

**AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA
DE UN PROGRAMA DE EMISIÓN ÚNICA DE CUOTAS DE FONDOS CERRADOS
Válido para el Cuarto Tramo de la Única Emisión del Programa de Emisiones del
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA (ANTIGUO EXCEL III)**



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Aviso de Colocación Primaria
2025-08-22 02:22
02-2025-000435-01



Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Registro SIV: SVAF-001 | RNC: 1-30-08800-4

Dirección: Ave. Tiradentes No. treinta y dos (32), vigésimo cuarto (24to) piso, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: (809)-262-4000

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA (ANTIGUO EXCEL III)

Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario

Registro Nacional de Contribuyente No: 1-32-97201-5

Número de Registro del Mercado de Valores: SIVFIC-072

Aprobación según Primera Resolución, de fecha siete (7) de julio del 2023

Registro del Fondo en la BVRD: BV2311-CP0042

Programa de Emisión de 6,000,000 Cuotas de Participación por un monto total de Seis mil millones de pesos dominicanos con cero centavos (RD\$6,000,000,000.00), autorizado mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha Siete (7) de julio del año dos mil veintitrés (2023). El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los 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. El Fondo es de riesgo medio, o Nivel 3.

Monto Total del Programa de Emisión	Hasta RD\$6,000,000,000.00 (Seis mil millones de pesos dominicanos con cero centavos).
Cantidad de Cuotas a Emitir en Total de la Única Emisión:	6,000,000 Cuotas de Participación.
Monto de Valores Disponible a Colocar en el Cuarto Tramo de la Única Emisión:	RD\$235,000,000.00 (Doscientos treinta y cinco millones de pesos dominicanos con cero centavos).
Cantidad de Cuotas a Emitir en el Cuarto Tramo:	235,000 Cuotas de Participación.
Valor Nominal de cada Cuota de Participación:	Mil pesos dominicanos con cero centavos (RD\$1,000.00) cada una.
Precio de colocación primaria de las cuotas:	El precio de compra en el mercado primario será el valor cuota correspondiente al cierre operativo del día 25 de agosto de 2025, a ser publicado en la página web de la sociedad administradora www.excel.com.do en el reporte diario del Fondo.
Mecanismo de formación de precios:	Negociación continua.
Monto mínimo de inversión:	El inversionista deberá comprar al menos cien (100) cuotas de participación a su precio de colocación.
Fecha de vencimiento del Fondo:	23 de agosto del año 2039
Redención de capital:	Pago único a vencimiento.
Forma de emisión:	Mediante anotaciones en cuenta.
Fecha de Inicio del Periodo de Colocación Primaria del tramo:	26 de agosto de 2025
Fecha de Finalización del Periodo de Colocación Primaria del tramo:	26 de agosto de 2025
Horario de recepción de las ofertas:	A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria, el agente colocador contratado podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por ellos, y luego registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por ésta al finalizar el periodo de colocación primaria, de conformidad con sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.
Tipo de Instrumento:	Cuotas de participación.
Calificación de Riesgo:	La calificación otorgada BBBfa (N) en fecha 25 de julio del 2025 responde a un fondo gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Adicionalmente, se espera que el Fondo tenga buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio



	inmobiliario, el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos y una industria de fondos en vías de consolidación. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.
Nombre de la Calificadora de Riesgo:	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.
Periodicidad y forma de pago de la distribución de los beneficios:	Trimestralmente, a decisión del Comité de Inversiones, según se detalla en el Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo. El pago de las distribuciones se realizará mediante transferencia bancaria.
Fecha de suscripción o fecha valor:	T+3
Forma de emisión y transferencia de las cuotas de participación:	Transferencia mediante anotación en cuenta a través de CEVALDOM, S. A.
Nombre del representante De la masa de aportantes:	Sra. Roxana Elizabeth Díaz.
Nombre la sociedad que administra la bolsa de valores donde se colocarán las cuotas:	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD).
Sociedad que administra la bolsa de valores donde se negociarán los valores en el mercado secundario:	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD).
Destinatarios de los valores:	Público en general; inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.
Agente colocador:	Excel Puesto de Bolsa, S. A.
Modalidad de colocación:	Con base en Mejores Esfuerzos.
Agente de pago y agente de custodia de las cuotas:	CEVALDOM, S.A.



“El fondo de inversión está inscrito en el Registro de Mercado de Valores de la Superintendencia, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende la compra de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo de inversión”.

El reglamento interno, el folleto informativo resumido y toda la información pertinente y contenida en el presente documento se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), en el domicilio de la sociedad administradora ubicado en la avenida Tiradentes No. 32, piso 24, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana, o en la página de internet de la Administradora de Fondos www.excel.com.do, donde podrá ser revisada y reproducida.

Advertencia: informamos a nuestros inversionistas que el fondo cuenta con modificaciones que entrarán en vigencia el 15 de septiembre de 2025.

Consultar el siguiente link para información: <https://www.excel.com.do/wp-content/uploads/2025/08/DETALLE-MODIFICACIONES-AL-REGLAMENTO-INTERNO-Y-AL-FOLLETO-INFORMATIVO-RESUMIDO-DEL-FICI-III.pdf>

[Handwritten signature]

