

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO

Tipo de Fondo:	Cerrado inmobiliario
Objetivo del Fondo:	Generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo como mínimo un 60% del portafolio del Fondo 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.
Registro Nacional de Contribuyente:	1-33-30970-1
Número de inscripción en el RMV:	SIVFIC-087
Número de inscripción en la BVRD:	BV2502-CP0053
El presente Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo deberán evaluarse de forma conjunta. Los mismos se encuentran a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do), en el domicilio de Excel y en su página web (www.excel.com.do), donde podrán ser revisados y reproducidos.	
Política de Inversión:	El objetivo de la Política de Inversión del Fondo es principalmente adquirir inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. La política de inversión del Fondo está diseñada para hacer inversiones de largo plazo. Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante, “Excel”), perseguirá rentabilizar las inversiones del Fondo en todo momento. Sin embargo, por tratarse de un instrumento de renta variable, el Fondo puede presentar variaciones en el valor de la cuota, los rendimientos y beneficios, debido a que la valorización de mercado de los instrumentos y la cartera que comprenden el portafolio están en constante cambio. Por esta razón Excel no garantiza ningún beneficio mínimo o máximo.
Inversionista al cual va dirigido el Fondo:	Público en general; inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener, y por tanto, estén dispuestos a asumir los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.
Sociedad Administradora del Fondo:	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Registro (RMV) SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: avenida Tiradentes No. 32, Piso 24, esq. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000.
Agente de Colocación:	Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro (RMV): SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: avenida Tiradentes No. 32, Piso 24, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco,



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento

Folleto Informativo Resumido
2026-03-10 03:20
02-2026-000193-01



	Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000
Organismo supervisor:	Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-221-4433 www.simv.gob.do .
Auditores externos:	KPMG Dominicana, S. A. Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Dirección: Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Santo Domingo Rep. Dom. Teléfono: (809) 566-9161
Administrador del Fondo:	Giancarlo Molina – administrador suplente temporal quien cubre licencia médica de la administradora designada, la señora Teresa Estela González Pérez.
Miembros del Comité de Inversiones:	Loraine Cruz Acosta, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Ha cursado los programas Gobernar con Eficacia: Programa de Perfeccionamiento para miembros de Consejos y el de Alta Dirección Empresarial (PADE) ambos impartidos por Barna Management School Posee experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también forma parte del Consejo de Administración de Excel SAFI como consejera externa independiente, ocupando la posición de Miembro y pertenece a los Comités de Inversiones de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel II, Velora y Excel V, de los Fondos Cerrados Desarrollo Excel I y Turístico Excel I y de los Fondos Abiertos Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares desde el inicio de sus operaciones. Yaffet Esteban Sánchez Morales, Cuenta con más de 15 años de experiencia en el área financiera y contable incluyendo una trayectoria como director financiero, en compañías de combustible, así como gerente senior de control financiero y gerente de riesgo en el Grupo Excel. Es licenciado en contabilidad mención finanzas en UNAPEC, cuenta con maestrías en administración financiera y contabilidad tributaria, así como una serie de certificaciones nacionales e internacionales, además posee un curso de Desarrollo Ejecutivo en Barna Business School. Actualmente el Sr. Sánchez no posee vínculos con las personas relacionadas a Excel, sin embargo, es miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel II, Velora y Excel V, de los Fondos Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares y de los Fondos Cerrados Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I. Alan Pimentel Montolio, Máster en Mercados Financieros y Máster en Alta Gestión Financiera de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en conjunto con la Universidad de Bordeaux (IAE), e Ingeniería Industrial de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Complementa su formación académica con estudios especializados en Riesgo de Crédito Avanzado, Modelos Financieros y Valuaciones en Credit College, Evaluación y Estructuración de Créditos en Intermediate Risk Applications, Riesgo de Crédito Básico y Análisis Financiero en Essential Risk Skills (Nueva York) y un Seminario en Financiamiento de



