

Estados Financieros

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

31 de diciembre de 2023
(Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes)

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Estados Financieros

CONTENIDO

| | Página (s) |
|--|------------|
| Informe de los Auditores Independientes..... | 1 - 4 |
| Estados Financieros: | |
| Estados de Situación Financiera..... | 5 |
| Estados de Resultados..... | 6 |
| Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo..... | 7 |
| Estados de Flujos de Efectivo..... | 8 |
| Notas a los Estados Financieros..... | 9 - 27 |

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes:
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de la información sobre políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFs”).

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIAs”). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores (“IESBA”, por sus siglas en inglés), el Código de Ética Profesional del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y el ICPARD. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2023. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección “*Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros*” con respecto al asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para soportar el asunto clave detallado a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de auditoría (continuación)

Propiedades de inversión

El Fondo mantiene propiedades de inversión, cuyos importes se determinan utilizando valoraciones realizadas por tasadores independientes. El importe en libros de las propiedades de inversión se incluye en la nota 7 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en la valoración de estos activos y las técnicas utilizadas para su determinación, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen que las técnicas de valoración utilizadas y los importes determinados son razonables al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para soportar este asunto, efectuamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Conciliar los auxiliares de las propiedades de inversión a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2023.
- Revisar los informes de tasación de las propiedades de inversión considerando la metodología, los supuestos, comparables, entre otros factores, para la determinación del valor razonable según los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2023.
- Realizamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2023, considerando los precios determinados en los informes de tasación a esa fecha.

Otra información incluida en la memoria anual del Fondo

La otra información consiste en información incluida en la memoria anual de la Administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La Administración es responsable por la otra información.

Se espera que la memoria anual del Fondo esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer ésta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría. Si determinamos que la otra información contiene desviaciones materiales, se nos requiere informar ese hecho.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del gobierno corporativo sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo con relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

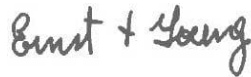
También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros (continuación)

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y que por lo tanto es el asunto clave de auditoría. Hemos descrito dicho asunto clave de auditoría en nuestro informe de auditoría, a menos que una ley o regulación no permita la revelación pública del asunto o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que sería razonable esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de su comunicación.

La socia encargada de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Maylen A. Guerrero P. (CPA No. 5296).

Registro SIMV no. SIVAE-022



25 de abril de 2024
Torre Empresarial Reyna II,
Suite 900, Piso 9,
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo,
República Dominicana

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

| | <u>Notas</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 6,492,999 | 304,074 |
| Cuentas por cobrar | 6, 7 y 8 | <u>207,139</u> | <u>5,302</u> |
| Total activos corrientes | | <u>6,700,138</u> | <u>309,376</u> |
| | | | |
| Propiedades de Inversión | 7 | 13,810,798 | - |
| Activos por derecho de uso | 8 | <u>-</u> | <u>2,000,000</u> |
| Total activos | | <u><u>20,510,936</u></u> | <u><u>2,309,376</u></u> |
| | | | |
| PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO | | | |
| Pasivos corrientes: | | | |
| Acumulaciones por pagar | 4 y 9 | <u>87,964</u> | <u>39,233</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>87,964</u> | <u>39,233</u> |
| | | | |
| Depósitos por pagar | 10 | <u>98,394</u> | <u>13,559</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>186,358</u> | <u>52,792</u> |
| | | | |
| Compromisos y contingencias | 9 y 12 | | |
| | | | |
| Valor neto del Fondo: | 11 | | |
| Aportes iniciales | | 16,399,827 | 2,285,000 |
| Resultados acumulados | | <u>3,924,751</u> | <u>(28,416)</u> |
| Total valor neto del Fondo | | <u>20,324,578</u> | <u>2,256,584</u> |
| Total pasivos y valor neto del Fondo | | <u><u>20,510,936</u></u> | <u><u>2,309,376</u></u> |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

