

MEMORIA ANUAL 2024

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

ADVANCED I

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 2024. 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 de la República Dominicana.

Felipe Amador López
Director General

Carlos Ruiz
Administrador del Fondo

CONTENIDO

ACERCA DEL FONDO 4

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES 17

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO 24

ACERCA DE LA ADMINISTRADORA 33

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.

Datos 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 puede

	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 (US\$50,000,000.00)
Valor Nominal de las Cuotas	Mil dólares estadounidenses (US\$1,000.00)
Cantidad de Cuotas Aprobadas	Hasta cincuenta mil (50,000) cuotas
Cantidad de Cuotas Emitidas	Diecinueve mil novecientos ochenta y seis (19,986) cuotas
Moneda del Fondo	Dólares estadounidenses
Emisión de Cuotas	La Emisión de Cuotas es 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 puede 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 puede invertir al menos el sesenta (60%) del portafolio de inversiones en activos inmobiliarios, y el porcentaje restante, puede 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 25 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 20 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 25 años de experiencia en el Mercado de Capitales y Estructuración Financiera a nivel regional.

María del Pilar Cañas

Actual viceministra de Relaciones Institucionales del Ministerio de la Presidencia y Vicetesorera del Consejo de la Fundación Dominicana de Desarrollo (FDD), Ex 2da. Vicepresidente de Banca de Inversión de Banco BHD León, Ex 2da. Vicepresidente de Riesgo, Crédito, Cobranzas y Banca Corporativa de Banco León, Ex Vicepresidente de Finanzas y Tesorería de Banco López de Haro.

Alvaro Sousa Sevilla

Actual encargado de Asuntos Corporativos en Grupo Diesco con más de 22 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 20 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 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 la Asamblea General de Aportantes y sus servicios están formalizados a través de un contrato firmado entre el Fondo representado por la Administradora y el Representante. Los servicios del representante son remunerados con cargo al Fondo y se rigen por las Normas de carácter general aprobadas por la SIMV.

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.

Custodio de Valores

CEVALDOM, S. A.

Número de registro (RMVP): SVDCV-001

RNC: 1-30-03478-8

CEVALDOM es el depósito centralizado de valores de la República Dominicana que presta servicios esenciales, como la custodia de valores negociados en el mercado, la administración del sistema de registro de operaciones en el mercado OTC y la gestión del sistema de compensación y liquidación de valores.

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.

Política de distribución de rendimientos

El Fondo devenga sus ganancias o rendimientos diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados, que se acumulan y se reflejan en el cambio de valor de la cuota diariamente.

La distribución de los beneficios del Fondo se realiza 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 tiene 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.

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 treintaiuno (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.

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

Durante el año 2024 el Patrimonio Neto del Fondo pasó de US\$20,326,547 a inicios de enero, a US\$27,153,757 al cierre del 31 de diciembre, cerrando el ejercicio fiscal con un incremento de 34% generado por el incremento de los activos administrados a través de un aporte patrimonial por valor de US\$4,998,708 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 diciembre 2024, colocándose el tercer tramo de la Emisión de Cuotas, con un monto colocado de US\$4.99 millones correspondiente al 9.99% de la Emisión Total de Cuotas, consistentemente con la preparación para las inversiones previstas para el cierre de año.

El 2024, el Fondo completó tres transacciones para la adquisición de activos inmobiliarios, alcanzando un total invertido de US\$4,108,081, además de una transacción para la adquisición de derechos de usufructo por un monto de US\$1,750,000.

El primer cierre se realizó en el mes de febrero, con la compra de locales corporativos ubicados en el Edificio Corporativo 2010, con un área total de 1,017 m² y un valor de adquisición de US\$2,750,000.

En marzo, el Fondo firmó un contrato de usufructo de propiedad inmobiliaria por un monto de US\$1,200,000, mediante el cual obtuvo los derechos de uso sobre una Nave Industrial con un área de 2,241m², estratégicamente ubicada para operaciones logísticas y comerciales. Esta transacción se destacó por su ubicación en una zona de creciente actividad industrial.

Adicionalmente, en septiembre, el Fondo llevo a cabo la adquisición de un terreno de 3,631m² sin construir, el cual forma parte de un complejo industrial en el que se encuentra una nave que forma parte del portafolio desde noviembre de 2023. Esta compra estratégica busca optimizar el uso del espacio disponible y agregar valor al activo inmobiliario, permitiendo futuras oportunidades de desarrollo o expansión. Para esta adquisición, se realizó un desembolso adicional de US\$108,081, reafirmando el compromiso del Fondo con la gestión eficiente y el crecimiento sostenible de su portafolio de inversiones.