	Infraestructuras impartido por CIEF. Cuenta con más de 8 años de experiencia en el área de Banca Corporativa y de Inversión, así como también en Mercado de Capitales y Banca Transaccional, especializándose en la estructuración de créditos, financiamientos y emisiones de valores dentro de una de las principales instituciones financieras internacionales con presencia en el mercado dominicano. El señor Alan Pimentel se desempeña actualmente como Vicepresidente de Fondos en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en adición, es miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios Excel I, Excel II , Velora, Excel V y del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I que administra Excel desde sus aprobaciones hasta la fecha. Administrador del Fondo: Teresa Estela González Pérez: Posee más de ocho (8) años de experiencia en varias de las más importantes instituciones financieras del mercado dominicano, desempeñándose en roles de Mesa de Dinero, Negocios Institucionales y Banca Privada. Teresa es Licenciada en Administración de Empresas y cuenta con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería, ambos de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En el transcurso de su carrera se ha especializado en gestión de inversiones, asesoría financiera y manejo de liquidez. También es Administradora de los Fondos de Inversión Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel, Dinámico Excel-Dólares y de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios Excel I, Excel II, Velora y Excel V, de los fondos Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I. La señora Teresa González posee la certificación en administración de portafolios y fondos de inversión expedida por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en fecha 29 de junio del año 2023. A la fecha de redacción del presente documento la señora Teresa González estaba de licencia médica, por lo que se designó al señor Giancarlo Molina Marmolejos como administrador suplente temporal del Fondo. El señor Giancarlo Molina es Licenciado en Gestión Financiera y Auditoría por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), con Postgrado en Finanzas y Mercados Financieros de EUDE Business School (Madrid), Cuenta con más de seis años de experiencia en el Mercado de Valores Dominicano, especializado en gestión de liquidez, administración de portafolios y ejecución de estrategias en Mesa de Dinero, participando en negocios institucionales y estructuración de operaciones bajo criterios de rentabilidad, riesgo y cumplimiento regulatorio.
Mecanismo centralizado de negociación donde se colocan las cuotas del fondo:	Bolsa de valores que administra la sociedad: Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD) Registro (RMV): SVBV-001 RNC: 1-01-87151-2 Dirección: Calle José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 567-6694
Fecha de emisión de las cuotas del Fondo:	A ser determinada en el Aviso de Colocación del primer tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones del Fondo.
Valor nominal de las cuotas:	DOP1,000.00 (mil pesos dominicanos).
Monto mínimo de inversión:	DOP100,000.00 (cien mil de pesos dominicanos) Este monto es aplicable exclusivamente para adquisición de cuotas en el mercado primario de valores durante el primer tramo que se emita de la Emisión Única. Para los tramos subsiguientes, el inversionista deberá adquirir al menos cien (100) cuotas de participación a su precio de colocación.



Indicador comparativo o Benchmark:	Tasa de Interés activa en moneda nacional preferencial para el sector hipotecario y/o desarrollo de la banca múltiple, según se detalla en la sección 2.7 del Reglamento Interno del Fondo.
Monto de la emisión única (valor nominal):	Hasta seis mil millones de pesos dominicanos (RD\$6,000,000,000.00), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.
Cantidad de cuotas de la emisión única:	Hasta seis millones de cuotas de participación (6,000,000), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.
Fecha de vencimiento del Fondo:	Quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del Programa de Emisiones del Fondo, es decir el día 25 de julio del año 2040.
Mecanismo de formación de precios de las cuotas:	Para el mercado primario, será mediante negociación continua. Para el mercado secundario, será a través de la oferta y demanda del mercado secundario bursátil.
Representante de la Masa de Aportantes:	Sra. Roxanna Elizabeth Díaz Correo electrónico: excel.importantes@gmail.com Teléfono: (809) 645-3344
Calificación de Riesgo a febrero 2026:	 BBBfa (N) otorgada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL responde a una cartera en etapa de formación, con una baja proporción actual de activos inmobiliario y un nulo nivel de vacancia actual. También considera que es gestionado por una administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación actual, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. La nomenclatura BBBfa se refiere a que son cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación. El informe de calificación de riesgo se encuentra anexo al presente Folleto Informativo Resumido.
Calificadora de Riesgo:	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S. R. L. Registro (RMV): SVCR-002 RNC: 1-30-13185-6 Dirección: Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel: (809) 566-8320 www.feller-rate.com.do
Gastos y comisiones del Fondo:	- La comisión por administración pagadera a Excel SAFI. No obstante, Excel SAFI no cobrará comisión por desempeño al Fondo. - Los servicios de calificación de riesgo del Fondo; - Los gastos de auditorías externas del Fondo; - Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes; - Los honorarios por la valoración de los activos inmobiliarios del Fondo; - Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;


