

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDADES

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced II** (en lo adelante denominado, indistintamente, como “F.I.C.I. Advanced I” o “el Fondo”) durante el año 2023. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia y de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores”.

Felipe Amador López
Director General

Carlos Ruiz
Administrador del Fondo

CONTENIDO

ACERCA DEL FONDO 3

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES 9

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO 13

ACERCA DE LA ADMINISTRADORA 19

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FONDO 22

ACERCA DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, **F.I.C.I. Advanced I**, (“el Fondo”), administrado por Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, (“AAM” o la “Administradora”) fue autorizado para ser debidamente inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, conforme la única resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2021 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores en fecha 17 de noviembre del año 2021, bajo el número **SIVFIC-059** y registrado en el Registro Nacional del Contribuyente bajo el número **1-32-49351-6**. Inició su primera etapa de colocación el 21 de noviembre de 2022, pasando a la etapa operativa el 9 de diciembre de 2022.

Desde el 8 de febrero de 2022, el Fondo cuenta con la aprobación de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) la cual ha permitido la expansión de las opciones de inversión para los fondos de pensiones a través de la diversificación de su portafolio, en apoyo y contribución a la dinamización del sector productivo dominicano.

El objeto general de la política de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo para sus aportantes.

El objeto del Fondo es Invertir principalmente en activos inmobiliarios y en opciones de compra de bienes inmuebles de uso comercial, corporativo u orientadas a cualquier sector económico, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento, alquiler o venta y para la potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

El Fondo es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora, cuyos recursos provienen únicamente de los aportes de capital realizados por los Aportantes, que se convierten en cuota-habientes al momento de comprar cuotas del Fondo en el mercado. Estos recursos son invertidos principalmente en sociedades domiciliadas en República Dominicana, siendo para estas una alternativa al financiamiento tradicional.

Las cuotas de participación del Fondo están dirigidas al público en general, inversionistas físicos o jurídicos, nacionales o extranjeros, con tolerancia al riesgo nivel tres, es decir riesgo medio con un horizonte de inversión de largo plazo.

Características Generales

Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ADVANCED I (F.I.C.I. ADVANCED I)
Resolución Aprobatoria SIMV	R-SIMV-2021-34-FI
Registro del Mercado de Valores	SIVFIC-059
Código ISIN	DO8021900121
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC)	1-32-49351-6
Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana	CP1IAI01
Plazo de Duración del Fondo	Hasta quince (15) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir, el 21 de noviembre de 2022
Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo	Invertir principalmente en activos inmobiliarios y en opciones de compra de bienes inmuebles de uso comercial, industrial, corporativo u orientados a cualquier sector económico, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento, alquiler o venta y para la potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta. El Fondo también podrá invertir en valores de oferta pública y depósitos en entidades de intermediación financiera
Monto Nominal de la Emisión de Cuotas	Hasta cincuenta millones de dólares estadounidenses con cero centavos (US\$50,000,000.00)
Valor Nominal de las Cuotas	Mil dólares estadounidenses con 00/100 centavos (US\$1,000.00)
Cantidad de Cuotas Aprobadas	Hasta cincuenta mil (50,000) cuotas
Cantidad de Cuotas Emitidas	Dieciséis mil ciento dos (16,102) cuotas
Moneda del Fondo	Dólares estadounidenses
Emisión de Cuotas	La Emisión de Cuotas será colocada en el mercado mediante actos sucesivos llamados Tramos, hasta agotar el monto total de la misma, dentro del plazo de vigencia del Fondo.
Calificación de Riesgo	BBBfa(N) Feller Rate Dominicana

Objeto de Inversión y Política de Inversiones del Fondo

El objetivo general de la política de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo para sus Aportantes.

El objeto del Fondo es invertir principalmente en activos inmobiliarios y en opciones de compra de bienes inmuebles de uso comercial, industrial, corporativo u orientados a cualquier sector económico, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento, alquiler o venta y para la potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta. El Fondo también podrá invertir en valores de oferta pública, depósitos en entidades de intermediación financiera y Valores de renta fija o renta variable, Cuotas de Participación de fondos de inversión abiertos o cerrados inscritos en el RMV, entre otras descritas en su Reglamento Interno.

En la fase operativa, el Fondo invertirá al menos el sesenta (60%) del portafolio de inversiones en activos inmobiliarios, y el porcentaje restante, podrá ser invertido en otros instrumentos inscritos en el Registro del Mercado de Valores y otros instrumentos financieros y/o bancarios y otros activos permitidos en su reglamento interno.

Todas las inversiones y actividades del Fondo serán realizadas a través de la Administradora, por cuenta y riesgo de los Aportantes, y la cual queda autorizada a realizar todos los actos civiles, comerciales, contratos, negocios relativos a la actividad en el mercado de valores compatibles con el objeto del Fondo y necesarios para el cumplimiento de cualesquiera de las finalidades del Fondo, sin ninguna limitación, ajustando sus actos estrictamente a las disposiciones de la Regulación Aplicable, pudiendo cargar al Fondo los costos y gastos asociados a los contratos, contrataciones de servicios externos y negocios que celebre exclusivamente a los fines de proteger y maximizar las inversiones realizadas, conforme las políticas de distribución de dichos gastos y costos establecidas.

