

Noviembre 5, 2025

Señor  
Ernesto Bournigal Read  
Superintendente  
Superintendencia del Mercado de Valores  
Ciudad

**Atención:** Sra. Olga Nivar – Dirección de Oferta Pública

**Copia a:** Sra. Elianne Vilchez Abreu, Vicepresidente Ejecutiva/ Gerente General  
Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana

**Referencia:** Informe Representante de la Masa de Obligacionistas del Fondo de  
Inversión Cerrado Inmobiliario Velora–Hecho Relevante

Estimados señores:

En cumplimiento con el artículo 23, literal u) del Reglamento que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNMV-2022-10-MV, en relación a nuestro **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora (SIVFIC-072)**, tenemos a bien remitir anexo a esta comunicación el Informe Trimestral del Representante de la Masa de Obligacionistas para el período julio-septiembre 2025.

Atentamente,



**Teresa González Pérez**  
Administrador del Fondo

Anexo: citado

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora**

*Procedimientos previamente acordados como representante de la masa de aportantes de la emisión de cuotas de participación registrada con un valor nominal de RD\$6,000,000,000.00 conforme la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el reglamento según decreto No. 664-12 y la Norma que regula las sociedades administradoras y fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV.*

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora

## Procedimientos Previamente Acordados

---

### CONTENIDO

Pág.

<b>Informe del Representante de la Masa de Aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados .....</b>	<b>4</b>
<b>Procedimientos previamente acordados .....</b>	<b>5</b>
a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta .....	5
b) Valor actualizado de las tasaciones y valores de los bienes muebles e inmuebles .....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión .....	8
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas .....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes .....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno .....	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	9
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión .....	9
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	11

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión .....	11
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).....	11
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión .....	12
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo .....	12
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora.....	13
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo, cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....	13
t) Dividendos distribuidos en el periodo .....	14
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados .....	15

## Informe del Representante de la Masa de Aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados

A los aportantes de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora:

He efectuado los procedimientos enumerados más abajo, los cuales fueron previamente acordados con el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, emisor de las cuotas de participación por valor nominal de RD\$ 6,000,000,000.00, mediante contrato de representación de los aportantes, firmado entre las partes en fecha 01 de febrero de 2024, los respectivos aumentos aprobados por las Asambleas Extraordinarias de Aportantes de fecha 30 de abril del 2020 y 07 de diciembre del 2021 y conforme los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el Reglamento de Aplicación, según el Decreto No. 664-12, la Ley de Sociedades No. 479-08, modificada por la Ley No. 31-11, y las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos son responsabilidad del Fondo de Inversión Cerrado Velora, debidamente inscrito en la SIMV con el registro SIVFIC-072. Asimismo, debidamente registrado en la BVRD bajo la referencia BV2311-CP0042.

No fui contratada para realizar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expreso tal opinión. Los procedimientos que se llevaron a cabo no constituyen una auditoría ni una revisión efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales sobre tratados de revisión. Por consiguiente, no efectúo ninguna representación con respecto a la interpretación legal y queda entendido que dicho trabajo no está diseñado para proporcionar una opinión o conclusión que proporcione un nivel de seguridad; y, por tanto, no expreso una opinión o conclusión de esa naturaleza.

Dentro de los procedimientos para el cumplimiento de las responsabilidades del representante de la masa de aportantes, establecidos en la ley de mercado de valores 249-17, el reglamento de la ley de mercado de valores, conforme el decreto No. 664-12, la Ley de sociedades 479-98, modificada por la ley No. 31-11, la Resolución R-CNV-2016-14-MV sobre “Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores” y el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV sobre Las Sociedades Administradoras y Los Fondos de Inversión, está establecido realizar ciertos procedimientos que se complementan con los procedimientos ejecutados.

