

07 de febrero de 2025

Licenciado

Ernesto Bournigal Read

Superintendente del Mercado de Valores

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (“SIMV”)

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue

Santo Domingo, Distrito Nacional

República Dominicana

Atención: Dirección de Oferta Pública.

Copia: **Sra. Elianne Vílchez Abreu**

Vicepresidenta Ejecutiva

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana.

Asunto: Hecho Relevante – Informe del Representante Tenedores de Valores (Masa de Aportantes- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I) 2024-4.

Distinguido señores:

En cumplimiento con el literal u) del artículo 23 del del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación del Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), aprobada por la tercera resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil veintidós (2022), **Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SIVAF-012)**, gestora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059)**, el siguiente **Hecho Relevante**:

ÚNICO: Entrega del informe trimestral del Representante de Tenedores de Valores (Masa de Aportantes- Fondo Cerrado de Inversión) del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I**, realizado por Salas, Piantini & Asociados, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2024.

Agradeciendo de antemano la atención a la presente, se despide,

Atentamente,

Felipe Amador
Director General



Anexo: Citado.

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2024



Representante de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1



Ave. Winston Churchill, No. 93, esq. Ave. Gustavo Mejía Ricart,
Torre Empresarial Blue Mall Santo Domingo, Piso 24, Local No. 1,
Ens. Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, Rep. Dom.

Tel. 829-893-4768

RNC 131-21188-7

Registro Mercado Valores: SIVAF-012

SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	4
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;	8
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	9
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	9
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	9
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	10
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	14
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	15



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

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

15

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 15

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

15

No hubo modificaciones al reglamento interno ni prospecto de emisión en el trimestre en cuestión..... 15

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, Ejecutivo de Control Interno)..... 15

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión..... 16

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 16

u) Otros..... 16

v) Conclusión:..... 18



INFORME

A: Masa de Aportantes
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

En cumplimiento a nuestros deberes, hemos evaluado y analizado la situación del Emisor y su actividad, y los hallazgos los expresamos a continuación:

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana debidamente representada por el Señor Manuel Diez Cabral, de nacionalidad dominicana. Advanced Asset Management, S.A. está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

4 de diciembre del año dos mil quince (2015); en consecuencia, para realizar actividades de intermediación de valores.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de SIMV bajo el número SIVAF-012 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión que lograrán impulsar y desarrollar el mercado de valores de la República Dominicana.

El Patrimonio Autónomo para gestionar se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (FICI ADVANCED I), el cual es independiente de la administradora y cualquier otro fondo que esta administre. Pudimos constatar que el programa de emisión es de 50,000 cuotas de participación del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I** (FICI ADVANCED I) con el Número de Registro en el Mercado de Valores **SIVFIC-059** por un valor total de US\$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de dólares americanos con 00/100). Fue aprobado mediante Única Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 11 de noviembre del año 2021 (R-SIMV-2021-34-FI).

Tiempo de duración del Fondo: **15 años.**

Fecha Vencimiento: **21 de noviembre 2037**

La distribución de beneficios a los aportantes lo decide el Comité de Inversiones del fondo.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.

Activos no financieros:

Derecho de Usufructo I:

En fecha 27 de diciembre de 2022 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con Castillo Holding Company, S.A., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre el inmueble de la propiedad "Unidad funcional K-22 ubicada en el condominio SAMREDO, en la Avenida John F. Kennedy esq. Paseo Los Aviadores, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, Distrito Nacional, de una superficie de **405.00 metros cuadrados.**

Duración del Usufructo: **(15) años** contados a partir de la fecha de suscripción

Derecho de Usufructo II:

En fecha 27 de diciembre de 2022 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con MAGRIM CAPITAL S.A., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre el inmueble de la propiedad "Unidad Funcional 504 ubicada en el condominio Sarasota Center, en la Avenida Sarasota #39, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, de una superficie de **315.48 metros cuadrados**.