Conforme lo establecido en la Legislación Vigente Aplicable, el Fondo no puede garantizar al Aportante un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica en cada inversión realizada, y por tanto no puede ofrecer garantías respecto a las ganancias a ser obtenidas o la no disminución del capital invertido por los Aportantes.

El enfoque de inversión del Fondo es la generación de valor de los activos inmobiliarios en el marco de estrategias de inversión responsable con especial enfoque en temas ambientales, sociales y de gobernanza con impacto positivo en la economía de la República Dominicana, fomentando el desarrollo del Mercado de Valores, la conciencia por los retos ambientales, el uso eficiente de recursos, la generación de empleos, la igualdad de género, la inclusividad y el impulso del aparato productivo del país. La filosofía de inversión del Fondo se basa en obtener resultados a largo plazo.

Comité de Inversiones

Fernando Radhamés Cantisano Alsina

Actual Vicepresidente del Consejo de Administración de Advanced Asset Management, S.A.
Actual VP Ejecutivo del Grupo Diesco ,
Ex Consultor Financiero de PricewaterhouseCoopers, cuenta con más de 20 años de experiencia en Finanzas Corporativas y Estructuración Financiera.

Felipe Amador López

Actual Director General de Advanced Asset Management, S.A.
Ex CEO de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y Ex Vicepresidente de Banca de Inversión en Barclays Capital y Lehman Brothers, cuenta con más de 15 años de experiencia en el Mercado de Capitales y en Private Equity.

Diego Torres Martín

Ex Gerente General de BHD León Puesto de Bolsa, Ex VP Banca de Inversión en Citigroup Colombia, cuenta con más de 20 años de experiencia en el Mercado de Capitales y Estructuración Financiera a nivel regional.

María del Pilar Cañas

Actual Asesora Financiera en Servivaves & Sociedad Agropecuaria
Ex Segunda VP de Banca de Inversión en el Banco BHD León, Ex Segunda VP de Riesgo Crediticio, Cobranzas y Banca Corporativa en el Banco León y Ex VP de Finanzas y Tesorería en el Banco López de Haro.

Alvaro Sousa Sevilla

Actual encargado de Asuntos Corporativos en Grupo Diesco con más de 20 años de experiencia en comercio internacional, finanzas y mercadeo
Profesional Certificado en Continuidad del Negocio (CBPC - Certified Business Continuity Professional), es Presidente de la Asociación Dominicana de la Industria del Plástico (ADIPLAST) y Vicepresidente de la Universidad APEC (Acción Pro Educación y Cultura).

Datos relativos al Administrador del Fondo

Carlos José Ruiz Vargas

Graduado de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana (UNIBE).
Cuenta con una doble titulación de Master of Business Administration con concentración en Finanzas de las universidades UNIBE y Florida International University (FIU). Adicionalmente, cuenta con certificación de Administrador de Fondos por parte de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Con más de 12 años de experiencia en banca de inversión, finanzas corporativas y consultoría estratégica, se ha desempeñado como director de Banca Especializada en Banco Múltiple Banesco y Consultor Senior en Deloitte Costa Rica.

También es miembro y coordinador del Comité de Inversiones, participando con voz, pero sin derecho a voto.

Audidores Externos

Los auditores externos tienen a su cargo emitir una opinión sobre los estados financieros del Fondo y de elaborar los estados auditados anuales. Adicionalmente, deben validar el fiel cumplimiento de las Normas Internas establecidas por la Administradora, el manejo adecuado de los sistemas de información, los registros, archivos, así como de la oportunidad y diligencia de las transacciones realizadas por la Administradora en el ejercicio de sus responsabilidades.

Los servicios prestados por los auditores son remunerados con cargo al Fondo y se rigen por las Normas de carácter general aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Ernst & Young, S.R.L.

Número de Registro (RMV): SIVAE-022
RNC: 130-35644-2



Ernst & Young, S.R.L., es una sociedad organizada y establecida de conformidad con la legislación de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 130-35644-2, en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVAE-022, y en el Registro Mercantil con el número 110957SD, con domicilio social sito en la Av. Pedro Henriquez Ureña, número 138, Ensanche La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana (los “Audidores”). Los Auditores pertenecen a una firma inglesa, catalogada entre las mejores cinco firmas con operaciones a nivel mundial, la cual ofrece servicios profesionales, tales como, auditoría, impuestos, asesoría, entre otros.

La Asamblea de Aportantes puede decidir sobre la remoción de los auditores externos y la designación de su reemplazo.

Representante de la Masa de Aportantes

El Representante de la Masa de Aportantes tiene como función principal velar por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo. Es designado por el Consejo de Administración de Advanced Asset Management, S.A. y sus servicios están formalizados a través de un contrato firmado entre la Administradora y el Representante, y se rigen por las normas de carácter general que establecen disposiciones sobre el Representante de la Masa de Aportantes. La designación del representante y el contrato de servicios tienen vigencia mientras sea ratificado por la Asamblea General de Aportantes o hasta que ésta decida su remoción y designe su reemplazo.