## Procedimientos previamente acordados

Los procedimientos fueron realizados únicamente para ayudarles a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora como emisor de las cuotas de participación, los cuales se resumen como sigue:

### a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta

El monto total de la emisión por RD\$6,000,000,000.00 y la colocación de las cuotas de participación por valor nominal de USD50,000,000.00 fue debidamente aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Excel Administradora de Fondos de Inversión, cuando en acta de reunión del 03 marzo de 2023 aprueba la constitución del Fondo Cerrado Inmobiliario Velora y autoriza crear los prospectos de emisión. Además, dicha emisión contó con la aprobación del Registro Mercado de Valores, resolución de fecha 07 de julio del 2023, está inscrito en la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-072 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el No. BV2311-CP0042.

Las cuotas del fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), conforme a los acuerdos especificados en el contrato de servicios para el registro y administración de valores de fecha 08 de febrero de 2024.

Se realizará una única emisión por el total de 6,000,000 de cuotas de participación con diferentes tramos de colocación. La emisión y colocación del primer tramo de la emisión única al 30/09/2025 se detallan a continuación:

<b>Emisión</b>	<b>Cuotas Emitidas</b>	<b>Cuotas colocadas</b>	<b>Valor Nominal RD\$</b>	<b>Total RD\$</b>
<i>Primer tramo de única</i>	6,000,000	50,000	1000	50,000,000
<i>Segundo tramo de única</i>		585,000	1000	585,000,000
<i>Tercer tramo de única</i>		498,448	1000	498,448,000
<i>Cuarto tramo de única</i>		230,467	1000	230,467,000
<b>Total</b>		<b>1,363,915</b>	1000	<b>1,363,915,000</b>

### b) Valor actualizado de las tasaciones y valores de los bienes muebles e inmuebles

En el período octubre-diciembre de 2024 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: local comercial en el Condominio Samredo (Sambil): Unidad Funcional G-1, con una superficie de 315 m<sup>2</sup>, Unida. Localizado en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de este inmueble realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores

Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 21 de agosto y 20 de septiembre de 2014, arrojaron un costo de mercado actual de RD\$118,000,000.00, y de RD\$104,334,300.00 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 08 de noviembre de 2024, pactando el precio de venta en RD\$104,000,000.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período octubre-diciembre de 2024 se adquirieron los siguientes activos inmobiliarios: locales comerciales en el Condominio Samredo (Sambil): Unidad Funcional G-5, con una superficie de 74 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-7, con una superficie de 347 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-9, con una superficie de 1,053 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-11, con una superficie de 341 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-13, con una superficie de 268 m<sup>2</sup> y la Unidad Funcional AC-13, con una superficie de 217 m<sup>2</sup>. Localizados en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 16 de septiembre y 17 de octubre de 2024, arrojaron un costo de mercado actual de RD\$640,790,000.00, y de RD\$503,176,655.18 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 08 de noviembre de 2024, pactando el precio de venta en RD\$483,600,000.00.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período julio-septiembre de 2025 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Condominio Torre Epokal de 11 niveles, 29 locales comerciales y área social con una superficie de 3,283 m<sup>2</sup>. Localizados en la Avenida Roberto Pastoriza No. 253, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 09 de abril y 13 de mayo de 2025, arrojaron un costo de mercado actual de RD\$1,278,380,394 y de RD\$1,289,451,000 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 03 de julio de 2025, pactando el precio de venta en RD\$1,275,000,000.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

En el período julio-septiembre de 2025 se adquirió el siguiente activo inmobiliario: Condominio Nuevo Hylsa, Local 501, con una superficie de 260 m<sup>2</sup>. Localizados en la Avenida Winston Churchill, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno, se realizaron dos tasaciones previas a la adquisición de estos inmuebles realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) y en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Las tasaciones de fecha 25 de julio y 20 de agosto de 2025, arrojaron un costo de mercado actual de USD 3,902,000 y de USD 3,736,700 respectivamente.

El contrato de compraventa de estos activos es de fecha 28 de agosto de 2025, pactando el precio de venta en USD 3,680,000.

De esta manera se cumple con lo establecido en el Reglamento Interno en cuanto a que el precio de compra debe ser igual o menor a la menor de las valoraciones entre ambas tasaciones.