ESTADOS DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

| | <u>Notas</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------|------------------|-----------------|
| Ingresos por arrendamientos | 7 y 8 | 603,335 | 4,748 |
| Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | 7 | <u>3,617,928</u> | <u>-</u> |
| | | <u>4,221,263</u> | <u>4,748</u> |
| Gastos operacionales: | | | |
| Comisión por administración | 9 | (278,649) | (2,821) |
| Gastos por servicios profesionales | 9 | (165,499) | (17,347) |
| Gastos por colocación y estructuración | 12 | (115,294) | (18,335) |
| Otros gastos | | <u>(63,585)</u> | <u>(176)</u> |
| Total gastos operacionales | | <u>(623,027)</u> | <u>(38,679)</u> |
| Ingresos financieros | 5 | 360,379 | 5,515 |
| Perdida en cambio de moneda extranjera, neta | | <u>(5,448)</u> | <u>-</u> |
| | | <u>354,931</u> | <u>5,515</u> |
| Utilidad (pérdida) neta | | <u>3,953,167</u> | <u>(28,416)</u> |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

| | <u>Aportes</u> | <u>Resultados Acumulados</u> | <u>Total Valor Neto del Fondo</u> |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Saldo al 9 de diciembre de 2022 | - | - | - |
| Aportes recibidos (nota 11) | 2,285,000 | - | 2,285,000 |
| Pérdida neta | - | (28,416) | (28,416) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | 2,285,000 | (28,416) | 2,256,584 |
| Aportes recibidos (nota 11) | 14,114,827 | - | 14,114,827 |
| Utilidad neta | - | 3,953,167 | 3,953,167 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>16,399,827</u> | <u>3,924,751</u> | <u>20,324,578</u> |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

| | <u>Notas</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | | 3,953,167 | (28,416) |
| Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto de las actividades de operación: | | | |
| Ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión | | (3,617,928) | - |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | | | |
| Disminución (aumento) en activos: | | | |
| Cuentas por cobrar | | (201,837) | (5,302) |
| Activos por derecho de uso | 8 | - | (2,000,000) |
| Aumento (disminución) en pasivos: | | | |
| Acumulaciones por pagar | 9 | 48,731 | 39,233 |
| Depósitos por pagar | | 84,835 | 13,559 |
| Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación | | <u>266,968</u> | <u>(1,980,926)</u> |
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | 7 | <u>(8,192,870)</u> | - |
| Efectivo neto usado en las actividades de inversión | | <u>(8,192,870)</u> | - |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Aportes recibidos | 11 | <u>14,114,827</u> | <u>2,285,000</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | <u>14,114,827</u> | <u>2,285,000</u> |
| Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo | | 6,188,925 | 304,074 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | | 304,074 | - |
| Aumento neto del efectivo en bancos al final del período | | <u>6,492,999</u> | <u>304,074</u> |
| Transacciones no monetarias: | | | |
| Propiedades de Inversión | 7 y 8 | 2,000,000 | - |
| Activos por derecho de uso | 7 y 8 | <u>(2,000,000)</u> | - |

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

1. Información corporativa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (el Fondo) es un patrimonio autónomo, con una fecha de vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación, es decir, 21 de noviembre de 2037. Posee un patrimonio independiente al de Advanced Asset Management, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AAM), y está registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos No. SIVFIC-059.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2112-CP0033, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) es el agente de pago y como agentes de colocación están CCI Puesto de Bolsa, S. A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S. A. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo está compuesto por 16,102 (2022: 2,285) cuotas.

El Fondo es administrado por Advanced Asset Management, S. A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AAM), la cual es una entidad dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el registro del Mercado de Valores de la Superintendencia de Valores con el No. SIVAF-012. Esta se rige bajo la Ley del Mercado de Valores (19-00) (modificada por la Ley 249-17) y sus reglamentos y normas, la Sociedad Administradora y sus fondos de inversión están regulados por la Superintendencia del Mercado Valores de la República Dominicana y la Bolsa del Mercado de Valores de República Dominicana.

El Fondo tiene su oficina administrativa en la Torre Empresarial Blue Mall, Piso 24, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración del Fondo para su emisión el 25 de abril de 2024. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

2. Base para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales

2.1 Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican más adelante. Los estados financieros están expresados en dólares estadounidenses (US\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Base para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.2 Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023, son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2023, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

| Normativa | Descripción |
|--|---|
| Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8 | Las modificaciones a la NIC 8 aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables, cambios en políticas contables y corrección de errores. También aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables. La modificación de la norma no tuvo ningún impacto en los estados financieros del Fondo. |
| Revelación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y la declaración de Prácticas de la NIIF2 | Las modificaciones a la NIC 1 y a la declaración de prácticas de la NIIF 2 Realización de juicios sobre materialidad proporcionan orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones de políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con un requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y añadiendo orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de "materialidad" al tomar decisiones sobre revelaciones de políticas contables. |

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales

2.3.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2023, el tipo de cambio del dólar estadounidense frente al peso dominicano es de RD\$57.90 (2022: RD\$56.37) por US\$1.00. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de la política anterior, se presentan en los resultados del año en la cuenta de pérdida en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 4, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Base para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.2 Clasificación corrientes y no corrientes

El Fondo presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce (12) meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce (12) meses después del cierre del período sobre el que se informa.

