, entonces se estimaba el importe recuperable del activo.

Para la evaluación de deterioro del valor, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de efectivo por su uso continuo, y que son significativamente independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que reflejaba las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor, si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en los resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo, y para reducir el importe en libros de los demás activos sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor, reconocida con respecto a la plusvalía, no se reversa. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se reversaba solo hasta el importe del activo que no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se habría reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

6.8 Activos mantenidos para la venta

Los activos mantenidos para la venta se miden al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Cualquier pérdida por deterioro se asigna en primer lugar a la plusvalía y, posteriormente, a los restantes activos y pasivos de forma proporcional. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el momento de la clasificación inicial como mantenidos para la venta, así como las ganancias y pérdidas posteriores derivadas de su revalorización, se reconocen en el resultado del ejercicio.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.9 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.

6.10 Aumento en el patrimonio de los aportantes del fondo

El aumento en el patrimonio de los aportantes del fondo 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.

6.11 Beneficios de operaciones

El beneficio operativo 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. El beneficio de operaciones excluye los costos financieros netos.

6.12 Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.12 Medición del valor razonable (continuación)**

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

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

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

7 Normas emitidas, pero aún no efectivas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Puesto de Bolsa en la preparación de estos estados financieros.

a) NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros

La NIIF 18 reemplazará la NIC 1 Presentación de estados financieros y se aplicará a los períodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1ro. de enero de 2027. La nueva norma introduce los siguientes nuevos requisitos claves:

- ◆ Se requiere que las entidades clasifiquen todos los ingresos y gastos en cinco categorías en el estado de resultados, a saber, las categorías de operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto sobre la renta. También se requiere que las entidades presenten un subtotal de utilidad operativa recientemente definido. El beneficio neto de las entidades no cambiará.
- ◆ Las medidas de desempeño definidas por la administración (MPMs: Management-defined performance measures) se divulgan en una sola nota en los estados financieros.
- ◆ Se proporciona orientación mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

7 Normas emitidas, pero aún no efectivas (continuación)**a) NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros (continuación)**

Además, todas las entidades deben utilizar el subtotal de la utilidad operativa como punto de partida para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

El Fondo todavía no ha evaluado el impacto de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MPMs. El Fondo tampoco ha evaluado el impacto en cómo se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente etiquetados como "otros".

b) Otras normas contables

No se espera que las siguientes nuevas normas contables y sus modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros del Puesto de Bolsa.

- ◆ Falta de intercambiabilidad (enmienda a la NIC 21).
- ◆ Clasificación y medición de instrumentos financieros (modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7).
- ◆ Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7).
- ◆ Ventas o contribución de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28).

8 Efectivo**8.1 Efectivo en banco**

El efectivo se compone de saldos en cuentas de ahorro mantenidas en instituciones financieras locales, los cuales son de libre disponibilidad y no están sujetos a restricciones. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo asciende a RD\$3,062,241.

Los depósitos en cuentas de ahorro generan intereses sobre la base del saldo promedio diario a tasa anual de 1%, durante el período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, el ingreso generado por este concepto ascendió a RD\$2,625,350. los cuales se presentan formando parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados a ese período que se acompaña.

8.2 Intereses calculados usando el método de interés efectivo

Durante el periodo de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció intereses por RD\$4,782,319. originados por certificados financieros con tasas de interés anual entre 7 % y 8.5%, los cuales se presentan formando parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados a ese período que se acompaña.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

9 Saldos y transacciones con entes relacionados

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

Saldos:

Administradora:

Excel Sociedad Administradora de
Fondos de Inversión, S. A. (nota 13.1)

Cuentas por pagar

2,214,336

Transacciones:

Comisiones

Comisión por administración (nota 13.1)
Comisión por colocación de cuotas (nota 13.1)

17,004,170

8,130,000

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

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados están compuestas por inversiones de patrimonio en cuotas de fondos de inversión abierto por RD\$85,892,774. Durante un periodo de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025 estas inversiones generaron rendimientos por RD\$492,774, a tasas anuales que oscilan entre 6.19% y 8.87%, los cuales se presentan como ingresos netos proveniente de inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados en el estado de resultados de ese período que se acompaña.