Finalmente, en diciembre, el Fondo completo la adquisición definitiva de la nave industrial con un desembolso adicional de US\$50,000. Esta inversión no solo consolidó los derechos de propiedad sobre el inmueble, sino que también permitió continuar con los planes de diversificación del portafolio con activos con capacidad de generar retornos competitivos.

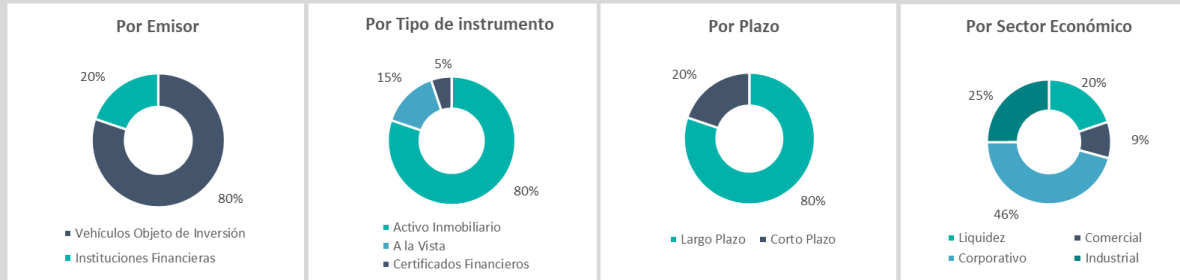
En lo que respecta el portafolio de inversión en su conjunto, a parte de las inversiones objeto en activos inmobiliarios, el Fondo mantuvo a lo largo del año inversiones en instrumentos de liquidez en entidades de intermediación financiera con calificación grado de inversión, en moneda nacional y extranjera, 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\$27,471,051 y su composición es de un 80% invertido en Activos Inmobiliarios, un 5% en certificados financieros emitidos por entidades de intermediación financiera y un 15% en depósitos a la vista en cuentas de banco.

La composición según el sector económico es de 9% en el sector comercial, 46% en el sector corporativo, 25% en el sector industrial y 20% 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 7.63%.

Composición del Portafolio al 31 de diciembre del 2024



Cifras Clave del Año 2024

US\$27,153,757 el Patrimonio Neto al cierre del 31 de diciembre de 2024

3 sectores económicos para diversificación

4 transacciones cerradas en el año

80% del portafolio en activos inmobiliarios

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

Fecha	Asunto
10 de enero de 2024	Rentabilidad mensual vs. Benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de diciembre del 2023.
23 de enero de 2024	Cierre diario de operaciones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
31 de enero de 2024	Informe Semestral de Calificación de Riesgo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) – enero 2024.
1 de febrero de 2024	Aumento de la comisión por administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
1 de febrero de 2024	Rentabilidad mensual vs. Benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de enero del 2024.
5 de febrero de 2024	Informe del Representante Tenedores de Valores (Masa de Aportantes- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario) 2023-4.
16 de febrero de 2024	Adquisición de inmueble por parte del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
4 de marzo de 2024	Rentabilidad mensual vs. Benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de febrero del 2024.
27 de marzo de 2024	No distribución de dividendos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

2 de abril de 2024	Rentabilidad mensual vs. Benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de marzo del 2024.
10 de abril de 2024	Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I.
19 de abril de 2024	Rectificación a la rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de febrero y marzo del 2024.
10 de mayo de 2024	Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I.
6 de mayo de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de abril del 2024.
8 de mayo de 2024	Informe del Representante Tenedores de Valores (Masa de Aportantes- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario) 2024-1.
3 de junio de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de mayo del 2024.
7 de junio de 2024	Modificación del reglamento interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
28 de junio de 2024	No distribución de dividendos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre de junio del año dos mil veinticuatro (2024).
2 de julio de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de junio del 2024.