 SUPERINTENDENCIA DEL
 MERCADO DE VALORES
APROBADO
 12 MAR 2026
 Dirección de Oferta Pública



	c) Tarifa por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: RD\$11.20 mensual por cada millón de pesos custodiado. Esta tarifa corresponde a la SIMV que es descontada por CEVALDOM al momento del pago de dividendos. d) Emisión de Certificado con Reserva de Prioridad: RD\$600.00; y, e) Certificaciones y constancias: RD\$300.00. Esta tarifa aplicará sólo en el caso en que los estados sean solicitados directamente en las oficinas de CEVALDOM. Los aportantes podrán acceder a los estados de cuenta a través de la página web de CEVALDOM en tiempo real y sin costo para el Aportante. Los aportantes podrán acceder a los estados de cuenta a través de la página web de CEVALDOM en tiempo real y sin costo para el Aportante. Los gastos por concepto de transferencia de valores serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su intermediario de valores. Los gastos detallados en los acápites b) y d) serán facturados y cobrados directamente por CEVALDOM al intermediario de valores que solicite a través del cual se solicite el servicio. CEVALDOM se reserva el derecho de revisar y cambiar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente. Los gastos detallados en el acápite c) serán descontados por Cevaldom al momento del pago de los dividendos a cada aportante. Del mismo modo, podrán existir comisiones cobradas por los Intermediarios de Valores (Puestos de Bolsa) al momento de abrir una cuenta de corretaje y/o transar las cuotas en el mercado primario o secundario, cargos que serán asumidos por el inversionista/aportante de común acuerdo con el intermediario de valores. Ni el Fondo ni Excel son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la BVRD, la Superintendencia del Mercado de Valores o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.
Régimen tributario aplicable al Fondo:	• La transferencia de bienes o activos para la conformación del patrimonio del Fondo, es decir, durante los tres años seguidos a la primera emisión de cuotas, no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS). • El Fondo no estará sujeto al impuesto sobre transferencia inmobiliaria, durante un período de seis (6) años, contados a partir de la emisión del primer tramo de cuotas. • Las rentas obtenidas por el Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. • La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria,

	impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del Fondo. • El régimen tributario especial establecido sólo alcanza al Fondo y no a terceros que contraten con este. • Los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios de los fondos (Aportantes), estarán sujetos al pago del ISR; • CEVALDOM, como agente de pago de los beneficios o dividendos del Fondo, retendrá e ingresará a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas de conformidad al artículo 308 del Código Tributario. • Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para adquirir cuotas del Fondo, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular, no están sujetas al pago de impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas. • El registro de los actos auténticos de constitución del Fondo, así como los actos auténticos mediante los cuales se hagan constar los valores de una emisión, estarán exentos de pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas del Registro Civil que correspondan. • Las normas tributarias vigentes al momento de la redacción del presente Folleto Informativo Resumido son: ◦ Código Tributario de la República Dominicana (Ley 11-92) ◦ Ley del Mercado de Valores (No. 249-17) ◦ Ley de fomento a la colocación y comercialización de valores de oferta pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana (No. 163-21) ◦ Norma No. 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión y sus modificaciones (Normas Generales Nos. 02-2020 y 01-2021). <i>Las normas tributarias que afectan al Fondo o a sus aportantes son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.</i>
Lugar donde se puede obtener información sobre el Fondo:	Los documentos del Fondo pueden ser consultados y reproducidos en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do), en el domicilio de Excel y en su página web (www.excel.com.do).
Lugar y mecanismo donde presentar reclamos:	Toda reclamación deberá realizarse por escrito en las oficinas de Excel, debiendo acompañarla con la documentación que sustenta la consulta o reclamo, según se detalla en la sección 10 del Reglamento Interno del Fondo. De igual manera, en caso de que Excel declare improcedente el reclamo presentado o no lo resuelve dentro del plazo establecido, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Otros fondos gestionados por Excel:



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I SIVFIC-008, cuyo objetivo 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. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de USD65,742,509.53.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II SIVFIC-039, cuyo objetivo 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. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de USD174,299,297.24.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora SIVFIC-072, cuyo objetivo 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. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de DOP2,343,653,518.88.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V SIVFIC-094, cuyo objetivo 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. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de USD8,381.57.

Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel SIVFIC-037, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de DOP2,378,060,306.75.

Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares SIVFIC-036, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión líquida a través de un mecanismo que invierta en instrumentos financieros de renta fija y de renta variable y en depósitos de entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con el fin de proteger el capital de los aportantes. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de USD66,647,449.58.

Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel SIVFIC-061, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de DOP8,121,325,829.66.



Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel-Dólares SIVFIC-090, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de USD15,073,558.31.

Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I SIVFIC-057, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el capital a mediano y largo plazo mediante la inversión en entidades domiciliadas en territorio nacional, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía con excepción del financiero. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de DOP2,448,638,586.30.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Turístico Excel I SIVFIC-082, cuyo objetivo es invertir al menos el 60% del portafolio en valores representativos de deuda y/o valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de proyectos, sociedades, entidades con o sin fines de lucro, infraestructuras, consorcios o fideicomisos, que se encuentren domiciliados en la República Dominicana y que formen parte del sector público o privado que apoyen directa o indirectamente el desarrollo turístico del país, dentro de los sectores económicos detallados en la sección 3.4 de la política de diversificación del Reglamento Interno del Fondo. En adición, el Fondo podrá invertir hasta el 40% de su portafolio en otros activos financieros y activos inmobiliarios, según se detalla en la sección 3.4 de su Reglamento Interno. Patrimonio neto al 9 de marzo 2026 era de DOP862,352,994.84.

Fecha de modificación del Folleto Informativo Resumido:	10 de marzo, 2026.
---	--------------------

Las inversiones del Fondo se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el reglamento interno del Fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomado en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.

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

Las cuotas de participación del Fondo han sido inscritas junto al presente folleto informativo resumido y el correspondiente reglamento interno en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del mercado de Valores, lo que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad o suficiencia de la información contenida en el presente documento.

ANEXO

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO EMITIDO POR FELLER RATE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGOS, S. R. L. de fecha 10 de marzo del 2026.

2.Feb. 2026

Cuotas BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Nov-25

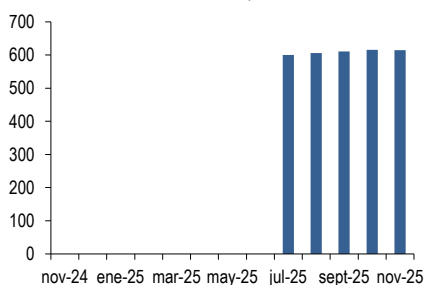
Activos administrados (MMRD\$)	674
Patrimonio (MMRD\$)	615
Valor Nominal Cuota (RD\$)	1.024,44
Rentabilidad Acumulada Cuota*	2,44%
Dividendo por Cuota (RD\$)	-
N° de Cuotas	600.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre de 2025.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio del Fondo de julio de 2025.

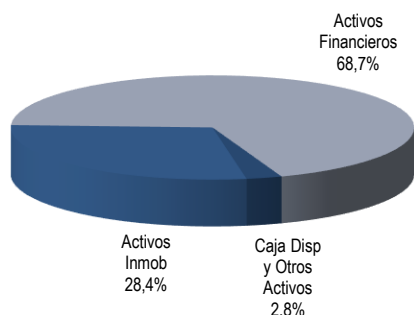
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II (SIVFIC-087) responde a una cartera en etapa en formación, con una baja proporción actual de activos inmobiliarios y un nulo nivel de vacancia actual. También considera que es gestionado por una administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación actual, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, pudiendo invertir en activos inmobiliarios de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico. El Fondo es gestionado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A., la cual mantiene una calificación "AA-af" otorgada por Feller Rate.

El Fondo inició sus operaciones en julio de 2025. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$615 millones, equivalente a cerca de un 4,1% del total de fondos inmobiliarios en pesos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

En diciembre de 2025, la Asamblea General de Aportantes del Fondo aprobó un cambio al Reglamento Interno, entre los cuales destaca el cambio de nombre de "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario IV" a "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II". Este nuevo Reglamento Interno se hará efectivo una vez que la SIMV emita la resolución aprobatoria respectiva.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 28,4% del total de activos y se componía de varios locales de un centro comercial. La ocupación global de la cartera se mantiene en 100%, en tanto que su principal inquilino representa cerca del 92% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

En diciembre de 2025, la Administradora anunció la compra de cuatro inmuebles, con una superficie total de 858,85m2, ubicados en la provincia de Santiago.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En octubre de 2025 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación del Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 9,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento vigente del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 30% del patrimonio. Los bienes inmuebles del Fondo podrán otorgarse en garantía por los préstamos incurridos.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre de 2025 alcanzó un 2,4%, que en términos anualizados corresponde a un 6,0%.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. El Fondo puede liquidarse anticipadamente por diferentes causas señaladas en su reglamento interno.

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitieron la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alto nivel de ocupación.
- Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja proporción actual de activos inmobiliarios.
- Bajo nivel de diversificación actual.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	2-Feb-26
Cuotas	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos

	Nov-25
Efectivo y Equivalente	13.565
Inversiones	654.737
Otros Activos	5.619
Total Activos	673.921
Pasivos Financieros	
Otros Pasivos	59.255
Total Pasivos	59.255
Patrimonio	614.666
Ingresos	25.860
Gastos	11.194
Utilidad (pérdida) Neta	14.666
Endeudamiento Global*	9,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	97,2%
Utilidad sobre Inversiones**	2,4%
Utilidad sobre Ingresos	56,7%

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2025

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal