

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO EXCEL II**

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 Inmobiliario Excel II:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (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 y de flujos de efectivo por el año 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 Inmobiliario Excel II al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año 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 requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

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

(Continúa)

Estimación y contabilización del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.6 y 13, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es un asunto clave de la auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con las propiedades de inversión y los resultados del período. Las propiedades de inversión representan el 86 % del total de los activos 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 medidas a valor razonable con cambios en los resultados y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Con la asistencia de un perito tasador independiente con experiencia en el sector, el cual fue contratado por KPMG, observamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas en la determinación del valor razonable, así como la validación del monto asignado como valor razonable para las propiedades de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fondo.
- ◆ 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 Normas de Contabilidad NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

Otra información

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

(Continúa)

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 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, ya sea 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 cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del 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, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

(Continúa)

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito 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 que 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 una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar 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 la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y 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 SV núm. SVAE-001



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

24 de abril de 2026

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8, 21	4,061,099	11,638,914
Cuentas por cobrar:			
Arrendamientos	21	387,034	283,951
Otras	17	<u>513,680</u>	<u>140,645</u>
Total cuentas por cobrar		900,714	424,596
Estimación para cuentas incobrables	21	<u>(126,021)</u>	<u>(109,306)</u>
Cuentas por cobrar, neto	21	774,693	315,290
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10,21	<u>9,669,408</u>	<u>3,043,919</u>
Total de activos circulantes		<u>14,505,200</u>	<u>14,998,123</u>
Activos no circulantes:			
Alquileres diferidos	14	1,038,775	1,021,941
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	11, 21	909,945	-
Propiedades de inversión	13	154,232,521	143,918,271
Otros activos	16	150,213	176,158
Documento por cobrar	15, 21	-	2,254,318
Anticipos otorgados	17	<u>7,500,000</u>	<u>6,512,174</u>
Total de activos no circulantes		<u>163,831,454</u>	<u>153,882,862</u>
Total de activos		<u>178,336,654</u>	<u>168,880,985</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		-	12,009
Ente relacionado	9	332,090	355,272
Otras	18	<u>15,495</u>	<u>224,092</u>
Total cuentas por pagar	21	347,585	591,373
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>2,711,548</u>	<u>356,740</u>
Total de pasivos circulantes		3,059,133	948,113
Pasivo no circulante - depósitos recibidos de clientes	14, 21	<u>933,507</u>	<u>957,473</u>
Total de pasivos		<u>3,992,640</u>	<u>1,905,586</u>
Patrimonio atribuible a los cuotahabientes:			
Cuotas de participación	19	144,001,600	144,001,600
Prima en emisión de cuotas de participación	19	5,308,426	5,308,426
Beneficios acumulados	19	<u>25,033,988</u>	<u>17,665,373</u>
Total de patrimonio atribuible a los cuotahabientes		<u>174,344,014</u>	<u>166,975,399</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes		<u>178,336,654</u>	<u>168,880,985</u>

Las notas en las páginas 1 a 44 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	14	10,902,785	10,816,486
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	13	8,026,665	5,428,959
Otros ingresos		119,457	-
Total de ingresos operacionales		19,048,907	16,245,445
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9, 20	4,003,151	3,383,089
Cuotas y suscripciones	20	105,378	93,731
Reparaciones y mantenimientos		2,919,734	781,529
Custodia de valores y títulos	20	15,225	14,128
Pérdida por deterioro de cuentas por cobrar	21	20,572	-
Comisión por gestión de cobros		72,500	63,025
Servicios contratados		111,130	84,766
Otros		159,228	139,069
Total de gastos operacionales		7,406,918	4,559,337
Beneficio en operaciones		11,641,989	11,686,108
Ingresos (costos) financieros:			
Ingresos por intereses calculado utilizando el método de interés efectivo	8, 11, 15, 17	561,294	506,065
Ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10,12	716,758	352,608
Ganancia neta en cambios de moneda extranjera		39,968	12,724
Ingresos financieros, neto		1,318,020	871,397
Beneficio neto	19	12,960,009	12,557,505