Duración del Usufructo: **(15) años** contados a partir de la fecha de suscripción

Derecho de Usufructo III:

En fecha 27 de diciembre de 2022 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con NEW OFFICE 215 PROPERTY INC., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre el inmueble de la propiedad "Unidad Funcional 215 ubicada en el condominio Sarasota Center, en la Avenida Sarasota #39, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, de una superficie de **89.16 metros cuadrados**.

Duración del Usufructo: **(15) años** contados a partir de la fecha de suscripción. Los derechos otorgados al Fondo Inmobiliario Advanced sobre los (3) inmuebles en usufructo se mencionan a continuación:

1. Hacer uso y disfrute
2. Usar, ceder o arrendar el inmueble
3. Percibir de manera exclusiva todas las rentas, compensaciones y remuneraciones que puedan ser pactada y percibidas por concepto de alquiler.
4. Modificaciones a la distribución interna del inmueble.
5. Registrar el Contrato ante el Registro Inmobiliario

Derecho de Usufructo IV:

En fecha 20 de marzo 2024 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con BACCESORY IMPORT, S.R.L., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre los siguientes inmuebles:

1. Inmueble identificado como Parcela 110-REF-780-SUB-371-A, DC 04, matrícula N0. 0100075483, con una superficie de 805.93 metros



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, en fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil nueve (2009).

2. Inmueble identificado como Parcela 110-REF-780-SUBD-293-A, DC 04, matrícula NO. 0100200307, con una superficie de 1,435.06 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado en el certificado de título emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil doce (2012).

Duración del Usufructo: **(14) años** contados a partir de la fecha de suscripción.

Listado de inmuebles adquiridos durante el trimestre en cuestión:

Fecha día t	Tipo de inversión	Moneda	Fecha de adquisición	Valor de adquisición	Valor en libro del instrumento
30/12/2024	LOCAL COMERCIAL SAMREDO K-22 - LOCAL COMERCIAL	USD	04/05/2023	2,107,840.29	2,590,826.05
30/12/2024	LOCAL CORPORATIVO SCENTER 215 - LOCAL CORPORATIVO	USD	04/05/2023	308,845.45	316,137.91
30/12/2024	LOCAL CORPORATIVO SCENTER 504 - LOCAL CORPORATIVO	USD	04/05/2023	796,566.60	1,031,995.53
30/12/2024	LOCAL CORPORATIVO SCENTER 505 - LOCAL CORPORATIVO	USD	04/05/2023	786,747.67	1,089,615.12
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 5-D - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	262,199.18	336,979.72
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 10-A - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	233,428.72	320,565.34
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 10-D - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	227,810.32	315,310.31
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 11-A - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	233,428.72	323,075.59
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 11-B - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	234,828.02	325,009.59
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 11-C - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	235,400.46	325,798.88
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 11-D - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	227,810.31	315,313.45
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 5-A - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	223,251.99	288,748.12
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 5-B - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	255,054.27	329,880.33
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 5-C - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	200,248.34	258,995.82
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 7-A - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	223,251.99	288,748.12
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 7-B - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	255,054.27	329,880.33
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 7-C - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	200,248.34	258,995.82
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 7-D - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	262,199.18	339,145.83
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-11 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26

SIVFIC-059**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I**

06 de febrero 2025

30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-10 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-9 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-8 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-7 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,796.69
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-6 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-5 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	7,020.47
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-4 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	7,020.47
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-3 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-2 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL L-1 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-48 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-43 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-36- PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-34 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-33 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-7 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-6 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-5 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-4 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-3 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-2 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-1 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-33 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	7,047.58
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-34 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	7,047.58
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-32 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-35 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	7,047.58
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-5 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-4 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-3 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-2 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL S-1 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,505.26

SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 6-A - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	262,199.18	336,979.72
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 10-C - LOCAL CORPORATIVO	USD	27/06/2023	235,400.46	321,780.38
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL N-35 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	12,000.00	6,656.18
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL B-6 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	14,167.00	6,765.47
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL B-7 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	14,167.00	6,583.32
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL B-8 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	14,167.00	6,583.32
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL B-9 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	14,167.00	7,337.93
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL B-10 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	14,167.00	6,609.34
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL B-11 - PARQUEADEROS	USD	27/06/2023	13,980.43	5,984.84
30/12/2024	UNIDAD FUNCIONAL 10-A - LOCAL CORPORATIVO GEAC	USD	27/06/2023	-	1,224.08
30/12/2024	COMPLEJO INDUSTRIAL 402422939294 - COMPLEJO INDUSTRIAL	USD	15/11/2023	1,940,241.03	5,138,524.55
30/12/2024	LOCAL CORPORATIVO 2010 - LOCAL CORPORATIVO	USD	16/02/2024	2,750,000.00	3,088,951.64
30/12/2024	COMPLEJO INDUSTRIAL 402422926882	USD	13/09/2024	42,021.08	98,755.54
30/12/2024	COMPLEJO INDUSTRIAL 402422923674	USD	13/09/2024	18,821.97	44,234.31
30/12/2024	COMPLEJO INDUSTRIAL 402422920688	USD	13/09/2024	22,787.12	53,552.98
30/12/2024	COMPLEJO INDUSTRIAL 402422920971	USD	13/09/2024	24,450.88	57,463.05
30/12/2024	REGISTRO DE USUFRUCTO - LOCAL COMERCIAL - LOCAL COMERCIAL 916-04	USD	28/11/2024	928,450.02	928,739.71
30/12/2024	REGISTRO DE USUFRUCTO - LOCAL COMERCIAL - LOCAL COMERCIAL 916-02	USD	28/11/2024	821,549.98	821,839.67
30/12/2024	NAVE INDUSTRIAL 110-RED-780-SUB-371-A	USD	27/12/2024	449,539.04	808,280.67
30/12/2024	NAVE INDUSTRIAL 110-RED-780-SUB-293	USD	27/12/2024	800,460.96	689,909.65
					22,033,800.87

Las tasaciones se han realizado según lo estipulado en el Prospecto de Emisión del Fondo. La periodicidad de estas es **anual**.

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;

Durante el trimestre **octubre - diciembre 2024**, no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Folleto como el Reglamento Interno.



La remisión del Informe de Control Interno es **anual**, según lo establece el Reglamento Interno del Fondo. Confirmamos la validación del cumplimiento del reglamento interno de Advanced Oportunidades de Inversión a **diciembre 2023**.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;

En la página web de la Sociedad Administradora y físicamente en las instalaciones de esta, se publican las informaciones requeridas para los aportantes según las Normas vigentes.

Se remitieron los hechos relevantes al regulador y fueron publicados en la página web de la Sociedad Administradora. Adicionalmente, la información periódica requerida por la normativa fue remitida a la SIMV, y en lo aplicable, publicada en la página web y disponibles en las instalaciones de la Sociedad.

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

No aplica.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

No aplica para este trimestre.



h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

El reglamento interno establece un límite máximo de 40% del portafolio en un mismo bien inmueble y un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorros.

El día veintisiete (27) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), el Fondo adquirió los inmuebles que se describen a continuación:

1. Inmueble identificado como parcela 110-REF-780-SUBD-371-A, del Distrito Catastral núm. 04, matrícula núm. 0100075483, con una superficie de 805.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; e,

2. Inmueble identificado como parcela 110-REF-780-SUBD-293, del Distrito Catastral núm. 04, matrícula núm. 0100200307, con una superficie de 1,435.06 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.

Durante este trimestre en cuestión, no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Folleto Informativo como el Reglamento Interno.

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

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisión.

Revisamos Contrato de Emisión, Prospecto de Emisión y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo de 10,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000.00 cada una para un total de USD\$10,000,000 (Diez millones de dólares americanos con 00/100).



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

Total de cuotas de participación colocadas **2,285** cuotas, equivalentes a US\$2,285,000. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Segundo Tramo de 16,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000.00 cada una para un total de USD\$16,000,000 (Dieciséis millones de dólares americanos con 00/100).