Los servicios del representante son remunerados con cargo al Fondo y se rigen por las Normas de carácter general aprobadas por la SIMV.

Salas, Piantini & Asociados S.R.L.

Número de registro (RMVP): SVAE-015
RNC: 1-01-80789-1



Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera, Fiscal y Auditoría debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores

Públicos Autorizados que cuenta con una amplia experiencia en materia de finanzas, auditoría externa e interna y contabilidad.

Mecanismo Centralizado de Negociación



Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.
 Número de registro (RMVP): SVBV-001
 RNC: 1-01-87151-2

La Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD) tiene por objeto prestar a sus miembros todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores, así como cualquier otra actividad que contribuya con el desarrollo del mercado de valores. Es un espacio de negociación, suscripción y colocación de valores tanto de Renta Fija como de Renta Variable, lo que permite un desarrollo de las actividades de compra y venta de valores y promueve un ambiente de liquidez en el mercado.

De conformidad con lo establecido en la legislación aplicable vigente, corresponderá al Consejo de Administración de la Administradora designar o remover al mecanismo centralizado de negociación que ha de utilizar el Fondo.

Servicios y soluciones de infraestructura del mercado financiero

CEVALDOM, S. A.
 Número de registro (RMVP): SVDCV-001
 RNC: 1-30-03478-8



CEVALDOM es una infraestructura del mercado financiero que presta servicios esenciales al mercado de valores dominicano. Es una entidad autorizada por la Superintendencia del Mercado de valores de la República Dominicana que ofrece los servicios de depósito centralizado de valores; administrador de un sistema de compensación y liquidación de valores; y administrador de un sistema de registro de operaciones sobre valores de depósito centralizado para facilitar las transacciones con valores en un marco de seguridad y transparencia.

Los servicios ofrecidos por CEVALDOM se rigen por la regulación del Mercado de Valores y son remunerados a cargo del Fondo, formalizados mediante un contrato firmado entre la Administradora y la entidad.

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

Durante el año 2023 el Patrimonio Neto del Fondo pasó de US\$2,257,584 a inicios de enero, a US\$20,324,578 al cierre del 31 de diciembre, cerrando el ejercicio fiscal con un incremento de 900% generado por el incremento de los activos administrados a través de un aporte patrimonial por valor de US\$14,195,926 así como por la valoración de los activos y el incremento de los rendimientos devengados diariamente. Las inversiones del portafolio se realizaron de acuerdo con lo programado a lo largo del año y conforme con los lineamientos de la política de inversión establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

El levantamiento de fondos ocurrió en el mes de abril 2023, colocándose el segundo tramo de la Emisión de Cuotas, con un monto colocado de US\$14.2 millones correspondiente al 28.4% de la Emisión Total de Cuotas, consistentemente con la preparación para las inversiones previstas para el cierre de año.

Tramos y Montos Colocados de la Emisión de Cuotas
En millones de USD



Durante el 2023 se cerraron tres transacciones para la compra de activos inmobiliarios alcanzando un total de US\$10 millones en valor de adquisición.

El primer cierre se realizó en el mes de mayo, con la compra de locales comerciales y corporativos por un total de 1,139 mt² y un valor de US\$4 millones.

En junio, el Fondo adquirió 16 locales corporativos y 39 parqueos por valor de US\$4.2 millones y un total de 2,273mt².

Por último, en el mes de noviembre, aprovechando condiciones favorables para la compra de una nave industrial con alto potencial de generación de rendimientos, el Fondo adquirió un complejo industrial por valor de US\$1.9 millones y un total de 12,933mt².

Esta última adquisición registró una ganancia por valoración del activo por valor de US\$2.2 millones, luego de su tasación en el mes de diciembre, conforme lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Con estas inversiones, la Administradora se posiciona en su sector de negocio, logrando conformar un portafolio con oportunidades de inversión que agregan valor a la cartera, en línea con el crecimiento de los ingresos.

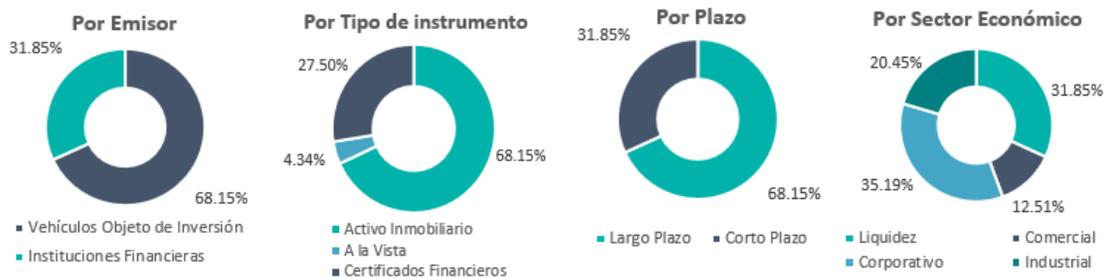
En lo que respecta al portafolio de inversión en su conjunto, a parte de las inversiones objeto en activos inmobiliarios, el Fondo mantuvo a lo largo del año inversiones en instrumentos de liquidez en entidades de intermediación financiera con calificación grado de inversión, en moneda nacional y extranjera, compuestas por Certificados Financieros y Depósitos a la Vista en cuentas bancarias.