Las notas en las páginas 1 a 44 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Prima en emisión de cuotas de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los cuotahabientes</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2024		133,979,100	4,744,667	10,560,932	149,284,699
Transacciones con los cuotahabientes:					
Emisión de cuotas de participación	19	10,022,500	675,553	-	10,698,053
Costos incrementales de emisión	19,20		(111,794)	-	(111,794)
Dividendos pagados	19	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,453,064)</u>	<u>(5,453,064)</u>
Total de transacciones con los cuotahabientes	19	10,022,500	563,759	(5,453,064)	5,133,195
Beneficio neto	19	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,557,505</u>	<u>12,557,505</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	19	144,001,600	5,308,426	17,665,373	166,975,399
Transacciones con los cuotahabientes - dividendos pagados	19	-	-	(5,591,394)	(5,591,394)
Beneficio neto	19	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,960,009</u>	<u>12,960,009</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	19	<u>144,001,600</u>	<u>5,308,426</u>	<u>25,033,988</u>	<u>174,344,014</u>

Las notas en las páginas 1 a 44 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Beneficio neto		<u>12,960,009</u>	<u>12,557,505</u>
Ajustes por:			
Amortización		19,104	19,156
Ingresos por intereses calculado utilizando el método de interés efectivo	8, 11, 15, 17	(561,294)	(506,065)
Ingresos netos proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable	10	(64,338)	(149,503)
Pérdida (descargos) por deterioro cuentas por cobrar	21	20,572	(1,850)
Reverso por deterioro inversiones		(188)	-
Ganancia no realizada proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	12	(329,007)	(75,986)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	13	(8,026,665)	(5,428,959)
Alquileres diferidos	14	<u>(16,834)</u>	<u>(276,872)</u>
		4,001,359	6,137,426
Cambios netos en:			
Cuentas por cobrar		(479,975)	252,833
Otros activos	16	6,841	(59,016)
Depósitos recibidos de clientes	14	(23,966)	141,477
Cuentas por pagar	18	(19,696)	64,470
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>2,354,808</u>	<u>163,428</u>
Efectivo generado por las actividades de operación		5,839,371	6,700,618
Intereses cobrados		<u>615,687</u>	<u>486,600</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,455,058</u>	<u>7,187,218</u>

Las notas en las páginas 1 a 44 son parte integral de estos estados financieros.

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones	10, 11	(15,213,242)	(6,587,194)
Disposición de inversiones	10, 11	8,016,948	12,158,481
Adquisición de propiedades de inversión	13, 17	<u>(1,245,185)</u>	<u>(10,315,700)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(8,441,479)	(4,744,413)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas de participación	19	-	10,698,053
Costos incrementales de emisión	19	-	(111,794)
Dividendos pagados	19	<u>(5,591,394)</u>	<u>(5,453,064)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(5,591,394)</u>	<u>5,133,195</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(7,577,815)	7,576,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>11,638,914</u>	<u>4,062,914</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>4,061,099</u>	<u>11,638,914</u>

Las notas en las páginas 1 a 44 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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 y 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 que se traduce en un fondo de riesgo medio. El Fondo debe cumplir con las siguientes reglas al momento de realizar sus actividades:

- ◆ No podrá poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del 20 % del portafolio de inversión del Fondo.
- ◆ Solo podrá invertir en cuotas de un fondo abierto hasta un 20 % del portafolio de inversión.
- ◆ No podrá poseer menos del 60 % del portafolio de inversión en activos inmobiliarios, esto es, bienes inmuebles y/o documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles, terrenos y/o concesiones administrativas en conjunto y de acuerdo con la política de inversión detallada en el Reglamento Interno del Fondo.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV1812-CP0017 en el Depósito Centralizado de Valores, S. A., quien es el agente de pago bajo el registro núm. CVDCV-001 y el agente de colocación es Excel Puesto de Bolsa, S. A. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo está compuesto por 1,440,016 cuotas, en ambos años, con un valor nominal inicial de USD100 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 Administradora), la cual es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana con el núm. SVAF-001. Esta se rige bajo la Ley de 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 y la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD).

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

1 Entidad que informa (continuación)

Por su naturaleza de cerrado, la duración del Fondo es de 10 años, contados a partir de la fecha de la primera emisión publicada en su respectivo aviso de colocación y su patrimonio es fijo; por lo tanto, el número de cuotas es limitado, las cuales no pueden ser redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el Fondo.

El Fondo tiene su domicilio en la avenida Tiradentes núm. 32, ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana.