El Fondo clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo es clasificado como corriente cuando el Fondo espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando el Fondo no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

El Fondo clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

2.3.4 Instrumentos financieros

Instrumentos financieros a su valor razonable a la fecha de cierre de los estados financieros.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Base para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.4 Instrumentos financieros (continuación)

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fondo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El Fondo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1- Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los estados financieros de forma recurrente, el Fondo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

2.3.5 Activos financieros

2.3.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo o para las que el Fondo ha aplicado la solución práctica, el Fondo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Base para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

2.3.5.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros (continuación)

El modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos. Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos en un plazo establecido por la regulación o por una convención establecida en el mercado correspondiente (compras o ventas convencionales) se reconocen en la fecha de contratación, por ejemplo, la fecha en la que el Fondo se comprometa a comprar o vender el activo.

2.3.5.2 Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de las respectivas facturas o documentos. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas por el Fondo al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias esperadas.

2.3.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.5 Activos financieros (continuación)

2.3.5.3 Deterioro de activos financieros (continuación)

El Fondo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Fondo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Fondo ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

El Fondo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde los noventa (90) días. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

2.3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro.

2.3.6.1 *Ingresos por arrendamiento*

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los ingresos de cargos por mantenimiento se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios. Considerando que el Fondo actúa como principal en la prestación de este servicio, los ingresos y costos relativos se reconocen sobre una base bruta.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

2.3.6.2 *Ingresos financieros*

Los ingresos financieros se registran usando el método del tipo de interés efectivo para todos los instrumentos financieros valorados a su costo amortizado y para los intereses devengados de activos financieros clasificados a su valor razonable. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente los cobros en efectivo estimados durante la vida esperada del instrumento financiero, o un período más corto, cuando corresponda, al valor neto en libros del activo financiero. Los ingresos por intereses se registran como ingresos financieros en el estado de resultados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.7 Propiedades de inversión

Inicialmente, las propiedades de inversión son medidas al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los costos incluyen adicionalmente el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Las transferencias de propiedades de inversión registradas a su valor razonable, a propiedades ocupadas por el Fondo en su calidad de propietario o a inventarios, son registradas al valor razonable en la fecha del cambio de uso. La transferencia de una propiedad ocupada por el Fondo en su calidad de propietario que será registrada en el futuro como propiedad de inversión a su valor razonable, es contabilizada al valor en libros a la fecha del cambio de uso y cualquier diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se registra directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por revaluación, dentro del patrimonio el Fondo.

2.3.8 Arrendamientos

El Fondo evalúa al inicio del contrato si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración (derecho de usufructo del bien).

Calidad de arrendataria

El Fondo aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Fondo reconoce los pasivos por arrendamientos para realizar pagos por arrendamiento y activos por derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.8 Arrendamientos (continuación)

Calidad de arrendataria (continuación)

(i) Activos por derecho de uso

El Fondo reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos cualquier depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, y se ajustan para cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye el monto de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en la fecha de inicio o antes, menos los descuentos de arrendamiento recibidos. Los activos por derecho de uso se deprecian de forma lineal durante el plazo más corto entre el arrendamiento y la vida útil estimada de los activos.

Si la propiedad del activo arrendado se transfiere al Fondo al final del plazo del arrendamiento o el costo refleja el ejercicio de una opción de compra, la depreciación se calcula utilizando la vida útil estimada del activo.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

(ii) Arrendamientos operativos – El Fondo como arrendadora

El Fondo incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. El Fondo ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos u derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

2.3.9 Depósitos

Los depósitos son registrados al momento de realizarse el cobro de la transacción, conforme al contrato de arrendamiento de locales comerciales, y corresponden a los depósitos constituidos como garantía por local arrendado, los cuales son devueltos al finalizar el contrato, siempre y cuando el local sea entregado en su estado original y no sea necesario realizar reparaciones, cuyas erogaciones serían descontadas de este pasivo. Estos depósitos no causan intereses.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

2. Bases para la preparación y presentación de los estados financieros y resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.4 Resumen de la información sobre políticas contables materiales (continuación)

2.3.10 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se establece en la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente una declaración jurada informativa de impuesto sobre la renta.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables de retenciones, según las normas tributarias.