### **Actualizaciones de Tasación**

En fecha 20/06/2025 se actualizó la tasación de los locales comerciales en el Condominio Samredo (Sambil): Unidad Funcional G-5, con una superficie de 74 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-7, con una superficie de 347 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-9, con una superficie de 1,053 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-11, con una superficie de 341 m<sup>2</sup>, Unidad Funcional G-13, con una superficie de 268 m<sup>2</sup> y la Unidad Funcional AC-13, con una superficie de 217 m<sup>2</sup>, localizados en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, Santo Domingo, Distrito Nacional. A cargo de un profesional debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El valor de mercado de este inmueble según esta tasación es de RD\$ 540,026,165.00.

- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno.

Según comunicación recibida en fecha 24 de octubre de 2025 el Ejecutivo de Control Interno informó que no existió ninguna irregularidad en el nivel de cumplimiento de la sociedad administradora respecto del fondo de inversión en el período julio-septiembre de 2025.

- d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa

Las informaciones relevantes del fondo y de interés a los aportantes se encuentran disponibles en la página web [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do) y en la página de la SIMV.

Se encuentran en la página de la SIMV en el capítulo de hechos relevantes datos como: Informe calificadora de riesgo, actualización monto de la comisión de administración del fondo, cambios en la estructura de la

sociedad administradora, informe del Representante de la Masa de Aportantes y de los Auditores Externos, colocación de cuotas de participación, adquisición de activos inmobiliarios y cambios al Reglamento Interno.

De esta forma se cumple con las exigencias relacionadas con la remisión de información a los aportantes según lo establece el reglamento interno del Fondo.

- e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión

Según el informe de los auditores independientes del 30 de abril de 2025 de la firma KPMG Dominicana respecto de la auditoría realizada al 31 de diciembre de 2024, opinan que los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

- f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas

Según comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período julio-septiembre de 2025.

- g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes

En base a la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha veintiocho (28) de abril de 2025, pude verificar que los inmuebles del centro comercial Sambil están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Propiedades, contratada con Seguros Reservas, la cual incluye dentro los asegurados a la comunidad de copropietarios de dicho centro comercial. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el treinta y uno (31) de diciembre de 2024 al treinta y uno (31) de diciembre de 2025.

Según la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha veinticuatro (24) de octubre de 2025, pude verificar que los inmuebles de la Torre Epokal están asegurados con la póliza de Todo Riesgo Propiedades, contratada con Humano Seguros. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el catorce (14) de octubre de 2025 al catorce (14) de octubre de 2026.

De acuerdo a la documentación suministrada a través del Administrador del Fondo en fecha veinticuatro (24) de octubre de 2025, pude verificar que el Local 501 del Condominio Hylsa está asegurado con la póliza de Todo Riesgo Propiedades, contratada con Humano Seguros. Esta póliza tiene una vigencia que abarca desde el quince (15) de octubre de 2025 al quince (15) de octubre de 2026.

En otro orden, el informe del representante de la masa no aplica para este periodo por no haberse registrado hallazgos que atenten sobre los derechos de los aportantes.

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno**

Al cierre del viernes 08 de noviembre del 2024 culminó la etapa preoperativa, dando inicio a la etapa operativa del fondo. Contando con un activo administrado mayor a cien millones de pesos dominicanos y con dos (2) aportantes, cumpliendo así con lo mínimo requerido para concluir la etapa preoperativa de acuerdo al Reglamento Interno del Fondo.

Durante el trimestre, las inversiones del fondo estuvieron sujetas a lo establecido en la normativa y el reglamento interno. De acuerdo a esto, la distribución de las inversiones al 30 de septiembre de 2025 fue la siguiente:

- Inversión en Activos Inmobiliarios:	RD\$	2,153,759,497
- Inversión en instrumentos de Renta Variable:	RD\$	256,258,504

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

En el trimestre julio-septiembre se colocaron 230,467 cuotas, por lo cual al cierre del período hay 1,363,915 cuotas suscritas.