2 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

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 el Consejo de Administración de la Administradora del Fondo en fecha 24 de abril 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 dólares estadounidenses (USD) 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 (USD) y pesos dominicanos (DOP). El efectivo recibido por las emisiones de cuotas de participación es recibido 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

4 Uso de juicios y estimaciones

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

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

4.1 Juicios

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

4.1.1 Moneda funcional

Véase nota 3: determinación de la moneda funcional.

4.1.2 Arrendamientos*Determinación del plazo del arrendamiento*

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

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 del arrendamiento, el Fondo determina si el arrendatario está razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento a su vencimiento.

Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa de 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**4.1 Juicios (continuación)****4.1.2 Arrendamientos (continuación)***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 con base en 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 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 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.
- ◆ Nota 21 - 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, así como determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en los resultados con variables no observables significativas.

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:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

- 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 21 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Base de medición

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

<u>Rubro</u>	<u>Base de medición</u>
Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable

6 Políticas contables materiales

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto que se mencione lo contrario.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.1 Saldos y 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 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 por arrendamientos

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

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

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Sobre esta base, 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

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 presentados en el estado de resultados están compuestos por los intereses ganados sobre los activos financieros medidos al costo amortizado y a valor razonable con cambios en resultados 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 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. 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.

Ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los ingresos financieros comprenden 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 (pérdida) por venta de inversiones

Los ingresos por ganancia (pérdida) 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.3 Ingresos y costos financieros (continuación)***Ganancia (pérdida) por venta de inversiones (continuación)*

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

Ganancia (pérdida) en cambios de moneda extranjera

Las ganancias (pérdidas) en cambios de moneda extranjera 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. Esta comisión es determinada aplicando un porcentaje de hasta un 2.5 % anual y es calculado diariamente sobre la base de los activos totales administrados del Fondo.

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 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 (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.

6.6 Propiedades de inversión

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.6 Propiedades de inversión (continuación)**

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

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 un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

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.

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 INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 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 la estrategia dictada por el Comité de Inversiones y ejecutada por su administrador del fondo 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.

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 INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

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.

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. En el momento de la baja en cuentas se reconoce cualquier ganancia y pérdida en el resultado del período.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 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 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 2025 y 2024, 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 represente claramente 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 2025 y 2024, 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 y 2024, el Fondo no mantiene este tipo de instrumento.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 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 a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.7.3 Baja en cuentas**Activos financieros**

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.3 Baja en cuentas (continuación)**Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando el Fondo tenga en el momento actual el derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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

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

6.8.2 Distribución de dividendos

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

El dividendo de cada valor de participación es calculado dividiendo el beneficio líquido determinado por el Comité de Inversión del Fondo en cada trimestre entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan su patrimonio. El beneficio líquido es determinado sumando los ingresos por alquileres percibidos por arrendamientos de las propiedades de inversión, los intereses percibidos por las inversiones y las ganancias obtenidas en la disposición de las propiedades de inversión menos los gastos operacionales en que el Fondo incurra y posibles pagos de capital sobre financiamientos obtenidos.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

- ◆ 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 (por ejemplo, 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 basados 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto, si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ Incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ◆ 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

- ♦ 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.

6.9.2 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 distintos a las propiedades de inversión 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.2 Activos no financieros (continuación)**

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 en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro solo se revierte mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

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 este 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

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 el uso de marca y por el impuesto a la transferencia de bienes industrializados (ITBIS) y servicios pagados por adelantado. Las erogaciones por derecho de uso de marca se reconocen al costo y son amortizadas de manera lineal, durante el período de tiempo que el Fondo se beneficiará del uso de la marca, la cual es de nueve años.

6.13 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.

6.14 Medición de valor razonable

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

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

Cuando está disponible, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero.

Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

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

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

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

Cuando el Fondo determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y este 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 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 Fondo 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

7 Normas emitidas, pero aún no efectivas (continuación)

a) NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros (continuación)

- ◆ 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.

