

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V

Estados Financieros

Al 28 de febrero de 2026

(Con el informe de los
Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

A la gerencia de la administradora:
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera cortado al 28 de febrero de 2026, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de 7 meses y 19 días cortado al 28 de febrero 2026, así como las notas a los estados financieros, que incluyen información material sobre políticas contables 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 V al 28 de febrero de 2026, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de 7 meses y 19 días cortado al 28 de febrero 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF)

Bases para la Opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en República Dominicana, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales significativos, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

El consejo de administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad de los auditores

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre una representación errónea importante cuando ésta exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre las bases de éstos estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros del Fondo, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración del Fondo.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida,

concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo cese de continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.



Registro en la SIMV Núm. SIVAE-035

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monserrat Avalo Rios'.

CPA Monserrat Avalo Rios
Registro en el ICPARD: 18078
Socia a cargo de la auditoria

7 de abril de 2026

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Estados de Situación Financiera

Al 28 de febrero de 2026

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

| <u>Activos</u> | <u>Notas</u> | <u>2026</u> |
|---|--------------|--------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3 | US\$ 8,932 |
| Total Activos corrientes | | <u>8,932</u> |
| Total de Activos | | US\$ <u>8,932</u> |
| <u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u> | | |
| Acumulaciones por pagar y otros pasivos | 4 | US\$ <u>334</u> |
| Total de Pasivos | | 334 |
| Patrimonio: | | |
| Aportes patrimoniales | 5 | 10,000 |
| Rendimientos pendientes de distribución | | <u>(1,402)</u> |
| Total de Patrimonio | | <u>8,598</u> |
| Total de Pasivos y Patrimonio atribuible a los cuotahabientes | | US\$ <u>8,932</u> |

Las notas en las páginas 1 hasta la 11 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Estados de Resultados

Por el período de 7 meses y 19 días

Al 28 de febrero de 2026

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

| | <u>2026</u> |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Ingresos | |
| Interes bancarios | US\$ <u> -</u> |
| Total de ingresos | <u> -</u> |
| Gastos: | |
| Gastos generales y administrativos | <u> (1,402)</u> |
| Total de gastos | <u> (1,402)</u> |
| Pérdida neta | US\$ <u> (1,402)</u> |

Las notas en las páginas 1 hasta la 11 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Estados de Cambios en el Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo

Por el período de 7 meses y 19 días

Al 28 de febrero de 2026

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

| | <u>Notas</u> | <u>Cuotas de participación</u> | <u>Resultado</u> | <u>Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo</u> |
|---|--------------|--------------------------------|------------------|---|
| Emision de cuotas | 5 US\$ | 10,000 | - | 10,000 |
| Resultado integral - Pérdida neta | | - | (1,402) | (1,402) |
| Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - dividendos pagados | | - | - | - |
| Saldos al 28 de febrero de 2026 | US\$ | <u>10,000</u> | <u>(1,402)</u> | <u>8,598</u> |

Las notas en las páginas 1 hasta la 11 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Estados de Flujos de Efectivo

Por el período de 7 meses y 19 días

Al 28 de febrero de 2026

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

| | <u>2026</u> |
|--|--------------------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación: | |
| Pérdida neta | US\$ (1,402) |
| Cambios netos en: | |
| Cuentas por pagar | <u>334</u> |
| Flujos neto usado en las actividades de operación | (1,068) |
| Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento: | |
| Emisión de cuotas de participación | <u>10,000</u> |
| Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | 10,000 |
| Aumento neto en el efectivo | 8,932 |
| Efectivo al inicio del año | <u>-</u> |
| Efectivo al final del año | US\$ <u>8,932</u> |

Las notas en las páginas 1 hasta la 11 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros

28 de febrero de 2026

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

1 Entidad que informa

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (el Fondo) es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. Posee un patrimonio independiente al de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (la Administradora), registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIC-094 según la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores núm. R-SIMV-2025-35-FI, de fecha 25 de septiembre de 2025.

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

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV2511-CP0056, en Cevaldom, 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. El Fondo está compuesto por 1,000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$100 cada una. La fecha de inicio de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 26 de diciembre de 2026.

El Fondo es administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., la cual es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores 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 de la República Dominicana y la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana.

El Fondo tiene su domicilio en la Plaza Westpark, Av. Tiradentes No.32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana.

Estos estados financieros fueron preparados siguiendo los lineamientos de las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

2 Base de contabilidad y políticas contables

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

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la gerencia de la Administradora del Fondo en fecha 7 de abril de 2026.

2.1 Moneda funcional y de presentación

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

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes.

Las transacciones e inversiones del fondo son denominadas en US\$ y pesos dominicanos (RD\$). El efectivo recibido por las emisiones de cuotas de participación es recibido en US\$.

Los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados en su mayor parte en US\$. En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el US\$.