2.3.11 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes. Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos podrían derivar en situaciones que requieran ajustes de importancia relativa sobre los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

- Valuación - Propiedades de Inversión
- Estimación para pérdidas crediticias esperadas

Arrendamientos operativos – El Fondo como arrendadora

El Fondo incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. El Fondo ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos u derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

Valor razonable de propiedades de inversión

El Fondo registra sus propiedades de inversión al valor razonable y reconoce el efecto de esa valuación en los resultados del año. El Fondo contrata los servicios de peritos valuadores independientes para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

3. Futuros cambios en normas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones y modificaciones emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo, son las siguientes: Acuerdos de financiación de proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 y Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes. El Fondo ha evaluado que estas normas no tienen efectos sobre su información financiera.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

4. Saldos en moneda extranjera

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, expresados en pesos dominicanos, incluidos a su equivalente en dólares estadounidenses en los distintos rubros de los estados de situación financiera que se acompañan.

| | Pesos dominicanos | |
|--------------------------------|-------------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Pasivos: | | |
| Acumulaciones por pagar | 723,681 | - |
| Posición monetaria neta pasiva | <u>723,681</u> | <u>-</u> |

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|----------------|
| Efectivo en bancos | | |
| Cuentas de ahorros (a): | | |
| Denominadas en dólares estadounidenses | 890,540 | 304,074 |
| Equivalentes de efectivo (b): | | |
| Denominadas en dólares estadounidenses | <u>5,602,459</u> | <u>-</u> |
| | <u>6,492,999</u> | <u>304,074</u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo depositado en cuentas de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a US\$138,655 (2022: US\$5,515), los cuales se incluyen en el rubro de ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2023, corresponden a certificados de depósito con vigencia igual o inferior a tres (3) meses, los cuales devengan interés en dólares estadounidenses entre 5.85% y 6.80% anual. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto, ascendentes a US\$221,724, los cuales se incluyen como parte del rubro de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

Al 31 de diciembre de 2023, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, ni existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos y equivalentes de efectivo.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

6. Cuentas por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|----------------|--------------|
| Arrendamientos por cobrar (a) (nota 7) | 164,621 | 4,748 |
| Otras | 42,518 | 554 |
| | <u>207,139</u> | <u>5,302</u> |

(a) Corresponden a cuentas por cobrar por concepto de alquiler de locales comerciales, las cuales no están sujetas a descuento por pronto pago, generan intereses por mora de 2% hasta 5% mensual. El plazo otorgado para el pago de las cuentas por cobrar es de cinco (5) a treinta (30) días a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

El resumen de las cuentas por cobrar de acuerdo con su vencimiento, se presenta a continuación:

| | No <u>Vencidas</u> | Entre 1 a <u>30 días</u> | Entre 31 a <u>60 días</u> | Entre 61 a <u>de 120 días</u> | Más <u>de 121 días</u> | <u>Total</u> |
|------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------|
| 2023 | <u>207,139</u> | - | - | - | - | <u>207,139</u> |
| 2022 | <u>5,302</u> | - | - | - | - | <u>5,302</u> |

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión del Fondo corresponden a locales comerciales, locales de oficinas y terreno y mejora. Basándose en la naturaleza, las características y los riesgos de cada propiedad, la Administración determinó que el Fondo tiene tres clases de propiedades de inversión: locales de oficinas, locales comerciales y terreno y mejora. El detalle de las propiedades de inversión, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------|
| Locales comerciales | 2,522,620 | - |
| Locales de oficinas | 7,095,425 | - |
| Terreno y mejora (naves industriales) | 4,192,753 | - |
| | <u>13,810,798</u> | <u>-</u> |

A continuación, se presentan los ingresos por arrendamientos y gastos operacionales generados por las propiedades de inversión durante el período 2023 y 2022:

| | <u>2023</u> | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | <u>Locales de Oficinas</u> | <u>Locales Comerciales</u> | <u>Terreno y Mejora</u> | <u>Total</u> |
| Ingresos por arrendamientos derivados de las propiedades de inversión | 360,794 | 110,225 | - | 471,019 |
| Gastos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que generan ingresos por arrendamiento | <u>(36,621)</u> | <u>(15,935)</u> | - | <u>(52,556)</u> |
| Utilidad bruta de las propiedades de inversión | <u>324,173</u> | <u>94,290</u> | <u>-</u> | <u>418,463</u> |