El 21 de abril de 2023, finalizó el periodo de colocación en el mercado primario de dieciséis mil (16,000) cuotas. El monto total emitido fue de USD 16,000,000.00 del cual el total suscrito fue de USD 14,114,827.81, equivalente a **trece mil ochocientos diecisiete (13,817)** cuotas.

Tercer Tramo de 3,884 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000.00 cada una para un total de USD\$3,884,000 (Tres millones ocho cientos ochenta y cuatro mil dólares estadounidenses con cero centavos).

El 13 de diciembre 2024 finalizó el periodo de colocación en el mercado primario de dieciséis mil (3,884) cuotas. El monto suscrito fue de Cuatro Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Setecientos Ocho Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$4,998,708.00), equivalente a Tres Mil Ochocientos Ochenta y Cuatro **(3,884)** cuotas de participación.

Cantidad de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2024: 19,986**.

Fecha de vencimiento del Fondo: **21 de noviembre 2037** con pago único a fecha de vencimiento.

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

Calificación de Riesgo - Feller

	Julio 2024	Febrero 2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Ver anexo reporte de calificación más reciente.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

El FICI Advanced I no presenta endeudamiento financiero.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTO SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.
- 7) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del fondo.

Para el periodo objeto de estudio se cumplió con este requerimiento (remisión digital a la SIMV) y no existe ningún correo de incumplimiento.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **Enviado a diciembre 2024.**
- Composición de la cartera de inversiones. **Enviado a diciembre 2024.**

Trimestral:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a diciembre 2024.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **Enviado a diciembre 2024.**



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **Enviado a diciembre 2024.**

Semestral:

- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe).
Actualizado

Anual:

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2023.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2023.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2023.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**

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

No tenemos conocimiento de evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.



n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fondo.

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

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

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

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

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

No hubo modificaciones al reglamento interno ni prospecto de emisión en el trimestre en cuestión.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, Ejecutivo de Control Interno).



Para el trimestre en cuestión, no se produjo cambio que amerite ser mencionado en este informe.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros

• **Distribución de Dividendos:**

El Comité de Inversiones del Fondo, en su reunión celebrada en fecha treinta (30) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), aprobó la no distribución de beneficios correspondientes al trimestre terminado en el mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

El Comité de Inversiones del Fondo, en su reunión celebrada en fecha treinta (30) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), aprobó la no distribución de beneficios correspondientes al trimestre terminado en el mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre de 2024**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiéndose como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio RD\$	20,661,522	20,693,709	27,153,757

- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre **octubre – diciembre 2024:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
10/1/2024	03-2024-006065	NO DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, SIVFIC-059, AL CIERRE DE SEPTIEMBRE 2024.
10/1/2024	03-2024-006067	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, SIVFIC-059, AL CIERRE DE SEPTIEMBRE 2024.
12/2/2024	03-2024-007289	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, SIVFIC-059, AL CIERRE DE NOVIEMBRE 2024.
11/5/2024	03-2024-006770	ADVANCED ASSET MANAGEMENT, S.A., INFORMA COMO HECHO RELEVANTE EL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES MASA DE APORTANTES- FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, CORRESPONDIENTE AL PERIODO JULIO-SEPTIEMBRE 2024.
11/5/2024	03-2024-006791	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, SIVFIC-059, AL CIERRE DE OCTUBRE 2024.
12/5/2024	03-2024-007350	INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION EN EL MERCADO PRIMARIO DEL TERCER TRAMO DE LA EMISION DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, SIVFIC-059.
12/5/2024	03-2024-007352	AVISO DE COLOCACION DEL TERCER TRAMO DE LA EMISION DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, SIVFIC-059.
12/13/2024	03-2024-007626	FIN DEL PERIODO DE COLOCACION EN EL MERCADO PRIMARIO DEL TERCER TRAMO DE LA EMISION DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I SIVFIC-059.
12/30/2024	03-2024-007782	ADQUISICION DE INMUEBLE POR PARTE DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
12/31/2024	03-2024-007812	NO DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059) AL CIERRE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

06 de febrero 2025

- Comunicaciones recibidas en el trimestre **octubre – diciembre 2024:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
12/05/2024	SL-2024-006792	APROBACIÓN AVISO DE COLOCACIÓN.

v) Conclusión:

El informe del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) para el período octubre-diciembre de 2024 destaca un desempeño alineado con las normativas legales y reglamentarias.