Al cierre del 31 de diciembre, el valor del portafolio de inversión asciende a US\$20,505,520 y su composición es de un 68.15% invertido en Activos Inmobiliarios, un 27.50% en certificados financieros emitidos por entidades de intermediación financiera y un 4.34% en Depósitos a la Vista en cuentas de banco.

La composición según el sector económico es de 12.51% en el sector comercial, 35.19% en el sector corporativo, 20.45% en el sector industrial y 31.85% en Liquidez.

Con un portafolio consistente con su objetivo de inversión y con una diversificación adecuada apoyada en la variedad de sectores económicos en los que incursiona, el Fondo cerró el año con una rentabilidad neta anual de 27.81%.

Composición del Portafolio al 31 de diciembre del 2023





- US\$20,324,578 el Patrimonio Neto al cierre del 31 de diciembre de 2023
- 3 sectores económicos para diversificación
- 3 transacciones cerradas en el año
- 68% del portafolio en inversiones objeto

La calificación del Fondo por Feller Rate Dominicana de BBBfa (N), indica que el Fondo corresponde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, a un buen nivel de estructuras y políticas de la administradora para la gestión de activos, y a un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano y con buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros, fortaleciendo la oferta actual en el mercado, donde aún existe espacio para complementar las fuentes tradicionales de financiamiento.

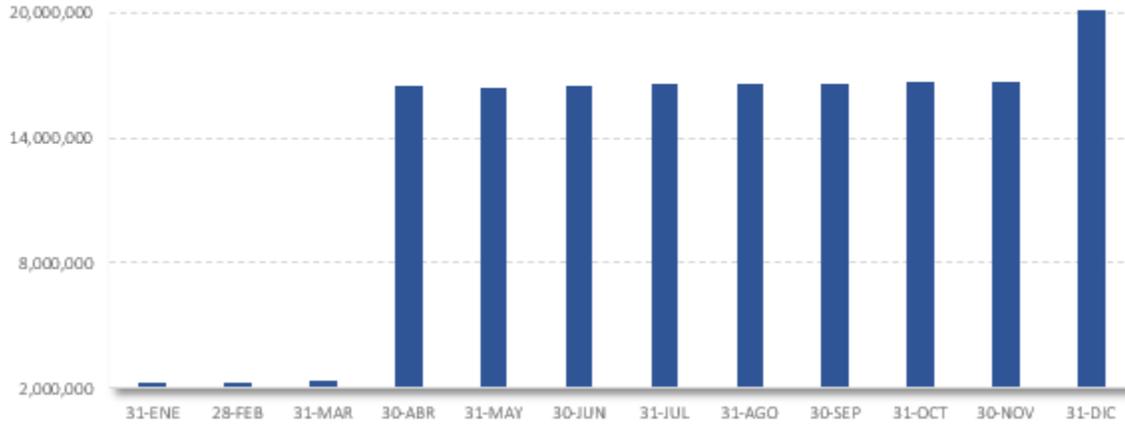
Hechos relevantes ocurridos en el Fondo

1 de febrero	Informe semestral de Calificación de Riesgo, enero 2023.
9 de febrero	Informe del Representante de Tenedores de Valores, período octubre – diciembre 2022.
9 de febrero	Rentabilidad vs. benchmark, enero 2023.
10 de marzo	Rentabilidad vs. benchmark, febrero 2023.
23 de marzo	Inicio del período de colocación en el mercado primario del segundo tramo de la emisión única.
30 de marzo	Comunicación a inversionistas y al público en general sobre el cambio al valor cuota previamente reportado por el Fondo correspondiente al cierre del día 31 de diciembre de 2022 y días subsiguientes.
31 de marzo	No distribución de dividendos, al cierre de marzo 2023.
5 abril	Rentabilidad vs. benchmark, marzo 2023.
13 de abril	Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes 2023.
24 de abril	Fin del periodo de colocación en el mercado primario del segundo tramo de la emisión única.
28 de abril	Rentabilidad vs. benchmark, enero 2023. (Rectificado)
28 de abril	Rentabilidad vs. benchmark, febrero 2023. (Rectificado)
28 de abril	Rentabilidad vs. benchmark, marzo 2023. (Rectificado)
2 de mayo	Celebración de la Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo.
5 de mayo	Adquisición de inmuebles por parte del Fondo.
5 de mayo	Rentabilidad vs. benchmark, abril 2023.
10 de mayo	Informe del Representante de Tenedores de Valores, período enero – marzo 2023.
7 de junio	Rentabilidad vs. benchmark, mayo 2023.
28 de junio	Adquisición de inmuebles por parte del Fondo.
28 de junio	No distribución de dividendos, al cierre de junio 2023.
5 de julio	Rentabilidad vs. benchmark, junio 2023.
28 de julio	Informe semestral de Calificación de Riesgo, julio 2023.
4 de agosto	Rentabilidad vs. benchmark, julio 2023.
7 de agosto	Informe del Representante de Tenedores de Valores, período abril – junio 2023.
4 de septiembre	Rentabilidad vs. benchmark, agosto 2023.
29 de septiembre	No distribución de dividendos, al cierre de septiembre 2023.
4 de octubre	Rentabilidad vs. benchmark, septiembre 2023.
1 de noviembre	Informe del Representante de Tenedores de Valores, período julio – septiembre 2023.
2 de noviembre	Rentabilidad vs. benchmark, octubre 2023.
15 de noviembre	Adquisición de inmuebles por parte del Fondo.
5 de diciembre	Rentabilidad vs. benchmark, noviembre 2023.
14 de diciembre	Efecto de tasación de inmueble en rentabilidad del Fondo.
28 de diciembre	No distribución de dividendos, al cierre de diciembre 2023.