2.2 Uso de juicios y estimaciones

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

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

2.3 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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

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

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

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

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

- ◆ Nota 7 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

2.4 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 valor razonable con cambios en resultados | Valor razonable |

2.5 Políticas contables

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

2.5.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (aquellas diferentes de US\$) se convierten a US\$ utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como ganancia o pérdida neta en cambio de moneda extranjera.

2.5.2 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al 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 y se define como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o a recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ◆ Valor en libros del activo financiero.
- ◆ Costo amortizado de un pasivo financiero.

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

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

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

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 ventas de inversiones

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

Ganancia (pérdida) en cambio

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

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

2.5.4 Instrumentos financieros

Reconocimiento y medición inicial

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

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos, para una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Nuevas normas y enmiendas emitidas

(a) Nuevas normas y enmiendas emitidas, aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2024 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros

La NIIF 18 reemplazaría a la NIC 1, presentación de estados financieros y se aplica a los períodos anuales que comienzan a partir del 1ro. de enero de 2027. La nueva norma introduce los nuevos requisitos clave siguientes:

(a) Nuevas normas y enmiendas emitidas, aún no vigentes (continuación)

- ◆ Las partidas de ingresos y gastos se clasificarán en distintas categorías: operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto a las ganancias. Las entidades están obligadas a presentar dos nuevos subtotales: ganancia o pérdida operativa y utilidad o pérdida previa al financiamiento e impuesto sobre la renta.
- ◆ 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 está en el proceso de evaluar el impacto de la nueva norma, particularmente la relacionada con la estructura del estado de resultados del Fondo, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MPM.

El Fondo también está evaluando el impacto en cómo se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente etiquetados como “otros”.

(b) Otras nuevas normas y enmiendas contables

- ◆ Falta de intercambiabilidad (enmienda a la NIC 21)
- ◆ Clasificación y medición de instrumentos financieros (enmiendas a las NIIF 7 y NIIF 9).

No se espera que las siguientes nuevas normas contables y sus modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fondo. La adopción de estas nuevas y modificaciones a normas no tuvieron efectos materiales sobre los estados financieros del Fondo.

3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo al 28 de febrero de 2026, es como sigue:

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| | <u>2026</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | US\$ <u>8,932</u> |
| | US\$ <u><u>8,932</u></u> |

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

4 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 28 de febrero de 2026 es como sigue:

| | | <u>2026</u> |
|---|-------------|-------------------|
| Retenciones de impuestos a terceros y otros | US\$ | 334 |
| | US\$ | <u>334</u> |

5 Patrimonio

5.1 Cuotas de participación

Al 28 de febrero de 2026, el patrimonio del Fondo está representado por 100 cuotas de participación emitidas y pagadas, con un valor nominal de US\$100 cada una, para un total de US\$10,000. La colocación de dichas cuotas se realizó durante un período de dos meses y cuatro días, finalizado al 28 de febrero de 2026. En relación con este proceso, no se incurrió en costos incrementales directamente atribuibles a la emisión.

Cada cuota de participación emitida y totalmente pagada otorga a su tenedor el derecho a participar en las distribuciones o dividendos que sean declarados por el Fondo, en proporción a su período de tenencia, así como el correspondiente derecho de voto en las decisiones que deban ser sometidas a la aprobación de los aportantes, de conformidad con lo establecido en el reglamento interno y la normativa aplicable.

6 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 28 de febrero, es como sigue:

6.1 Aportes regulatorios

- a) Según la 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 montos colocados por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas.
- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV del 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 3 % del patrimonio neto trimestral, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

7.1 Clasificaciones contables y valores razonables

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

| | <u>Importe en libros</u> | | | <u>Valor razonable</u> | | | |
|--|--|---------------------------------|--------------|------------------------|----------|--------------|--------------|
| | Activos financieros al costo amortizado | Otros pasivos financieros | Total | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| | | | | | | | |
| 28 de febrero de 2026 | | | | | | | |
| Activos financieros medidos al valor razonable: | | | | | | | |
| Inversiones en instrumentos a valor razonable cambios en resultados | - | - | - | - | - | - | - |
| Activos financieros no medidos al valor razonable: | | | | | | | |
| Efectivo | 8,932 | - | 8,932 | - | - | 8,932 | 8,932 |
| | 8,932 | - | 8,932 | - | - | 8,932 | 8,932 |
| Pasivos financieros no medidos a valor razonable: | | | | | | | |
| Acumulaciones y otros pasivos | - | 334 | 334 | - | - | 334 | 334 |
| | - | 334 | 334 | - | - | 334 | 334 |

7.2 Gestión de riesgos financiero

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

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

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

Marco de gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7.2.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

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

7.2.2 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fondo.

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL V

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (US\$)

7.2.3 Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los pesos dominicanos (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.