11 Activos mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a adquisición de terrenos ubicados en Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana. Una conciliación entre las adiciones y las salidas de flujos de efectivo por este concepto durante el año terminado en esa fecha es como sigue:

Descripción

Adiciones del año (a)	802,220,138
Adiciones pendientes de pago (b)	<u>(238,106,396)</u>
	<u><u>564,113,742</u></u>

(a) Un detalle de los activos que componen los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Terrenos en el complejo turístico playa bonita, municipio las terrenas, provincia Samana, con un total de 28,415 m2.	483,704,923
--	-------------

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Activos mantenidos para la venta (continuación)

Terrenos en el complejo turístico playa bonita Beach Residences, municipio las terrenas, provincia Samana con un total de 81,270 m2.	<u>318,515,215</u>
	<u>802,220,138</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene cuentas por pagar originados por la adquisición de dichos terrenos por RD\$238,106,396. y se presentan formando parte de las cuentas por pagar a proveedores en el estado situación financiera que se acompaña.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo suscribió un contrato de opción de venta con terceros sobre estos terrenos, la cual se espera su ejecución dentro de un plazo de 12 meses contados a partir del mes de abril de 2026.

Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo suscribió un acuerdo transaccional relacionado a la rescisión de uno de los contratos de compra de terrenos, en el que la contraparte acordó devolver los montos inicialmente otorgados, así como una penalidad por rescisión del contrato por RD\$232,900,417, el cual se presenta como otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera de ese año que se acompaña.

Con posterioridad a dicha fecha, el Fondo recibió formalmente el documento emitido por el organismo regulador que sustenta la aprobación definitiva de dicho acuerdo de rescisión. Consecuentemente, los estados financieros del período terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron ajustados para reflejar la compensación de los activos y pasivos asociados a esta transacción, conforme a las normas contables aplicables.

Como resultado de dicho acuerdo el Fondo reconoció ingresos por penalidad contractual por RD\$35,159,096, el cual se presenta como otros ingresos en el estado de resultados de ese período que se acompaña.

Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta ingresos diferidos relacionados con un contrato de opción de venta de los terrenos disponibles para la venta por RD\$35,840,000. Estos importes se presentan como ingresos diferidos en el estado de situación financiera y serán reconocidos en resultados en períodos futuros.

Durante el período comprendido de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, el fondo reconoció ingresos por este concepto por RD\$17,920,000 y se presentan como ingresos por opción de venta en el estado de resultados de este período que se acompaña.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

12 Cuotas de participación

12.1 Cuotas de participación en circulación

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo está compuesto por 813,000 cuotas de participación con un valor nominal de RD\$1,000 cada una para un total de RD\$813,000,000. Como parte del proceso de emisión de las cuotas de participación en el período terminado al 31 de diciembre de 2025.

Se incurrieron en costos incrementales directamente relacionados con la emisión de las cuotas por RD\$8,130,000, los cuales se presentan como costos en emisión de cuotas de participación en el estado de situación financiera que se acompaña.

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.

12.2 Beneficios acumulados

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

12.3 Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período entre el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión. Al 31 de diciembre de 2025, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

Beneficio neto del período	41,786,989
Número cuotas en circulación - de participación en el año	<u>813,000</u>
Utilidad básica por cuota	<u><u>51.40</u></u>

12.4 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 de sustentar el desarrollo futuro del negocio. La gerencia monitorea el retorno de capital y el nivel de dividendos pagados a los cuotahabientes.

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

El patrimonio del Fondo está compuesto por las cuotas de participación neto de los costos relacionados al proceso de emisión de las cuotas y los beneficios acumulados.

13 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo por un período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

13 Compromisos (continuación)**13.1 Comisiones**

- (a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. una comisión por administración sobre activos totales administrados diario del Fondo; esta comisión se estipula en el reglamento interno del Fondo, la cual es pagadera mensualmente según la proporción devengada. Por un período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, esta comisión fue de un 2%.

Por un período de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$17,004,170, los cuales se presentan como tal en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña. El compromiso de pago para el año 2026, es de aproximadamente RD\$25,550,000.

- (b) Según se indica en el prospecto de colocación, el Fondo tiene la obligación de pagar el 1 % de los montos colocados en el mercado primario al agente colocador, Excel Puesto de Bolsa, S. A. En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Al 31 de diciembre de 2025, los costos incrementales relacionados con la emisión de cuotas de participación ascendieron a RD\$8,130,000, los cuales se presentan como costos en emisión de cuotas de participación en el estado de situación financiera de ese período que se acompaña.

13.2 Aportes regulatorios

- a) Acorde al tarifario de Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas.

Por un período de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$643,896 los cuales se presentan como gastos de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales del estado de resultados de ese período que se acompaña. El compromiso de pago por este concepto para el año 2026 es de aproximadamente RD\$800,000.

- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV del 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado, trimestralmente, sobre la base de la cuarta parte del 0.03 % de los activos netos del Fondo, pagadero los 10 primeros días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

13 Compromisos (continuación)

13.2 Aportes regulatorios (continuación)

Por un período de ocho meses y dos días terminado el 31 de diciembre de 2025, el gasto por este concepto ascendió a RD\$253,633 y se presenta formando parte de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña. El compromiso de pago para el año 2026, es de aproximadamente RD\$400,000.