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

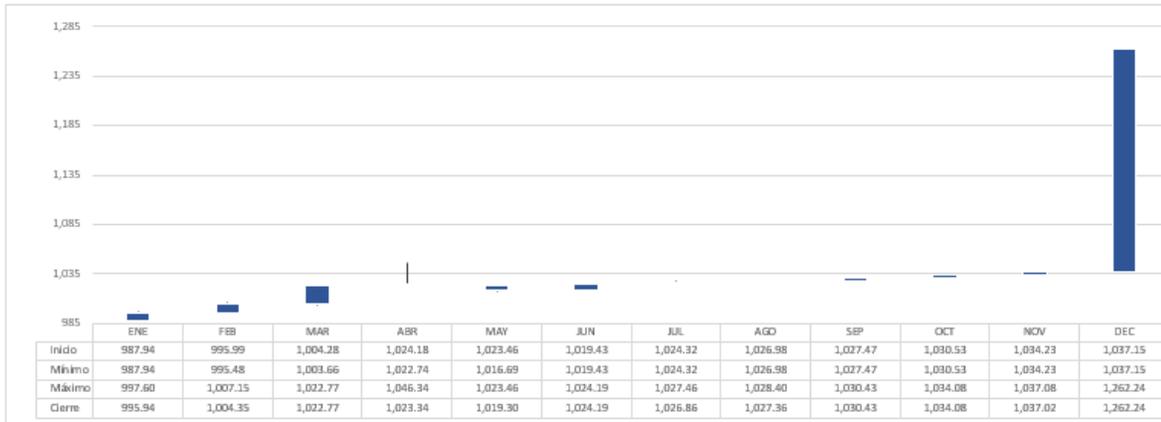
Al cierre de cada mes operativo del dos mil veintitrés
Valores en USD



Fuente: Datos históricos Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA EN LIBROS

Al cierre del mes operativo del dos mil veintitrés
Valores en USD



Fuente: Datos históricos Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

RENTABILIDAD AL 31/12/2023

Al cierre del treinta y uno de diciembre del dos mil veintitrés

Desde el Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
24.24%	991.05%	127.52%	52.56%	27.81%

Fuente: Datos históricos Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Descripción de los Activos

**LOCAL COMERCIAL SAMBIL**

Fecha de transacción: 28 de diciembre de 2022.

Ubicación: Centro Comercial Sambil Av. John F. Kennedy, Sto. Dgo.

Descripción: Local comercial de 405 mt², en el 1er. nivel

Nivel de ocupación del activo: 100%

LOCALES CORPORATIVOS SARASOTA CENTER

Fecha de transacción: 28 de diciembre 2022

Ubicación: Torre Corporativa Sarasota Center, Sto. Dgo.

Descripción: Locales corporativos de 89 mt² y 645 mt², en los pisos 2 y 5

Nivel de ocupación de cada activo: 100%

**LOCALES CORPORATIVOS FRIUSA**

Fecha de transacción: 6 de junio de 2023

Ubicación: Torre Friusa, Av. 27 de Febrero, Sto. Dgo.

Descripción: 16 Locales corporativos y 39 parqueos por un total de 2,273 mt²

Nivel de ocupación de cada activo: 100%

NAVE INDUSTRIAL VERBO DE DIOS

Fecha de transacción: 14 de noviembre de 2023

Ubicación: Calle Manolo Tavarez, Sto. Dgo. Este

Descripción: Complejo industrial de un total de 12,933 mt²

Nivel de ocupación del activo: 0%



Principales ingresos

El Fondo inició sus operaciones en diciembre de 2022, por lo que el año 2023 es el primer año en completar operaciones y en el que se cerraron tres importantes transacciones de compraventa de bienes inmuebles, por lo que la mayor parte de los ingresos del Fondo provinieron de los rendimientos por alquiler generados por los activos inmobiliarios.

Las inversiones objeto cuentan con mejores retornos que la liquidez, por lo tanto, contribuyeron en mayor medida en el incremento de los ingresos del Fondo con alto impacto en sus resultados en comparación con el año anterior, registrando utilidades al cierre del año vs. la pérdida neta del cierre del periodo 2022.