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

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas contables no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7).
- Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza (modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7).
- Subsidiarias sin responsabilidad pública: revelaciones (NIIF 19).
- Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en cuentas (a):		
Corrientes	125,642	187,498
Ahorro	<u>1,709,880</u>	<u>3,570,481</u>
	1,835,522	3,757,979
Inversiones en fondos financieros (b)	<u>2,225,577</u>	<u>7,880,935</u>
	<u><u>4,061,099</u></u>	<u><u>11,638,914</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

8 Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

- (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 0.05 % y 4.25 % para los dólares estadounidenses y entre 0.50 % y 0.75 % para los pesos dominicanos en el año 2025 y entre 0.25 % y 5.50 % para los dólares estadounidenses y entre 0.50% y 9.50% para los pesos dominicanos en el año 2024.
- (b) Corresponden a inversiones en fondos de inversión abiertos locales con vencimientos a corto plazo. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 estas inversiones generaron rendimientos a tasas anuales de 3.98 % para ambos años.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, estas inversiones generaron ingresos por intereses ascendentes a USD52,141 y USD101,577, respectivamente, los cuales se presentan formando parte del rubro de ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo en el renglón de ingresos (costos) financieros en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

9 Saldos y transacciones con ente relacionado

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

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo con un ente relacionado corresponde a cuentas por pagar por USD332,090 y USD355,272, 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 hasta un 2.5 % sobre el total de activos administrados del Fondo. Este saldo no está garantizado, no genera intereses y es pagadero a la demanda.

Transacciones:

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo incurrió en costos de administración por servicios recibidos de su ente relacionado Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. por USD4,003,151 y USD3,383,089, respectivamente, los cuales se presentan como tal en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones de patrimonio - cuotas de fondos de inversión cerrados (i)	<u><u>9,669,408</u></u>	<u><u>3,043,919</u></u>

- (i) 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. Estos instrumentos generan intereses a tasas anuales que oscilan entre 1.36 % y 5.38 %.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, estas inversiones generaron intereses por USD64,338 y USD149,503, respectivamente, los cuales se presentan dentro de los ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en el renglón de ingresos (costos) financieros en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

11 Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado

Un resumen de las inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Inversiones en certificados financieros (i)	900,000	
Rendimientos por cobrar	<u>9,945</u>	
	<u><u>909,945</u></u>	

- (i) Corresponde a un certificado financiero en un banco local con vencimiento a más de tres meses, el cual genera intereses de un 5.10 %. Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2025 este interés ascendió a US\$73,626 y se presenta como parte de los ingresos por intereses calculado utilizando el método de interés efectivo en el renglón de ingresos (costos) financieros, en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

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

Un resumen de la conciliación de las ganancias netas provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

12 Ingreso neto de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Por tipo de instrumentos:</i>		
Instrumentos de deuda	652,420	203,105
Ingresos por intereses en inversiones	<u>64,338</u>	<u>149,503</u>
	<u>716,758</u>	<u>352,608</u>
<i>Realizada y no realizada:</i>		
Ganancia realizada	323,413	127,119
Ganancia no realizada	<u>329,007</u>	<u>75,986</u>
	<u>652,420</u>	<u>203,105</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. La ganancia (pérdida) no realizada representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del año o el precio de la transacción si fue comprado en el año de presentación actual y su valor en libros al final del año.

13 Propiedades de inversión

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

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldos al inicio del año	143,918,271	129,290,232
Adiciones (i)	2,287,585	9,199,080
Cambios en el valor razonable, neto	<u>8,026,665</u>	<u>5,428,959</u>
Total	<u>154,232,521</u>	<u>143,918,271</u>

(i) Corresponden a un inmueble adquirido en una plaza comercial de la ciudad de Santo Domingo para ser arrendados para fines comerciales. Una conciliación entre las adiciones de los años 2025 y 2024 y las salidas de flujos de efectivo por este concepto durante los años terminados en esas fechas es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

13 Propiedades de inversión (continuación)

<u>Descripción</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Adiciones del año	2,287,585	9,199,080
Adiciones pendientes de pago	-	(224,092)
Adiciones del año anterior pagadas en el año actual	224,092	426,531
Anticipos pagados en el año para compras de propiedades de inversión	2,000,000	5,500,000
Anticipos recuperados en el año por no compras de propiedades de inversión	(1,012,174)	-
Documento por cobrar capitalizado a propiedades de inversión	(2,254,318)	
Anticipos otorgados en años anteriores capitalizados en el año actual	<u>-</u>	<u>(4,585,819)</u>
	<u>1,245,185</u>	<u>10,315,700</u>