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

7. Propiedades de inversión (continuación)

A continuación, se presenta el movimiento de conciliación de las propiedades de inversión por tipo durante el período 2023 y 2022:

| | Locales de Oficinas | Locales Comerciales | Terreno y Mejora (naves industriales) | Total |
|--|------------------------|------------------------|---|-------------------|
| 31 de diciembre de 2022 | - | - | - | - |
| 1ro. de enero de 2023 | - | - | - | - |
| Adquisiciones | 5,320,319 | 932,310 | 1,940,241 | 8,192,870 |
| Transferencia (nota 8) | 825,000 | 1,175,000 | | 2,000,000 |
| Ganancia neta por cambios en el valor razonable | <u>950,106</u> | <u>415,310</u> | <u>2,252,512</u> | <u>3,617,928</u> |
| 31 de diciembre de 2023 | <u>7,095,425</u> | <u>2,522,620</u> | <u>4,192,753</u> | <u>13,810,798</u> |

Medición de los valores razonables

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable determinados principalmente con base en tasaciones practicadas al 31 de diciembre de 2023, por tasadores independientes de prestigio y especializados en valuaciones de estos tipos de propiedades de inversión en el país. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua. Todas las propiedades de inversión del Fondo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto. Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables usadas:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

7. Propiedades de inversión (continuación)

| | | 2023 | | | Relación de datos no observables con el valor razonable |
|--|------------------------------|-------------------|-----------------------|---|---|
| | Tasadores | Valor Razonable | Técnica de valoración | Principal supuesto | |
| Local comercial en Plaza comercial Sambil (a) | Tasaciones Exactas, S. R. L. | 2,523,150 | Precios comparables | US\$6,230 x Mts ² | Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable |
| Locales comerciales en Edificio Sarasota Center (b) | Tasaciones Exactas, S. R. L. | 2,350,848 | Precios comparables | US\$3,200 x Mts ² | |
| Locales comerciales en Torre Friusa (c) | Tasaciones Exactas, S. R. L. | 4,744,047 | Precios comparables | US\$2,541 x Mts ² | |
| | | | | Terreno US\$64 x Mts ² / Mejora US\$345 - 430 x Mts ² | |
| Terreno y mejora en el Sector La Ureña, Santo Domingo Este (d) | Dumar Inmobiliaria, S. R. L. | 4,192,753 | Precios comparables | | |
| | | <u>13,810,798</u> | | | |

- (a) Corresponde a local comercial ubicado en la Avenida John F. Kennedy esquina calle Paseo de los Aviadores, Plaza Sambil, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 405 metros cuadrados (mt²). Al 31 de diciembre de 2023, se encuentra arrendado.
- (b) Corresponde a tres (3) locales comerciales ubicados en el Edificio Sarasota Center en la Avenida Sarasota No. 39, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Estos locales cuentan con una superficie de 734.64 metros cuadrados (mt²). Al 31 de diciembre de 2023, se encuentran arrendados en su totalidad.
- (c) Corresponde a dieciséis (16) locales comerciales ubicados en la Avenida 27 de febrero No. 228 casi esquina Alma Mater, Condominio Torre Friusa, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Estos locales cuentan con una superficie de 1,779.03 metros cuadrados (mt²). Al 31 de diciembre de 2023, se encuentran arrendados en su totalidad.
- (d) Corresponde a terrenos y mejoras en la calle Manolo Tavarez Justo esquina Verbo de Dios, Sector La Ureña, en Santo Domingo Este, República Dominicana. Esta propiedad cuenta con una superficie de 15,572.93 metros cuadrados (mt²). Al 31 de diciembre de 2023, se encuentra en proceso de adecuación para arrendamiento de las naves industriales que conforman la mejora.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos de arrendamiento por un importe de US\$471,019, los cuales se incluyen bajo esta denominación en el estado de resultados que se acompaña. Al 31 de diciembre de 2023, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de US\$164,621, en el estado de situación financiera que se acompaña.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