Para el año 2023 los retornos de estas inversiones alcanzaron el impacto esperado por los gestores del Fondo los cuales conformaron un portafolio robusto con activos con un buen comportamiento, así como inquilinos que cumplieron con sus obligaciones, lo cual favoreció con la estabilidad del portafolio al cierre de periodo.

Los principales ingresos corresponden a los rendimientos generados por los alquileres de las propiedades de inversiones y ascienden a US\$603,335.

En menor medida se registraron ingresos correspondientes a los rendimientos generados por las inversiones en Certificados Financieros emitidos por entidades de intermediación financiera por US\$219,909 y Depósitos a la vista por US\$140,470.

Conforme lo establecido en su Reglamento Interno, los gestores del Fondo procedieron con la tasación anual de cada activo inmobiliario en la cartera inversión y como resultado de esta, el Fondo registró una ganancia por la valoración a valor razonable de las propiedades de inversión por el monto de US\$3,617,928.

Esta ganancia por valoración demuestra la capacidad de los gestores del Fondo de lograr estrategias favorables en la gestión de las oportunidades de inversión para convertirlas en activos de valor, consistentes con su objeto principal de inversión.

Excesos de inversión

No ocurrieron excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo al cierre del 31 de diciembre de 2023.

Límites de inversión

El Fondo se encuentra en el período de constitución de su cartera por lo que los límites de inversión serán revisados una vez que termine el periodo de adecuación de la cartera según lo establecido en su Reglamento Interno.

Descripción de gastos de mayor incidencia en los resultados del fondo

Dada la colocación del segundo tramo con 13,817 cuotas adicionales, el Fondo reconoció gastos ascendentes a US\$110,940 correspondientes a la comisión por colocación e inscripción de la emisión en el mecanismo de negociación con impacto en la rentabilidad del fondo según lo previsto, de acuerdo con el modelo de negocio, propio de los fondos de inversión.

Dentro de los principales gastos operativos asumidos en el periodo 2023 está también la comisión por administración por US\$278,649, los gastos por servicios de debida diligencia para la evaluación de las inversiones por US\$74,327, los gastos por mantenimiento y reparaciones menores de los inmuebles por US\$52,556, y, en menor medida, los gastos de mantenimiento de la emisión en la Bolsa y Mercados de Valores y los gastos por supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Otros gastos recurrentes necesarios para el funcionamiento de sus actividades operativas fueron reconocidos en la contabilidad respetando lo establecido en la normativa vigente y el Reglamento Interno.

Dentro de los gastos operativos recurrentes, los principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros son los pagos correspondientes a los servicios del Representante de la Masa de Aportantes, los servicios de Auditoría Externa, la Calificación de Riesgo, la asesoría legal y los honorarios de los miembros del Comité de Inversiones.

Al cierre del ejercicio, los gastos operacionales del Fondo representaron US\$623,027.

El Resultado de las operaciones del Fondo para el año 2023 presentó una Utilidad Neta de US\$3,953,167.

Por su parte, la liquidez del Fondo se mantuvo en niveles adecuados indicando la capacidad de asumir las obligaciones y compromisos exigibles a corto plazo. Al cierre, la razón corriente fue 76.16 respaldada por efectivo y activos de alta liquidez suficientes para su funcionamiento.

Los activos corrientes del Fondo estuvieron compuestos por el efectivo y equivalente de efectivo, inversiones de corto plazo y los rendimientos por cobrar.

Durante el 2023, el Fondo no tuvo endeudamiento, por lo que no mantuvo pasivos financieros. Los pasivos que refleja el balance general al cierre del año por un monto de US\$186,358 corresponden principalmente a las comisiones y cuentas por pagar a terceros.

Finalmente, el patrimonio neto del Fondo, compuesto por 16,102 cuotas, al cierre del año equivale a un valor total de US\$20,324,578.

El valor de la cuota del Fondo al cierre del 2023 es de US\$1,262.239371 y la rentabilidad neta anualizada desde el inicio de 27.81%.

Operaciones con relacionadas

Al cierre del 31 de diciembre del 2023, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte a personas relacionadas a la Administradora.

Distribución de dividendos

Durante el periodo 2023 no se realizaron pagos de dividendos a los Aportantes.

Variables exógenas

Los principales factores externos al Fondo que pueden afectar en el futuro los principales ingresos o gastos del fondo con consecuencias en la rentabilidad real son: riesgo país, cambios en las políticas sociales, macroeconómicas y sectoriales tales como devaluación, reevaluación, inflación, volatilidad

de los precios, cambios en las tasas de interés, cambios tributarios o regulatorios que afecten directamente al Fondo o a los Vehículos Objeto de Inversión.

Contingencias

Al cierre del 31 de diciembre 2023 no ocurrieron contingencias que afecten la situación financiera o resultado del Fondo.

Comisión por Administración

El F.I.C.I. Advanced I tiene establecido en su Reglamento Interno el pago a la Administradora de una comisión fija de hasta un 3.00% anual por los servicios recibidos por la administración de su patrimonio, no obstante, el Consejo de Administración determinó en 2.25% el monto de comisión mientras se conforma y consolida el portafolio de inversión.