Un detalle de los activos que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Locales comerciales en el centro comercial Sambil ubicado en Santo Domingo.	18,746,795	14,219,412
Oficinas corporativas de doble altura con un área de 2,116 metros cuadrados en el centro comercial Blue Mall ubicadas en Santo Domingo.	7,671,797	7,395,210
Edificio corporativo de 2,365.95 m2 de construcción ubicado en la avenida San Martín con salida a la Av. Máximo Gómez con frente en ambas avenidas	8,985,000	8,793,783
Oficinas corporativas en las torres empresariales siguientes: edificio Corporativo NC, edificio Corporativo 2015, edificio Abraham Lincoln, edificio MDJT 36, Sarasota Center, Bella Piazza, Occidental Mall, y edificio Núñez de Cáceres ubicadas en la ciudad de Santo Domingo.	59,021,757	52,822,360

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

13 Propiedades de inversión (continuación)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Locales comerciales en el centro de negocios Westpark ubicado en Santo Domingo.	23,393,318	25,651,269
Complejo turístico y hotelero Hotel Embassy Suites ubicado en Santo Domingo.	<u>36,413,854</u>	<u>35,036,237</u>
	<u>154,232,521</u>	<u>143,918,271</u>

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:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>Esta técnica corresponde al enfoque de mercado bajo el cual los precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta \$/ m² de locales comparables 2025 (entre 108 y USD6,980); 2024 (entre 84 y USD5,173). ◆ Factor de ajuste por ofertas (2025: 0.90 - 1.20; 2024: 0.90 - 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

13 Propiedades de inversión (continuación)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p>En tal 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"> ◆ Factor de ajuste por depreciación (2025 y 2024: entre 9 % y 8 %). ◆ Factor de ajuste por ubicación (2025: 1.00 – 1.20); (2024: 0.8 - 1.20.) ◆ Factor de ajuste por área (2025: entre 0.90 y 1.20); (2024: entre 0.63 y 1.61). ◆ Factor de ajuste por condición (2025: 1.00 y 1.2); (2024: 0.95 y 1.20). 	<p>◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables.</p>

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.

14 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento sujetos a penalidades. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre uno y cinco años, con opción de renovar el arrendamiento luego 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 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.
- ◆ Los arrendatarios 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

14 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador (continuación)

- ♦ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros cinco días de cada mes calendario.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por USD10,902,785 y USD10,816,486, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos que se esperan generar bajo los términos de estos arrendamientos, a partir del 31 de diciembre de 2025 son como sigue:

A un año	9,851,543
De uno a dos años	9,132,702
De dos a tres años	8,103,195
De tres a cuatro años	7,659,061
De cuatro a cinco años	7,309,701
Más de cinco años	<u>6,635,489</u>
	<u>48,691,691</u>

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo ha reconocido activos por alquileres devengados y no facturados por USD1,038,775 y USD1,021,941, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 USD933,507 y USD957,473, respectivamente. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

15 Documento por cobrar

Durante el mes de junio del 2023 y con vencimiento en 24 meses hasta el mes de junio del 2025, el Fondo suscribió un contrato de compra con compromiso de venta posterior de un inmueble. Este contrato fue firmado con una entidad radicada en la República Dominicana, según el cual, el Fondo realizó un desembolso por un valor de USD2,000,000 a la contraparte, el cual está garantizado con el inmueble objeto del contrato. Esta operación genera una tasa de interés efectiva de 9.04 %.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

15 Documento por cobrar (continuación)

En marzo de 2025, la contraparte notificó su decisión de no ejercer la opción de recompra establecida en el contrato. En consecuencia, al vencimiento del contrato, junio de 2025, el Fondo adquirió el control pleno del inmueble subyacente en satisfacción del derecho de cobro. Como resultado, el saldo del documento por cobrar fue dado de baja y el inmueble fue reconocido como propiedad de inversión de acuerdo con las políticas contables del Fondo.

El inmueble correspondiente se presenta dentro del rubro de propiedades de inversión en el estado de situación.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció ingresos por este concepto por USD33,267 y USD167,018, respectivamente, los cuales se presentan dentro del renglón de los ingresos por intereses, calculado utilizando el método de interés efectivo dentro de los ingresos (costos) financieros en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

16 Otros activos

Un resumen de los otros activos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Uso por derecho de marca (i)	95,520	114,624
Seguros pagados por adelantado	41,956	41,110
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios adelantados	7,895	20,424
Otros	<u>4,842</u>	<u>-</u>
	<u>150,213</u>	<u>176,158</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a la explotación por derecho de uso de la Marca Hilton, con un vencimiento original de seis años hasta diciembre de 2030.