14 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

14.1 Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2025:

	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 medidos al valor razonable -								
Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	<u>85,892,774</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85,892,774</u>	<u>-</u>	<u>85,892,774</u>	<u>-</u>	<u>85,892,774</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable:								
Efectivo	-	3,062,241	-	3,062,241	-	-	3,062,241	3,062,241
Otras cuentas por cobrar	-	<u>232,900,417</u>	-	<u>232,900,417</u>	-	-	<u>232,900,417</u>	<u>232,900,417</u>
	<u>-</u>	<u>235,962,658</u>	<u>-</u>	<u>235,962,658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>232,900,417</u>	<u>232,900,417</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable - cuentas por pagar								
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>241,567,283</u>	<u>241,567,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>241,567,283</u>	<u>241,567,283</u>

Medición de los valores razonables

La administración del Fondo ha evaluado que los valores razonables 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 al valor razonable con cambios en resultados fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

14 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**14.2 Gestión de riesgos financieros**

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

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

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

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

14.2.1 Marco de gestión de riesgos

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

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

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

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

Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio:

- ◆ Porcentaje máximo de inversión en valores representativos de deuda: 100 % del portafolio de inversión del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

14.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

14.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

- ◆ Porcentaje mínimo de inversión en valores representativos de deuda o valores representativos de capital de entidades del sector turístico: 60 % 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.
- ◆ Porcentaje máximo de inversión en bienes inmobiliarios: 40 % del portafolio de inversión del Fondo.
- ◆ Porcentaje mínimo de inversión en bienes inmobiliarios: 0 % del portafolio de inversión del Fondo.

Por tratarse de inversiones adicionales, el Fondo podrá invertir hasta un 40 % de su portafolio de inversiones en un mismo bien inmueble. Los activos inmobiliarios en los que invierta el Fondo no tendrán límites por su área de construcción. De igual forma, no se establece un plazo mínimo de permanencia con el bien, ya que su venta dependerá de la oportunidad y ventajas de venderlo en algún momento determinado;

El Comité de Inversiones tendrá la facultad de decidir el momento de la venta de un bien inmueble. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha realizado este tipo de inversiones.

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 del Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

14.2.2 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.

Al 31 de diciembre de 2025, los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito, son como sigue:

Efectivo	3,062,241
Otras cuentas por cobrar	232,900,417

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

14.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

14.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>85,892,774</u>
	<u><u>321,855,432</u></u>

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no reconoció pérdidas por deterioro de los instrumentos financieros.

El Fondo considera que sus activos financieros tienen un riesgo de crédito bajo con base en las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas de estos activos financieros por considerarse inmatrimales.

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

El deterioro del 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.

Calificación crediticia del efectivo

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantenía efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local, como sigue:

	Valor en <u>libros</u>	PCE <u>12 meses</u>
<u>Calificación crediticia:</u>		
Pacific Credit Rating A+	<u><u>3,062,241</u></u>	<u><u>-</u></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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

14.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

14.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Efectivo (continuación)

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.

Cuentas por cobrar

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.

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 2025 es como sigue:

	Tasa de pérdida promedio <u>ponderada</u>	Importe en <u>libros</u>	Estimación para <u>pérdida</u>	Con deterioro <u>crediticio</u>
Vencida de 1 - 30 días	0.00 %	226,080,000	-	No
Vencida de 91 - 270 días	0.00 %	<u>6,820,417</u>	<u>-</u>	No
		<u>232,900,417</u>	<u>-</u>	

14.2.3 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

14.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

14.2.3 Riesgo de liquidez (continuación)

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

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

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

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

	Flujos de efectivo contractuales		
	Valor en libros	Total	6 meses o menos
Cuentas por pagar	<u>241,567,283</u>	<u>(241,567,283)</u>	<u>(241,567,283)</u>

14.2.4 Riesgo de mercado

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

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

El riesgo de mercado del Fondo es administrado diariamente por la Administradora del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

14.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

14.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

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 dólares estadounidenses (US\$), 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.

Por un período de ocho meses y dos días terminado al 31 de diciembre de 2025, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	<u>US\$</u>	<u>RD\$</u>
Otras cuentas por Cobrar	107,742	6,820,446
Cuentas por pagar	<u>(17,420)</u>	<u>(1,102,747)</u>
 Posición larga en moneda extranjera	 <u>90,322</u>	 <u>5,717,699</u>

Al 31 de diciembre de 2025, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$), utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	<u>Tasa al cierre</u>	<u>Tasa promedio</u>
US\$	<u>63.3035</u>	<u>61.5139</u>

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2025 una variación del 5 % en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados por aproximadamente RD\$285,900.