La remuneración por comisión se devenga diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y se distribuye de manera que todos los Aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa para ser pagada mensualmente durante la vida del Fondo.

Con la promulgación de la Norma General Núm. 02-2020 de la DGII en enero del 2020, la comisión por administración queda exenta de ITBIS por considerarse un servicio financiero.

Al 31 de diciembre del 2023 el monto anual devengado por el Fondo por este concepto es de US\$278,649.

Política de distribución de rendimientos

El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente, incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente.

La distribución de los beneficios del Fondo se realizará en dólares estadounidenses. El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de esta. Esto significa, en primer lugar, que, si no se generaron beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y, en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de esta. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido provenientes del cobro de los alquileres de los bienes inmuebles; de las rentas obtenidas de los activos financieros que formen parte del portafolio de inversión del Fondo, de la liquidación de un activo con plusvalía, incluyendo los bienes inmuebles; o de la combinación de cualesquiera de estos.

Por otro lado, las rentas regulares obtenidas de los activos del Fondo estarán reducidas por los gastos operativos y administrativos incurridos para su efectiva administración, incluyendo las comisiones correspondientes a la Administradora, y, en caso de que el Fondo haya tomado algún tipo de financiamiento o haya incurrido en endeudamiento, entonces se verá reducido también por los gastos financieros y el pago de principal.

Los Aportantes reconocen que el Comité de Inversiones tendrá la facultad de instruir a la Administradora a distribuir en su totalidad, a distribuir parcialmente o a retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos podrán ser reinvertidos para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento.

Para la determinación del monto de beneficios a distribuir, el Comité de Inversiones analizará la generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo, las condiciones del mercado en el periodo correspondiente, así como diferentes escenarios de distribución basados en las necesidades del Fondo. Una vez revisados los diferentes escenarios, el Comité de Inversiones decidirá el monto a distribuir. La decisión del Comité de Inversiones se informará a la SIMV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

Siempre que el Comité de Inversiones decida sobre la distribución de los beneficios, y a partir del inicio de la Etapa Operativa, estos se realizarán trimestralmente tomando como cortes para cualquier año: el treinta y uno (31) de marzo, el treinta (30) de junio, el treinta (30) de septiembre y el treinta y uno (31) de diciembre y se pagarán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de cada corte.

La distribución total o parcial de los beneficios de los Aportantes se realiza de manera proporcional al porcentaje que represente la cantidad de cuotas de las que sea titular en el Fondo a través del sistema de compensación y liquidación de CEVALDOM.

ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

Datos Generales y Constitutivos

Advanced Asset Management, S.A. es una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, constituida en el año 2014, registrada en el Registro Nacional de Contribuyente bajo el número 1-31-21188-7, y autorizada para ser debidamente inscrita en el Registro de Mercado de Valores de la República Dominicana, conforme la Octava Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha 4 de diciembre del año 2015, bajo el número SIVAF-012, con domicilio social sito en la Avenida Winston Churchill número 93, esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Torre Empresarial Blue Mall Santo Domingo, Piso 24, Local Comercial número 1, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana. El número de teléfono de la Administradora es 829-893-4765 y el correo electrónico es info@aam.com.do.

Los accionistas y directivos principales de la Administradora son profesionales de extensa trayectoria en el sector financiero y empresarial, con un conocimiento profundo de la dinámica de los mercados de capitales tanto a nivel nacional como internacional.

La Administradora se rige por sólidos principios de transparencia y confiabilidad, implementando políticas de inversión con responsabilidad y selectividad, promoviendo una cultura corporativa de éxito y creando productos innovadores de gran valor y diversificación para las carteras de inversión de sus clientes, proporcionándoles una asesoría dedicada y especializada con miras a satisfacer consistentemente sus necesidades de inversión. La Administradora pretende lograr sus objetivos anclándose en los pilares de la integridad, excelencia, innovación, orientación al cliente y responsabilidad social.

Durante el año 2023, Advanced Asset Management, S.A. concentró sus esfuerzos en incrementar los activos bajo administración de sus fondos operativos, así como en buscar oportunidades para nuevos Fondos, logrando las exitosas colocaciones de nuevos tramos de emisión de cuotas en el mercado primario tanto para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I como para el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, pasando de RD\$7,788,618,860 de activos administrados al cierre del 2022 a RD\$ 9,814,858,277 al cierre del 2023, incrementado de 26% sus activos administrados.

A la vez, la Administradora mantuvo el enfoque de consolidar la participación de los aportes institucionales en favor de los Fondos, materializándose este esfuerzo con inversiones institucionales en la colocación del quinto tramo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, así como el segundo tramo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, principalmente por parte de fondos de pensiones y puestos de bolsa y en menor medida del público en general.

En mayo de 2023, la calificadora de riesgo Feller Rate ratificó en “Aaf” la calificación de Advanced Asset Management, S.A. Esta calificación “Aaf” indica que AAM posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, posicionando a la empresa entre las calificaciones de Administradoras de Fondos de Inversión más altas del mercado local.

Capital Autorizado y Capital Suscrito y Pagado

Durante el año 2023 no se realizaron aumentos del capital autorizado ni capital suscrito dado que se mantuvo adecuado en todo momento el patrimonio necesario conforme con la normativa del Mercado.

