

8 de mayo del 2026

Señor  
Ernesto Bournigal Read  
Superintendente  
Superintendencia del Mercado de Valores  
Ciudad

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

**CC:** Sra. Elianne Vilchez Abreu, Vicepresidenta Ejecutiva/ Gerente General  
Bolsa y Mercados 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 enero-marzo 2026.

Atentamente,

**Teresa González**  
Administradora 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 Administrador del Fondo.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa.....	8
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 .....	10
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.).....	12
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.....	12
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 .....	13
u) Rentabilidad Vs Benchmark. ....	13
v) Comisión por administración y Constitución de garantía.....	13
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados .....	14

## 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 USD 50,000,000.00 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 31/03/2026 se detallan a continuación:

<i>Emisión</i>	<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
<i>Quinto tramo de única</i>		672,000	1000	672,000,000
<b>Total</b>		<b>2,035,915</b>	1000	<b>2,035,915,000</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 13/11/2025 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\$ 589,507,876.50.

En fecha 13/11/2025 se actualizó la tasación del 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. 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\$ 112,721,490.00

En fecha 29/12/2025 se actualizó la tasación de los locales comerciales en el 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. 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\$ 1,389,456,059.69

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

Según comunicación recibida en fecha 05 de mayo de 2026 el Administrador del Fondo informó que no existió ninguna irregularidad en el nivel de cumplimiento de la sociedad administradora respecto del fondo de inversión en el período enero-marzo de 2026.

- 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 y la rentabilidad del fondo vs benchmark.

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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período enero-marzo de 2026.

- 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 cinco (05) de mayo 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 2025 al treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

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 31 de marzo de 2026 fue la siguiente:

- Inversión en Activos Inmobiliarios:	RD\$	2,327,099,426
- Inversión en instrumentos de Renta Variable:	RD\$	1,013,283

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

En el trimestre octubre-diciembre se colocaron 672,000 cuotas, por lo cual al cierre del período hay 2,035,915 cuotas suscritas.

Reporte de colocación de cuotas  
Al 31 de marzo de 2026

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
18/11/2025	18/11/2025	672,000
<b>Total</b>		<b>2,035,915</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 febrero de 2026 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 31 de marzo de 2026, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

- Total Pasivos Financieros:	RD\$	0.00
- Total Patrimonio:	RD\$	2,346,026,414
- 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 enero-marzo de 2026 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		enero	febrero	marzo
Estado Situación Financiera	mensual	13.02.2026	13.03.2026	15.04.2026
Estado de Resultados	mensual	13.02.2026	13.03.2026	15.04.2026
Balance de Comprobación Detallada	mensual	13.02.2026	13.03.2026	15.04.2026
Composición Cartera de Inversión	mensual	13.02.2026	13.03.2026	15.04.2026

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	30.04.2025	30.04.2025
Estado de Resultado	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Estado de flujo de efectivo	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Estado de Situación Financiera	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Informe sobre valoración y estructura de los activos	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025

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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, 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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, 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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, 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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, se me notificó que en el periodo enero-marzo de 2026 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 enero-marzo de 2026, no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora.

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

Se me informó mediante comunicación de fecha 05 de mayo de 2026, que en el período enero-marzo de 2026 se realizaron cambios en la estructura del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora :

- Sra. Lorraine Altagracia Cruz Acosta      Presidente
- Sr. Yaffet Esteban Sánchez              Vicepresidente
- Sr. Alan Pimentel Montolio              Secretario

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en su reunión de fecha 16 de marzo 2026 libró acta de la reintegración de la señora Teresa González Pérez como Administradora del fondo.

- 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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, 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 Administrador del Fondo en fecha 05 de mayo de 2026, me informó que no se distribuyeron dividendos en el período enero-marzo 2026.

- u) Rentabilidad Vs Benchmark.

Se pudo verificar que los hechos relevantes relativos a la rentabilidad versus benchmark se ajustan a lo establecido en el Reglamento Interno del fondo.

- v) Comisión por administración y Constitución de garantía.

Según la documentación suministrada por la Administración del Fondo pudimos constatar que la comisión por administración fue aplicada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno.

La constitución de la garantía a favor del fondo de inversión al 31.03.2026 se compone como sigue:

A) Modalidad: Pignoración de instrumentos financieros a favor del Fondo

B) Porcentaje o Monto Exigido

<b>Activos al 31/3/2026 (Equivalente en RD\$)</b>	<b>Valor a ser cubierto por garantía RD\$ (1% de activos)</b>	<b>Valor de la garantía actual (RD\$)</b>	<b>Exceso/ (Déficit)</b>
2,372,279,585.00	23,722,795.85	35,281,236.87	11,558,441.02

## Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

Se realizaron los procedimientos previamente acordados, cuyos resultados identificados con las letras desde la “a” hasta la “v” 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 enero-marzo de 2026, 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

07 de mayo de 2026

Distrito Nacional, República Dominicana