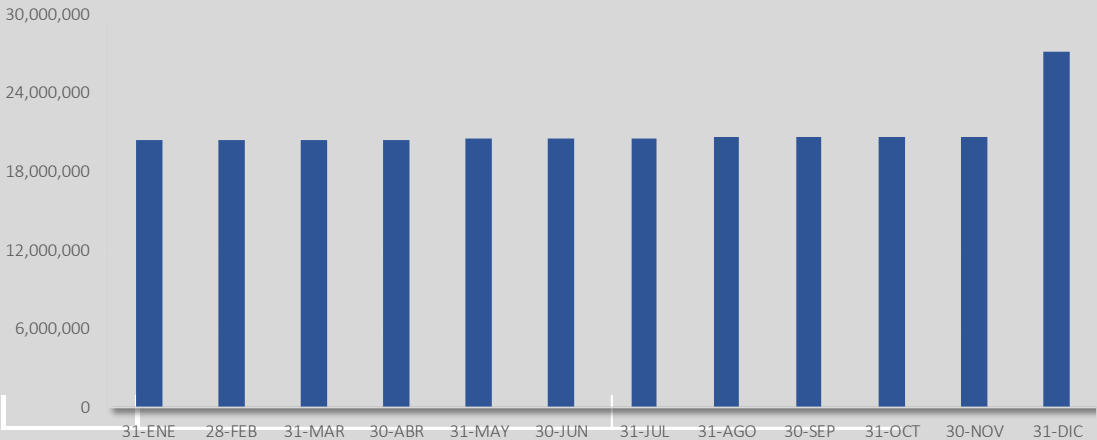
29 de julio de 2024	Informe semestral de Calificación de Riesgo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, julio 2024.
2 de agosto de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de julio del 2024.
6 de agosto de 2024	Informe del Representante Tenedores de Valores (Masa de Aportantes- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario) 2024-2.
2 de septiembre de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de agosto del 2024.
11 de septiembre de 2024	Adquisición de inmueble por parte del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
1 de octubre de 2024	No distribución de dividendos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) al cierre de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).
1 de octubre de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de septiembre del 2024.
31 de octubre de 2024	Informe del Representante Tenedores de Valores (Masa de Aportantes- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I) 2024-3.
5 de noviembre de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de octubre del 2024.
2 de diciembre de 2024	Rentabilidad mensual vs. benchmark del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al cierre del mes de noviembre del 2024.

5 de diciembre de 2024	Inicio del Período de Colocación en el Mercado Primario del Tercer Tramo de la Emisión de Cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
13 de diciembre de 2024	Fin del Período de Colocación en el Mercado Primario del Tercer Tramo de la Emisión de Cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
30 de diciembre de 2024	Adquisición de inmueble por parte del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059).
31 de diciembre de 2024	No distribución de dividendos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) al cierre de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

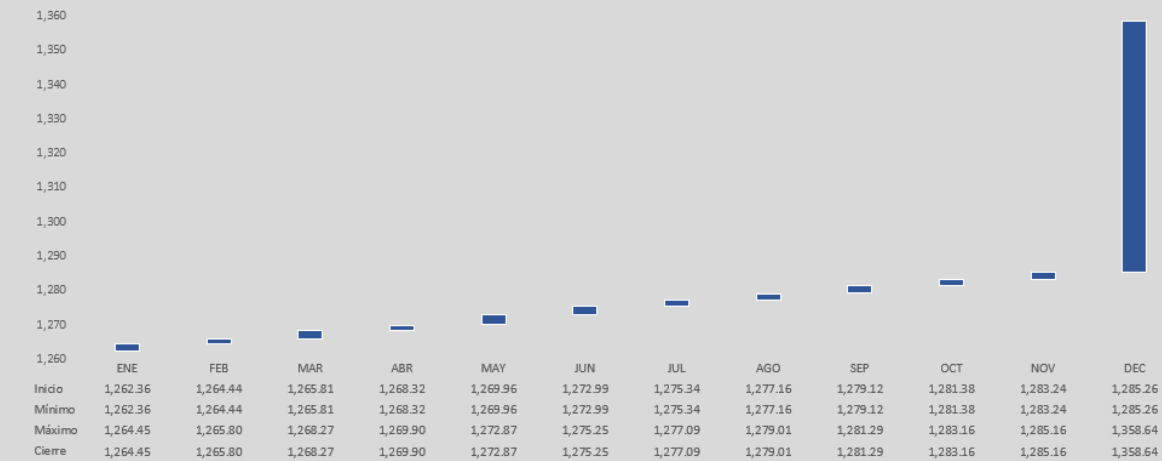
Al cierre de cada mes operativo del dos mil veinticuatro
Valores en USD



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 veinticuatro
Valores en USD



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

RENTABILIDAD AL 31/12/2024

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

Desde el Inicio	Últimos 30 días	Últimos 90 días	Últimos 180 días	Últimos 365 días
17%	97%	27%	14%	8%

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 de 2022

Ubicación: Torre Corporativa Sarasota Center, Av. Sarasota, 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: Locales corporativos y parqueos para un total de 2,273 mt²

Nivel de ocupación de cada activo: 100%

NAVE INDUSTRIAL VERBO DE DIOS

Fechas de transacción: 14 de noviembre de 2023 y 13 de septiembre de 2024

Ubicación: Calle Manolo Tavárez, Sto. Dgo. Este

Descripción: Complejo industrial de 19,203.66 mt² con 12,933 mt² construidos

Nivel de ocupación del activo: 21%



LOCALES CORPOTATIVOS-CORPORATIVO 2010

Fecha de transacción: 15 de febrero de 2024

Ubicación: Edificio Corporativo 2010, Av. Gustavo Mejía Ricart #102, Sto Dgo.

Descripción: Locales corporativo de 1,017 mt²

Nivel de ocupación del activo: 100%

NAVE INDUSTRIAL BACCESSORY

Fecha de transacción: 27 de diciembre de 2024

Ubicación: Calle Los Ríos, Sto. Dgo.

Descripción: Complejo industrial de 2,241 m²

Nivel de ocupación del activo: 100%



Al cierre del trimestre, la composición del portafolio del Fondo incluye una Cesión de Derecho de Usufructo en el sector corporativo por un valor de US\$1,750,000.00

Principales ingresos

Desde su inicio en diciembre de 2022, el Fondo ha continuado expandiendo su portafolio de inversiones, consolidando un crecimiento sostenido de sus ingresos. Durante el año 2024, se completaron tres adquisiciones estratégicas adicionales, sumando un total de seis desde su creación, prácticamente todas con un porcentaje de ocupación del 100%, lo que ha fortalecido la generación de ingresos por concepto de alquiler.

En comparación con el año 2023, los ingresos por concepto de alquiler presentaron un aumento de 211.5% equivalente a US\$ 622,690, para un total de US\$1,180,912 en 2024. Este crecimiento refleja el impacto positivo de la estrategia trazada por los gestores del Fondo y su capacidad para optimizar el rendimiento de sus activos inmobiliarios.

Conforme lo establecido en su Reglamento Interno, los gestores del Fondo procedieron con la tasación anual de cada activo inmobiliario en la cartera de inversión y como resultado de esta, el Fondo registró ingresos por ganancia en cambios por valoración a valor razonable de las propiedades de inversión por el monto de US\$1,390,051, para un total de ingresos operativos de US\$ 2,687,147.

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\$126,908 y depósitos a la vista por RD\$66,687.

Para el año 2024 los retornos de estas inversiones alcanzaron el impacto esperado en el Fondo, cerrando el periodo con un portafolio robusto, con activos con adecuada capacidad de generar flujos

por concepto de alquiler, así como inquilinos que cumplieron con sus obligaciones, lo cual favoreció la estabilidad del portafolio durante el año.

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 2024.

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 tercer tramo con 3,884 cuotas adicionales, el Fondo reconoció gastos por concepto de comisión por colocación e inscripción de la emisión en el mecanismo de negociación, ascendentes a US\$30,693 con impacto moderado 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 2024 está la comisión por administración por US\$619,899, los gastos por servicios profesionales por US\$ 141,077 entre los cuales se destaca la debida diligencia para la evaluación de las inversiones y los gastos de mantenimiento y reparación de los bienes inmuebles por US\$ 152,111.

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 cuales están los compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros como 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.

Con el objetivo de optimizar la gestión y el control de las propiedades adquiridas, los gestores del Fondo contrataron los servicios de un administrador de inmuebles especializado, encargado de todas las gestiones relacionadas con cada propiedad incluyendo la gestión de los alquileres. Como resultado, a diferencia de años anteriores, se registraron gastos adicionales asociados a la administración de inmuebles y al seguro sobre las propiedades por valor de US\$ 82,688.

Al cierre del ejercicio, los gastos operacionales del Fondo representaron US\$1,046,820. Además, durante el 2024, 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\$372,951 corresponden principalmente a las comisiones y cuentas por pagar a terceros.

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 con un índice de liquidez de 29.98 al cierre del periodo.

Finalmente, el resultado de las operaciones del Fondo para el año 2024 presentó una Utilidad Neta de US\$1,830,471 y el patrimonio neto del Fondo, compuesto por 19,986 cuotas, cerró con un valor de US\$27,153,757.

El valor de la cuota del Fondo al cierre del 2024 es de US\$1,358.638909 y la rentabilidad neta anual de 7.63%.

Operaciones con relacionadas

Al cierre del 31 de diciembre del 2024, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte a personas relacionadas a la Administradora.

Distribución de dividendos

Dado que el Fondo se encuentra en el período de constitución de su cartera, el comité de inversiones decidió no realizar pagos de dividendos y esperar a que el Fondo concluya la etapa de adecuación de sus operaciones y conformación de su portafolio.