Al 31 de diciembre de 2023, Advanced Asset Management cuenta con un Capital Autorizado de RD\$340,000,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$287,605,000.00.

Gobierno Corporativo

Para el periodo 2023, el Gobierno Corporativo de Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, enmarcó sus buenas prácticas en la búsqueda de la transparencia e igualdad de sus partes interesadas (*stakeholders*). La Administradora trabajó en todo momento para la creación de una plataforma robusta y con habilidad para adaptarse a los cambios que pudieran suscitarse.

El Consejo de Administración honró sus reuniones mensuales y conoció de manera detallada la gestión 2023, acreditando el cumplimiento de las obligaciones inherentes a la Administradora. La experiencia basada en manejo de crisis económicas de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, comités de apoyo y de inversiones y del equipo ejecutivo de la Administradora.

Estructura Accionaria

A la fecha del 31 de diciembre de 2023, la composición accionaria de Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es:

Wellswood Trading, Inc.	Advance Investment Funds, Inc.
99.96%	0.04%
República de Panamá	República de Panamá
Incorporada en 2015	Incorporada en 2014

Consejo de Administración

En el 2023, no se modificó la composición de los miembros del Consejo de Administración, manteniéndose la estructura como sigue:

Presidente

MANUEL VICENTE DIEZ CABRAL

Presidente del Grupo Diesco. Líder de Negocios y Empresarial en República Dominicana con más de 20 años de experiencia en la Industria y con en el Grupo. Expresidente del CONEP y del AIRD. MBA Kellogg School of Management.

Vicepresidente

FERNANDO RADHAMES CANTISANO ALSINA

VP Ejecutivo del Grupo Diesco. Ex-Consultor Financiero de PwC con más de 20 años experiencia en Finanzas Corporativas y Estructuración Financiera. MA Finanzas, Universidad Interamericana de Puerto Rico.

Secretario

ÁLVARO SOUSA SEVILLA

Encargado de Asuntos Corporativos en Grupo Diesco con más de 20 años de experiencia en comercio internacional, finanzas y mercadeo. Profesional Certificado en Continuidad del Negocio (CBPC - Certified Business Continuity Professional), es presidente de la Asociación Dominicana de la

Industria del Plástico (ADIPLAST) y vicepresidente de la Universidad APEC (Acción Pro Educación y Cultura).

Tesorero

FERNANDO GONZÁLEZ DAUHAJRE

Ex-Gerente de Consultoría de Negocios y Ex-Gerente de Finanzas en PwC. Ex-VP Finanzas Corporativas en DBL Consulting. Licenciatura en Economía en la University of Louisville y Ph.D. Economía en EE. UU.

Vocal

MANUEL JOSÉ CABRAL FRANCO

Socio Fundador de Blue Compass Consulting y vicepresidente Ejecutivo de la Asociación Dominicana de la Industria Eléctrica (ADIE). Fue director de Asuntos Corporativos de Phillip Morris para República Dominicana y el Caribe, y pasado presidente de importantes gremios como ANJE y Asocigar. Con más de 20 años de experiencia en derecho de negocios, comunicación corporativa y asuntos públicos. Maestría en Leyes (LLM) en The George Washington University Law School y MBA en Imperial College London.

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FONDO



Ernst & Young, S. R. L.
RNC No. 1-31-20492-9
Torre Empresarial Reyna II
Suite 900, piso 9
Pedro Henríquez Ureña No. 138
Santo Domingo, República Dominicana.

Tel: (809) 472-3973
Fax: (809) 381-4047

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinion

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 (ICPAD), 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 esta 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.

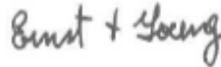
También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que 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		6,700,138	309,376
Propiedades de Inversión			
Activos por derecho de uso	7 8	13,810,798 -	- <u>2,000,000</u>
Total activos		<u>20,510,936</u>	<u>2,309,376</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		87,964	39,233
Depósitos por pagar			
Total pasivos corrientes	10	<u>98,394</u>	<u>13,559</u>
		<u>186,358</u>	<u>52,792</u>
Compromisos y contingencias			
Valor neto del Fondo:			
Aportes iniciales	11	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>20,510,936</u>	<u>2,309,376</u>

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 periodo de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

	Notas	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	7 y 8	603,335	4,748
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	3,617,928	-
		<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		(63,585)	(176)
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		(5,448)	-
		<u>354,931</u>	<u>5,515</u>
Utilidad (perdida) neta		<u>3,953,167</u>	<u>(28,416)</u>

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 periodo de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

	Aportes	Resultados Acumulados	Total Valor Neto del Fondo
Saldo al 9 de diciembre de 2022	-	-	-
Aportes recibidos (nota 11)	2,285,000	-	2,285,000
Perdida neta	-	(28,416)	(28,416)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>2,285,000</u>	<u>(28,416)</u>	<u>2,256,584</u>
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>

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 periodo de veintidos (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

	Notas	<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 periodo		304,074	-
Aumento neto del efectivo en bancos al final del periodo		<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>	-