8. Activos por derecho de uso

Un detalle de los activos por derecho de uso, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|------------------|
| En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de derecho de usufructo con una vigencia de quince (15) años para dos (2) locales de oficinas ubicados en el quinto (5to) piso del condominio Sarasota Center con una extensión aproximada de 315 y 330 metros cuadrados, respectivamente. El importe pagado por el Fondo ascendió a US\$700,000. El objetivo del Fondo es el alquiler de estos locales a terceros durante el período de tiempo de vigencia de estos. En fecha 4 de mayo de 2023, el Fondo adquirió los inmuebles en su totalidad dejando sin efecto el contrato usufructo y transfirió este importe como parte de la propiedad de inversión. | - | 700,000 |
| En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de derecho de usufructo con una vigencia de quince (15) años para un (1) local de oficina ubicados en el segundo (2do) piso del condominio Sarasota Center con una extensión aproximada de 89 metros cuadrados. El importe pagado por el Fondo ascendió a US\$125,000. El objetivo del Fondo es el alquiler de este local a terceros. En fecha 4 de mayo de 2023, el Fondo adquirió el inmueble en su totalidad dejando sin efecto el contrato usufructo y transfirió este importe como parte de la propiedad de inversión. | - | 125,000 |
| En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de derecho de usufructo con una vigencia de quince (15) años para un (1) local comercial ubicado en el condominio SAMREDO con una extensión aproximada de 405 metros cuadrados. El importe pagado por el Fondo ascendió a US\$1,175,000. El objetivo del Fondo es el alquiler de este local a terceros. En fecha 4 de mayo de 2023, el Fondo adquirió el inmueble en su totalidad dejando sin efecto el contrato usufructo y transfirió este importe como parte de la propiedad de inversión. | - | 1,175,000 |
| | <u>-</u> | <u>2,000,000</u> |

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantenía contratos de arrendamientos con terceros por estos locales comerciales por un plazo aproximado de siete (7) años, los cuales incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento según lo establecido entre las partes en los respectivos contratos. Durante el año 2023, estos activos fueron adquiridos por el Fondo y transferidos como propiedades de inversión (nota 7).

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los ingresos por este concepto ascendieron a US\$132,316 (2022: US\$4,748), los cuales se incluyen dentro de ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2022, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de US\$4,748, en el estado de situación financiera que se acompaña.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

9. Acumulaciones por pagar

La composición de las acumulaciones por pagar, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Comisión por pagar administradora (a) | 37,365 | 2,821 |
| Honorarios profesionales (b) | <u>50,599</u> | <u>36,412</u> |
| | <u>87,964</u> | <u>39,233</u> |

(a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 3% anual del valor neto del Fondo. La comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$278,649 (2022: US\$2,821), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Corresponden a obligaciones de honorarios por servicios legales, mercadeo, colocación, estructuración, auditoría, impuestos y otros, utilizados por el Fondo en sus operaciones. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a US\$165,499 (2022: US\$17,347), los cuales se presentan como gastos por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Durante el año 2023, se reconocieron gastos de honorarios de auditoría por un importe aproximado de US\$16,000 y por servicios de impuestos ascendentes aproximadamente a US\$800 a favor de Ernst & Young.

10. Depósitos por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

11. Valor neto del Fondo

Aportes

Al 31 de diciembre de 2023, el patrimonio del Fondo está compuesto, como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| <u>Número de cuotas</u> | | |
| Saldo inicial | 2,285 | - |
| Cuotas emitidas durante el período | <u>13,817</u> | <u>2,285</u> |
| Saldo final | <u>16,102</u> | <u>2,285</u> |

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

11. Valor neto del Fondo (continuación)

Aportes (continuación)

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|------------------|
| <u>Valores pagados</u> | | |
| Saldo inicial | 2,285,000 | - |
| Cuotas emitidas durante el período (valor) | <u>14,114,827</u> | <u>2,285,000</u> |
| Saldo final | <u>16,399,827</u> | <u>2,285,000</u> |

Al 31 diciembre de 2023, el valor actual por cuota del Fondo asciende a US\$1,262.24 (2022: US\$987.56).

12. Compromisos y contingencias

El resumen de los principales compromisos y contingencias del Fondo, es como sigue:

Compromisos

Contratos de alquileres

- a) El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre 5 y 7 años e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento según lo establecido entre las partes en los respectivos contratos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, los ingresos por este concepto ascendieron a RD\$603,335 (2022: RD\$4,748), los cuales se presentan como ingresos por arrendamientos en los estados de resultados que se acompañan.