Reporte de colocación de cuotas  
Al 30 de septiembre de 2025

Fecha de Transacción	Fecha de liquidación	Cantidad de Cuotas
23/08/2024	28/08/2024	50,000
05/11/2024	05/11/2024	585,000
25/6/2025	25/6/2025	498,448
26/8/2025	26/8/2025	230,467
<b>Total</b>		<b>1,363,915</b>

**j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión**

La calificación de riesgo del fondo de inversión es revisada periódicamente por la firma Faller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo. En su más reciente informe del mes de julio de 2025 señala lo siguiente:

La calificación otorgada a las cuotas emitidas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora es de BBBfa(N), esto responde a la presencia de un fondo manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo sin cartera para su evaluación.

**k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno**

Según el reglamento interno el fondo podrá contraer deuda financiera hasta un 30% de su patrimonio. Según el Estado Financiero proporcionado por el fondo su nivel de endeudamiento está por debajo del nivel permitido. Al 30 de septiembre de 2025, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

- Total Pasivos Financieros:	RD\$	0.00
- Total Patrimonio:	RD\$	1,511,594,461
- Nivel de endeudamiento Financiero:		0.00%

**l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores.**

Obtuve de parte del emisor, las comunicaciones relacionadas con el envío de las informaciones pertinentes a la SIMV, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento del emisor en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Durante el trimestre julio-septiembre de 2025 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		julio	agosto	septiembre
Estado Situación Financiera	mensual	14.08.2025	12.09.2025	14.10.2025
Estado de Resultados	mensual	14.08.2025	12.09.2025	14.10.2025
Balance de Comprobación Detallada	mensual	14.08.2025	12.09.2025	14.10.2025
Composición Cartera de Inversión	mensual	14.08.2025	12.09.2025	14.10.2025

Descripción	Periodicidad	Fecha de presentación conforme al calendario de la SIV	Fecha del acuse de recibido por la SIV
Estado de Cambio de Patrimonio	Trimestral	29.10.2025	29.10.2025
Estado de Resultado	Trimestral	29.10.2025	29.10.2025
Estado de flujo de efectivo	Trimestral	29.10.2025	29.10.2025
Estado de Situación Financiera	Trimestral	29.10.2025	29.10.2025
Informe sobre valoración y estructura de los activos	Trimestral	29.10.2025	29.10.2025

Las informaciones mensuales fueron presentadas a tiempo de acuerdo al calendario de remisión de informaciones requerido por la Superintendencia del Mercado de Valores. En adición pude constatar vía información electrónica enviada por el Administrador del Fondo, que se está cumpliendo con las remisiones de las informaciones anuales y diarias exigidas.

- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

En la comunicación recibida del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, me informó que no hubo situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, indicó que no ha habido ningún incumplimiento o irregularidad a cargo de la Sociedad Administradora.

- o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.)

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, me indicó que no hubo ninguna actividad interna o externa, del Fondo de Inversión y de la Sociedad Administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del Fondo de Inversión.

- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, se me notificó que en el periodo julio-septiembre de 2025 no existe ningún documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa.

- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo

Durante el período julio-septiembre de 2025, se realizaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III. Estos cambios fueron aprobados por el Consejo de Administración de Excel SAFI, ratificados por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes celebrada el 24 de abril de 2025, y posteriormente validados por la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV). A continuación, se detallan las actualizaciones adoptadas:

- 1 - Modificación del nombre del fondo de “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III” a “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora”.
- 2 - Modificación del objetivo del Fondo: se incluye posibilidad de inversión en inmuebles destinados a viviendas.
- 3 - Modificación de la Política de Endeudamiento: se incluye posibilidad de otorgar los inmuebles como garantía de préstamos bancarios.
- 4 - Modificación de la Política de Diversificación en los siguientes rubros: Por sector económico de los inmuebles: inclusión del rubro “Viviendas” con límite máximo del 60% y mínimo del 0% sobre el portafolio de inversión.

Por tipo de instrumento financiero: inclusión del rubro “Acciones inscritas en el Registro del Mercado de Valores, con calificación mínima de grado de inversión” con límite máximo del 20% y mínimo del 0% sobre el portafolio de inversión.