17 Anticipos otorgados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a varios anticipos otorgados en distintas fechas por concepto de avances otorgados para la compra de varios inmuebles comerciales en la ciudad de Santo Domingo. Se espera que dichos avances sean utilizados en un período no mayor a un año. Estos anticipos generan intereses de un 7 % anual.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

17 Anticipos otorgados (continuación)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció ingresos por dicho concepto por USD402,260 y USD237,470, respectivamente, los cuales se presentan dentro del renglón de los ingresos por intereses calculado utilizando el método de interés efectivo dentro de los ingresos (costos) financieros netos en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses pendientes de cobro por dicho anticipo fueron de USD513,680 y USD140,645, respectivamente, los cuales se presentan como otras cuentas por cobrar en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

Un movimiento de los anticipos otorgados durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldos al inicio del año	6,512,174	5,597,993
Anticipos otorgados	2,000,000	5,500,000
Anticipos devueltos	(1,000,000)	-
Descargos al gasto	(12,174)	-
Capitalización de anticipos a propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>(4,585,819)</u>
Saldos a final del año	<u>7,500,000</u>	<u>6,512,174</u>

18 Cuentas por pagar - otras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponden a los pagos pendientes producto de la compra de varios inmuebles en diferentes localidades de la ciudad de Santo Domingo, los cuales se espera sean cancelados en su totalidad a corto plazo.

19 Patrimonio**19.1 Cuotas de participación**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tenía 2,000,000 cuotas de participación autorizadas por un monto de USD200,000,000, de las cuales se encontraban emitidas 1,440,016 cuotas por un monto de USD144,001,600 para ambos años.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se emitieron 100,225 cuotas de participación por un valor de USD10,022,500 (USD675,553 prima en colocación de cuota de participación). Como parte del proceso de emisión de las cuotas de participación, se incurrieron en costos incrementales directamente relacionados con la emisión por USD111,794, los cuales se presentan neto de la prima en emisión de cuotas de participación en el estado de situación financiera de ese año que se acompaña.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

19 Patrimonio (continuación)

19.1 Cuotas de participación (continuación)

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.

19.2 Dividendos

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se declararon y pagaron dividendos en efectivo por un monto de USD5,591,394 y USD5,453,064, respectivamente. Un detalle de los montos y fechas de los dividendos pagados es como sigue:

2025			2024		
Fecha	Monto	Dividendo por cuota	Fecha	Monto	Dividendo por cuota
14 de enero de 2025	1,433,691	1	11 de enero de 2024	1,339,791	1
14 de abril de 2025	1,433,691	1	11 de abril de 2024	1,339,791	1
14 de julio de 2025	1,433,691	1	12 de julio de 2024	1,339,791	1
13 de octubre de 2025	<u>1,290,321</u>	1	14 de octubre de 2024	<u>1,433,691</u>	1
	<u>5,591,394</u>			<u>5,453,064</u>	

En la reunión ordinaria del Comité de Inversiones del Fondo, celebrada el 9 de enero de 2026, se aprobó el pago de dividendos en efectivo por un monto de USD1,433,691 (USD1 por cuota), el cual fue pagado el 13 de enero de 2026.

19.3 Utilidad básica por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante los años terminados el 31 de diciembre 2025 y 2024, son atribuibles, en su totalidad, a los cotahabientes ordinarios del Fondo en virtud de que no existen cuotas preferentes.

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo los resultados del período por el número total de cuotas ordinarias emitidas. Un resumen de la utilidad básica por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
Beneficio neto del período	12,960,009	12,557,505
Número de cuotas en circulación al 31 de diciembre de 2025 y 2024	<u>1,440,016</u>	<u>1,440,016</u>
Utilidad básica por cuota	<u>9.00</u>	<u>8.72</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

19 Patrimonio (continuación)**19.4 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.

El Administrador del Fondo intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito, 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.

20 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

20.1 Comisiones

- (a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. una comisión por administración de hasta un 2.5 % anual sobre el valor de los activos administrados diarios, la cual se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Esta comisión es pagadera mensualmente según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a USD4,003,151 y USD3,383,089, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2026 es de aproximadamente USD4,403,000.
- (b) De acuerdo con el tarifario del CEVALDOM, S. A., el Fondo tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios una comisión mensual por concepto de custodia de valores de 0.0070 %.