- b) El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$11,411 (2022: US\$1,198), los cuales se incluyen en el rubro de gastos por colocación y estructuración en los estados de resultados que se acompañan.
- c) El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a US\$103,883 (2022: US\$17,137), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por colocación y estructuración en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

12. Compromisos y contingencias (continuación)

Contingencias

La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros el Fondo no tiene ningún tipo de contingencia, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales pasivos financieros del Fondo, comprenden los depósitos por pagar y algunas acumulaciones por pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Fondo. Los principales activos financieros del Fondo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar que surgen directamente de sus operaciones.

El Fondo está expuesto a los riesgos de tipo de cambio, de crédito y de liquidez. La Administración del Fondo con el soporte gerencial y del Consejo de Administración monitorea y administra estos riesgos. La Administración del Fondo revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos, las cuales se resumen a continuación:

Riesgo crediticio

El riesgo de crédito, es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. Este se origina principalmente en el efectivo y equivalentes de efectivo y saldos de cuentas por cobrar de contratos de arrendamiento. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento percibido al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto del Fondo. El Fondo mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo con contrapartes que son reguladas y alto nivel reputacional. Para sus arrendamientos, el Fondo evalúa el buró de crédito, referencias bancarias, referencias comerciales y los estados financieros de los últimos tres años del cliente al cual le será arrendada la propiedad, para de esta forma, asegurarse de que el riesgo de impago sea mínimo.

El riesgo de crédito es monitoreado periódicamente por el administrador del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes y mensualmente por el Comité de Inversiones.

Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con las políticas o las directrices de inversión del Fondo, entonces el administrador del Fondo está obligado a reestructurar cada uno de los elementos de la cartera que no cumple con los parámetros de inversión establecidos.

El Fondo considera que sus activos financieros tienen un riesgo de crédito bajo con base a las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio representa el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de instrumentos financieros fluctúe como consecuencia de variaciones en los tipos de cambios de monedas extranjeras. La exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio se relaciona principalmente con sus actividades operativas, es decir, cuando sus ingresos o gastos están denominados en otra moneda diferente a la funcional. La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad del efecto en los estados financieros del Fondo, derivado de una razonable variación en el tipo de cambio del peso dominicano:

| | Variación en el Tipo de Cambio RD\$ | Efecto en la Utilidad Neta |
|-------------------------|--|-------------------------------|
| 31 de diciembre de 2023 | +5% | (625) |
| | -5% | 625 |

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez del Fondo se relaciona con la dificultad de cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros a su vencimiento. El Fondo administra la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, sin incurrir en pérdidas o arriesgar la reputación del Fondo. El Fondo gestiona el riesgo de liquidez, haciendo coincidir los plazos de vencimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo futuros de los activos financieros. A continuación, se resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros:

| | 2023 | | | | Total |
|-------------------------|-----------------|--|--|------------------|----------------|
| | A la demanda | Más de un mes y menos de tres meses | Más de tres meses y menos de un año | Más de un año | |
| Acumulaciones por pagar | 87,964 | | | | 87,964 |
| Depósitos por pagar | - | - | - | 98,394 | 98,394 |
| | <u>87,964</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>98,394</u> | <u>186,358</u> |
| | 2022 | | | | Total |
| | A la demanda | Más de un mes y menos de tres meses | Más de tres meses y menos de un año | Más de un año | |
| Acumulaciones por pagar | 39,233 | - | - | - | 39,233 |
| Depósitos por pagar | - | - | - | 13,559 | 13,559 |
| | <u>39,233</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>13,559</u> | <u>52,792</u> |

El Fondo estima que no existe una exposición importante al riesgo de que los flujos de efectivo asociados con los activos y pasivos financieros puedan fluctuar en su importe.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros (continuación)

Riesgo de interés

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene esos instrumentos.

Manejo del Fondo

El Fondo como parte de su proceso de administración financiera, realiza el monitoreo de sus recursos. En general, la estrategia primordial es mantener una calificación crediticia sana, presentar razones financieras adecuadas para garantizar la continuidad de las operaciones del negocio y maximizar el retorno del capital a los aportantes, a través de un equilibrio en el estado de situación financiera.

14. Eventos subsecuentes

La Administración del Fondo no tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su emisión, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros o de revelación en notas a los mismos.