- 5 - Revisión de la sección “Políticas de gastos y comisiones”:

a) Modificación a los gastos fijos del Fondo:

- Incremento del rubro “Calificación de Riesgo” para considerar posible calificación sobre la capacidad de endeudamiento del Fondo.
- Incremento del rubro “Auditorías a los Estados Financieros” para actualizar su monto en pesos dominicanos.
- Incremento del rubro “Gastos de Asamblea” de RD\$145,000.00 a RD\$250,000.00 anual.
- Incremento del rubro “Custodia de los títulos físicos de los bienes inmuebles” de 0.01% a 0.08%.
- Incremento del rubro “Comisión por pago de dividendos y liquidación” de 0.005% a 0.05%.
- Incremento del rubro “Mantenimiento de la emisión” de 0.003% a 0.036%.
- Incremento del rubro “Custodia títulos del portafolio financiero” de 0.0063% a 0.073%.
- Incremento del rubro “Comisiones bancarias” de 0.003% a 0.01%.
- Incremento del rubro “Supervisión técnica” de 0.25% a 1.00%.

- Eliminación del rubro “Comisión por custodia de las cuotas de participación del Fondo”.
- Inclusión de gastos por emisión de certificaciones y documentos en favor del Fondo.

b) Modificación al porcentaje anual máximo sobre los activos totales administrados de los gastos proporcionales del Fondo, para adecuarlos a las tarifas actuales:

- Incremento del rubro “Custodia de los títulos físicos de los bienes inmuebles” de 0.01% a 0.08%.
- Incremento del rubro “Comisión por pago de dividendos y liquidación” de 0.005% a 0.05%.
- Incremento del rubro “Mantenimiento de la emisión” de 0.003% a 0.036%.
- Incremento del rubro “Custodia títulos del portafolio financiero” de 0.0063% a 0.073%.
- Incremento del rubro “Comisiones bancarias” de 0.003% a 0.01%.
- Incremento del rubro “Supervisión técnica” de 0.25% a 1.00%.
- Eliminación del rubro “Comisión por custodia de las cuotas de participación del Fondo”.
- Inclusión de gastos por emisión de certificaciones y documentos en favor del Fondo.

#### 6 - Actualización de referencias normativas.

Las modificaciones expuestas entrarán en vigencia a partir del día quince (15) del mes de septiembre del año 2025. Los documentos modificados pueden ser consultados en la página web [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do) y en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora

Se me informó mediante comunicación de fecha 24 de octubre de 2025, que en el período julio-septiembre de 2025 se realizó el siguiente cambio en la estructura organizacional del Comité de Inversiones de la sociedad administradora:

- Loraine Alta gracia Cruz Acosta, Presidente.
- Yaffet Esteban Sánchez Morales, Vice- Presidente.
- Banahí Tavarez Olmos, Secretaria.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo, cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, confirma el cumplimiento de las disposiciones de la ley, el reglamento y las normas que le sean aplicables,

por parte de los miembros de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora.

t) Dividendos distribuidos en el periodo

Por medio de la comunicación recibida del Ejecutivo de Control Interno en fecha 24 de octubre de 2025, me informó que no se distribuyeron dividendos en el período julio-septiembre 2025.

## Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

Se realizaron los procedimientos previamente acordados, cuyos resultados identificados con las letras desde la “a” hasta la “t” forman parte integral de este informe.

Este informe ha sido preparado con el propósito de que Roxana Elizabeth Díaz, como Representante de la Masa de Aportantes de las cuotas de participación colocadas por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, de la emisión por el valor nominal de RD\$ 6,000,000,000.00 y conforme a los requerimientos especificados en la ley de Mercado de Valores No. 259-17, el reglamento de aplicación de la ley de Mercado de Valores conforme al decreto No. 664-12, en la ley de Sociedades No. 479-08, modificada por la ley No. 31-11, y el Reglamento Interno del fondo, informar sobre los resultados obtenidos durante el trimestre julio-septiembre de 2025, conforme a los objetivos que me fueron asignados. Por tal razón no debe distribuirse con ningún otro propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidades sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

Los resultados, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía por los aportantes; este informe ha sido preparado para dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 11 de la resolución R-CNV-2016-14-MV emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.



Roxana Díaz

31 de octubre de 2025

Distrito Nacional, República Dominicana