La sociedad administradora cumplió con la remisión de información a los aportantes y la Superintendencia del Mercado de Valores, además de gestionar de manera efectiva la adquisición de diversos inmuebles y derechos de usufructo dentro de los límites de la política de inversión, sin registrar violaciones a las reglas establecidas.

Durante el trimestre, se decidió no distribuir dividendos. La calificación de riesgo se mantuvo en "BBBfa (N)", la cual responde a una cartera en etapa de formación, con una buena capacidad de generación de flujos por sus alquileres, su amplia diversificación de activos de su cartera inmobiliaria, y que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos, y un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. Asimismo, no se reportaron conflictos de interés, reclamos de aportantes, ni irregularidades administrativas que afectaran el funcionamiento del fondo.

El fondo no presenta endeudamiento financiero, y se asegura la transparencia mediante la publicación periódica de información financiera, lo que refleja un manejo adecuado de los activos y un cumplimiento estricto de sus obligaciones legales y operativas.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores de Valores



29.Jul.2024 03.Feb.2025

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (M US\$)	2.309	20.511	21.091
Patrimonio (M US\$)	2.257	20.325	20.694
Valor Cuota (US\$)	987,6	1.262,2	1.285,2
Rentabilidad acumulada*	-1,2%**	27,8%	1,8%
N° de Cuotas	2.285	16.102	16.102

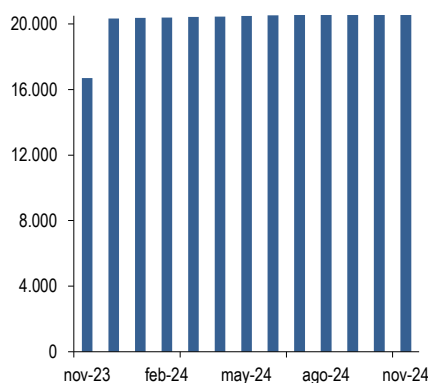
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

**Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, el 9 de diciembre 2022.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

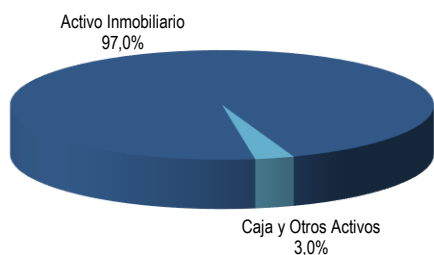
En miles de dólares



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2024



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

Analista: Carolina Ruedlinger
carolina.ruedinger@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) responde a una cartera en etapa de formación, con una buena capacidad de generación de flujos por sus alquileres, su amplia diversificación de activos de su cartera inmobiliaria, y que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos, y un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. También considera el grupo relacionado, con amplia trayectoria y operaciones dentro y fuera de la República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la alta vacancia, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio inmobiliario, la industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. El Fondo es manejado por Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (calificada en "A+af" por Feller Rate), empresa relacionada a Alyon, que posee una amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

El Fondo contempla una emisión total de US\$50 millones, equivalentes a 50 mil cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en diciembre de 2022. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo totaliza 16.102 cuotas, representando un 32,2% del programa.

A igual fecha el Fondo contaba con un patrimonio de US\$20,7 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 5,5% y un 3,1%, respectivamente. El crecimiento del patrimonio del fondo registrado entre noviembre de 2023 y noviembre de 2024 se explica por la revalorización de activos realizada en diciembre de 2023.

— CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. En diciembre 2022 el Fondo realizó sus primeras inversiones inmobiliarias. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, desde el inicio de la fase operativa del Fondo, la cual comenzó el 9 de diciembre de 2022 luego de dar cumplimiento a los requisitos de patrimonio y número de aportantes definidos.

A noviembre 2024 el activo del Fondo se componía por un 97,0% de activos inmobiliarios y un 3,0% por caja y otros activos. A igual fecha, la cartera inmobiliaria estaba formada por 4 edificios corporativos, 2 naves industriales, y 1 locales comerciales.

Adicionalmente, en marzo 2024, el Fondo firmó un Contrato de Usufructo con una sociedad, donde se le otorga el derecho de usufructo sobre los inmuebles de una nave industrial ubicada en Av. Coronel Juan Lora, Santo Domingo, correspondientes a 2 parcelas que totalizan 2.241 mts². Luego, en septiembre 2024 el Fondo adquirió 4 complejos industriales, como partes de una nave industrial, ubicados en Santo Domingo Este, los cuales totalizan 3.631 mts². Por último, en noviembre 2024, el Fondo firmó un Contrato de Usufructo con una sociedad, donde se le otorga el derecho de usufructo

sobre los inmuebles de un local de oficina de 565 mts² en el piso 23 de la Torre Empresarial Blue Mall de Santo Domingo.

En cuanto a tipo de inmueble, al cierre de noviembre 2024, la cartera inmobiliaria estuvo distribuida en un 57,8% corporativo, 28,2% industrial y 12,9% comercial. El porcentaje restante correspondía a estacionamientos o parqueos.

La diversificación, tanto por inquilino como desde el punto de vista geográfico, se considera amplia. Al cierre de noviembre 2024, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 39,8% de los ingresos por alquileres, mientras que los activos están distribuidos en distintas ubicaciones.

Al cierre de noviembre 2024, la ocupación global de la cartera inmobiliaria, medida en porcentaje de mts² ocupados sobre el total de mts², alcanzó el 47,3% mostrando un alto nivel de vacancia, en línea con la etapa de formación de la cartera.

— BUENA GENERACION DE FLUJOS ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera será buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Al cierre de noviembre de 2024 no se han registrado reparto de dividendos.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían a comisiones, acumulaciones, provisiones y otros pasivos por pagar.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones (diciembre de 2022), hasta el cierre de noviembre 2024 la rentabilidad acumulada fue de 28,5%, que se traduce en un 18,2% en términos anualizados.

Cabe mencionar que, durante el año 2023, luego de la adquisición de la Nave Industrial Verbo de Dios en noviembre, el inmueble fue revalorizado en diciembre, incrementando su valor en un 116%, lo que explica en gran parte el retorno obtenido durante el año.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, esto es, noviembre de 2037. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue

combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena capacidad de generación de flujos.
- Amplia diversificación de cartera inmobiliaria.
- Fondo gestionado por Advanced, administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos. Junto con un Equipo con experiencia en el mercado financiero dominicano.
- Respaldo del Grupo Alyon, con amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

RIESGOS

- Alto nivel de vacancia, en línea con la etapa de formación de la cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Larga duración del Fondo, consistente con su objetivo y estrategia de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Nov-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	03-Feb-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	304	6.493	617
Inversiones	2.005	14.018	20.024
Otros Activos	-	-	451
Total Activos	2.309	20.511	21.091
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	53	186	397
Total Pasivos	53	186	397
Patrimonio	2.257	20.325	20.694
Ingresos	10	4.582	1.337
Gastos	39	628	968
Utilidad (pérdida) Neta	-28	3.953	369
Endeudamiento Global*	2,3%	0,9%	1,9%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	86,8%	68,3%	94,9%
Utilidad sobre Inversiones**	-2,8%	49,3%	2,4%
Utilidad sobre Ingresos	-276,9%	86,3%	27,6%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

ANÁLISIS:

- Carolina Ruedlinger – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.