En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por este concepto ascendieron a USD15,225 y USD14,128, 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 años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2025 es de aproximadamente USD16,700.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

20 Compromisos (continuación)**20.1 Comisiones (continuación)**

- (c) Según se indica el reglamento interno, 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. Durante año terminado el 31 de diciembre de 2024, los costos incrementales relacionados con la emisión de cuotas de participación ascendieron a USD111,794, los cuales se presentan como una deducción del patrimonio en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

20.2 Aportes regulatorios

- a) Acorde con el 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 concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registrados.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a USD54,167 y USD46,727, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2025 es de aproximadamente USD60,000.

- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, 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.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto ascendió a USD51,211 y USD47,004, respectivamente, y se presenta formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2025 es de aproximadamente USD56,000.

21 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos**21.1 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 2025 y 2024, es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

21.1 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
Activos financieros medidos a valor razonable -							
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>9,669,408</u>	<u>9,669,408</u>	-	<u>9,669,408</u>	-	<u>9,669,408</u>	-
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	4,061,099	-	4,061,099	-	-	4,061,099
Cuentas por cobrar	-	774,693	-	774,693	-	-	774,693
Instrumentos financieros A costo amortizado	-	-	-	-	-	-	-
Documento por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>4,835,792</u>	<u>-</u>	<u>4,835,792</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,835,792</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable:							
Depósitos recibidos de clientes	-	-	933,507	933,507	-	-	933,507
Cuentas por pagar	-	-	347,585	347,585	-	-	347,585
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,281,092</u>	<u>1,281,092</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,281,092</u>
31 de diciembre de 2024							
Activos financieros medidos a valor razonable -							
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>3,043,919</u>	-	-	<u>3,043,919</u>	-	<u>3,043,919</u>	-
Activos financieros no medidos a valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	11,638,914	-	11,638,914	-	-	11,638,914
Cuentas por cobrar	-	315,290	-	315,290	-	-	315,290
Documento por cobrar	-	2,254,318	-	2,254,318	-	-	2,254,318
	<u>-</u>	<u>14,208,522</u>	<u>-</u>	<u>14,208,522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,208,522</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable:							
Depósitos recibidos de clientes	-	957,473	957,473	-	-	957,473	-
Cuentas por pagar	-	-	591,373	591,373	-	-	591,373
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,548,846</u>	<u>1,548,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,548,846</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

21 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**21.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)**

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

21.2 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
- ◆ 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.

21.2.1 Marco de gestión de riesgos

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario con un nivel de riesgo moderado, 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 y financiero de la República Dominicana.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones y el Comité de Riesgos a partir de la política de inversiones determinada en su Reglamento Interno y ejecutadas por el Administrador del Fondo, el cual fue designado por el Consejo de Administración de la Administradora.

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

21 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****21.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)**

- ◆ Inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas y 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 provenientes de aportes o de los ingresos del Fondo por concepto de alquiler o venta de los inmuebles que no se encuentran invertidos en inmuebles e intereses generados de las inversiones financieras. 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 una 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 a corto plazo sin pacto de permanencia inscritos en el Registro del Mercado de Valores, cuyo riesgo sea bajo sin contemplar si disponen de calificación de riesgo.

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: 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.
- ◆ 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 (USD)

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

21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

21.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

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

- ♦ Concentración máxima de inversión por inmueble: No hay límite de inversión en un mismo bien inmueble del portafolio de inversión del Fondo. Cualquier modificación a esta concentración 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.

21.2.2 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 2025 y 2024 son como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,061,099	11,638,914
Cuentas por cobrar	774,693	315,290
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	9,669,408	3,043,919
Inversiones en instrumentos financieros A costo amortizado	909,945	-
Documento por cobrar	-	2,254,318
	<u>15,415,145</u>	<u>17,252,441</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

21.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

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

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

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el Comité de Inversiones y el Comité de Riesgos 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 2025 y 2024, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local como sigue:

