

AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA  
DE UN PROGRAMA DE EMISIÓN ÚNICA DE CUOTAS DE FONDOS CERRADOS  
Válido para el Quinto Tramo de la Única Emisión del Programa de Emisiones del  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Aviso de Colocación Primaria  
2025-11-13 10:21  
02-2025-000599-01



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  
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, modificada por la Primera Resolución de fecha primero (1ro) de agosto del 2025  
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), R-SIMV-2023-27-FI, modificada por la Primera Resolución de fecha 1ro de agosto del 2025, R-SIMV-2025-23-FI. 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 como mínimo un 60% de su portafolio en activos inmobiliarios de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico. En adición, podrá invertir en los demás activos establecidos en la Política de Inversión, sección 3.1 del Reglamento Interno del Fondo. 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 Quinto Tramo de la Única Emisión:	RD\$672,000,000.00 (Seiscientos setenta y dos millones de pesos dominicanos con cero centavos).
Cantidad de Cuotas a Emitir en el Quinto Tramo:	672,000 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 17 de noviembre de 2025, a ser publicado en la página web de la sociedad administradora <a href="http://www.excel.com.do">www.excel.com.do</a> en el reporte diario del Fondo.
Mecanismo de formación de precios:	Mediante 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:	18 de noviembre de 2025
Fecha de Finalización del Periodo de Colocación Primaria del tramo:	18 de noviembre 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.



*[Handwritten signature]*



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. La nomenclatura BBBfa indica que son cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que representan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
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.
Disponibilidad del Folleto Informativo, el Reglamento Interno, información periódica y hechos relevantes del fondo:	Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV), ( <a href="http://www.simv.gob.do">www.simv.gob.do</a> ) y Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. ( <a href="http://www.excel.com.do">www.excel.com.do</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](http://www.excel.com.do), donde podrá ser revisada y reproducida.*

**Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, por el tipo de inversiones en que participará el Fondo.**



*[Handwritten signature]*