	2025		2024	
	Valor en libros	PCE 12 meses	Valor en libros	PCE 12 meses
<u>Calificación crediticia:</u>				
Local - Fitch Rating A+	1,758,416	-	2,312,768	-
Local - Pacific Credit Rating A	-	-	1,245,303	-
Local - Pacific Credit Rating A-	-	-	128,505	-
Local - Fitch Rating AA+	71,567	-	-	-
Local - Pacific Feller Rating AAA	-	-	71,403	-
Local - Pacific Feller Rating	-	-	4,330,346	-
Local - Pacific Feller Rating A+fa	2,195,747	-	796	-
Local - Pacific Feller Rating AA-fa	-	-	3,542,659	-
Local - Sin calificación	35,369	-	7,134	-
	<u>4,061,099</u>	<u>-</u>	<u>11,638,914</u>	<u>-</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

21 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****21.2.2 Riesgo de crédito (continuación)*****Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)***

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 haya reflejado en las calificaciones publicadas, el Fondo lo complementa revisando los cambios en los rendimientos cuando están disponibles, junto con la prensa disponible y la información reglamentaria sobre las contrapartes.

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

Cuentas por cobrar - arrendamientos

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fondo corresponden a clientes locales.

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar - arrendamientos al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

21.2.2 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 2025 y 2024 (continuación)

	Tasa de pérdida promedio ponderada	Importe en libros	Estimación para pérdida	Con deterioro crediticio
31 de diciembre 2025				
Vencida de 0 - 30 días	- %	176,167	-	No
Vencida de 31 - 60 días	4.32 %	64,772	(2,802)	Sí
Vencida de más de 90 días	<u>84.34 %</u>	<u>146,095</u>	<u>(123,219)</u>	Sí
	<u>88.66 %</u>	<u>387,034</u>	<u>(126,021)</u>	
31 de diciembre 2024				
Vencida de 0 - 30 días	0.50 %	132,277	(661)	No
Vencida de 31 - 60 días	6.71 %	46,123	(3,093)	Sí
Vencida de más de 90 días	<u>100 %</u>	<u>105,551</u>	<u>(105,552)</u>	Sí
	<u>38.49 %</u>	<u>283,951</u>	<u>(109,306)</u>	

El movimiento de la estimación para deterioro de cuentas por cobrar durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldos al 1ro. de enero	109,306	111,156
Reverso	(3,857)	(1,850)
Pérdida	<u>20,572</u>	<u>-</u>
	<u>126,021</u>	<u>109,306</u>

21.2.3 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 INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

21.2.3 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.

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

	Flujos de efectivo contractuales			
	Valor en libros	Total	Seis meses o menos	Más de un año
31 de diciembre de 2025				
Cuentas por pagar	347,585	(347,585)	(347,585)	-
Depósitos recibidos de clientes	933,507	(933,507)	-	(933,507)
	<u>1,281,092</u>	<u>(1,281,092)</u>	<u>(347,585)</u>	<u>(933,507)</u>
31 de diciembre de 2024				
Cuentas por pagar	591,373	(591,373)	(591,373)	-
Depósitos recibidos de clientes	957,473	(957,473)	-	(957,473)
	<u>1,548,846</u>	<u>(1,548,846)</u>	<u>(591,373)</u>	<u>(957,473)</u>

21.2.4 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 la Administradora del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

21.2.4 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 el peso dominicano, así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2025		2024	
	DOP	USD	DOP	USD
Efectivo y equivalentes de efectivo	56,907,576	898,964	11,617,913	189,372
Otros activos	499,784	7,895	1,253,006	20,424
Cuentas por pagar	9,612,291	151,845	9,096,135	148,267
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u>47,795,069</u>	<u>755,014</u>	<u>3,774,784</u>	<u>61,529</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y durante los años terminados en esas fechas, las tasas de cambio del peso dominicano (DOP) con relación al dólar estadounidense (USD) utilizadas por el Fondo fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2025	2024	2025	2024
Equivalentes en DOP	<u>0.01611</u>	<u>0.0168</u>	<u>0.0157</u>	<u>0.0163</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 USD33,000.

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

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

21.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

21.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés (continuación)

El Fondo contabiliza activos a tasas fijas al valor razonable con cambios 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>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Instrumentos de tasas fijas:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,061,099	11,638,914
Documento por cobrar	-	2,254,318
Inversiones a costo amortizado	909,945	-
Inversiones en instrumentos de deuda a VRCCR	<u>9,669,408</u>	<u>3,043,919</u>
	<u>14,640,452</u>	<u>16,937,151</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 por aproximadamente USD146,000. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.