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.

Durante el año 2024, el sector inmobiliario de la República Dominicana mostró una tendencia alcista con cierto crecimiento del valor de las propiedades y un incremento en la demanda en las principales zonas urbanas y turísticas que sumadas a la estabilidad económica impulsaron el crecimiento del sector favoreciendo las operaciones del Fondo.

Sin embargo, el sector enfrenta desafíos en cuanto a la regulación inmobiliaria en el país con ante proyectos de ley que se están trabajando para regulación de la intermediación inmobiliaria y la modernización fiscal que podrían tener un impacto en las operaciones del Fondo.

Estos desafíos subrayan la importancia de monitorear continuamente las variables exógenas que pueden impactar al Fondo, incluyendo cambios en las políticas macroeconómicas, fluctuaciones en las tasas de interés y modificaciones en el marco regulatorio, para asegurar una gestión efectiva y la protección de los intereses de los inversionistas.

Contingencias

Al cierre del 31 de diciembre 2024 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. En febrero de 2024, el Consejo de Administración determinó pasar de 2.25% a 3.00%, el monto de esta comisión.

El gasto de comisión por administración 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 a la Administradora 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 está exenta de ITBIS por considerarse un servicio financiero.

Al 31 de diciembre del 2024 el monto anual devengado por el Fondo por este concepto es de US\$619,899.

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.

Número de teléfono: 829-893-4765

Página Web: www.aam.com.do

Correo electrónico: 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 2024, 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, sumando a su cartera de fondos administrados el nuevo Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades III, siendo este el tercer fondo de desarrollo dedicado a apoyar a empresas en sus planes de crecimiento, con miras a fomentar un impacto positivo en la economía dominicana.

La salida de este nuevo fondo se materializó a través de dos colocaciones de tramos de emisión de cuotas en el mercado primario por un monto nominal de RD\$7,720 millones. A su vez, se llevaron a cabo exitosas colocaciones de nuevos tramos de emisión de cuotas para el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, así como para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, pasando de RD\$8,647,712,195 de activos totales administrados al cierre del 2023 a RD\$23,377,499,040 al cierre del 2024, incrementado de 270% sus activos administrados, siendo este un logro y una muestra de la capacidad de la Administradora y su equipo de colaboradores para alcanzar y superar las metas trazadas.

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 todas las colocaciones, principalmente por parte de fondos de pensiones y puestos de bolsa y en menor medida del público en general.

En noviembre de 2024 la Administradora recibió un reconocimiento a la transacción del año en el Foro Asonahores de inversión turística por la adquisición y remodelación de un complejo hotelero en Punta Cana, República Dominicana, así como un premio como reconocimiento al mayor emisor de fondos de inversión otorgado por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana en el marco de la VI edición de los Premios BVRD 2024 celebrada en diciembre.

En agosto de 2024, la calificadora de riesgo Feller Rate subió a “A+af” la calificación de Advanced Asset Management, S.A. Esta calificación “A+af” responde al fortalecimiento de su estructura operativa y la madurez de su estrategia comercial para la gestión de activos, manteniendo el posicionamiento de 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 2024 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 de valores.

Capital Autorizado	Capital Suscrito y Pagado
RD\$340,000,000	RD\$287,605,000

Gobierno Corporativo

Para el periodo 2024, 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 2024, 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 2024, 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 2024, la composición de los miembros del Consejo de Administración mantuvo la misma estructura como sigue:

Presidente

MANUEL VICENTE DIEZ CABRAL

Presidente del Grupo Diesco. Líder de Negocios y Empresarial en República Dominicana con más de 25 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 25 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 22 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 DAUHAIRE

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 25 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.

Indicadores financieros

El incremento sustancial de los ingresos de AAM favoreció el resultado neto del período generando una utilidad neta de RD\$ 308,367,207, superior a la utilidad neta de RD\$ 46,574,465 en 2023.

Los principales ingresos corresponden a la comisión por administración, comisión por desempeño y por estructuración cobradas a los fondos, los cuales pasaron de RD\$188,108,293 en 2023 a RD\$485,361,991 en 2024. Los gastos operativos de la Sociedad Administradora pasaron de RD\$ 143,269,602 en el 2023 a RD\$ 352,733,346 en el 2024, presentando un incremento importante alineado con los gastos relacionados con la salida operativa del nuevo fondo de desarrollo de sociedades, el aumento de personal y los honorarios profesionales.

Las utilidades netas del periodo presentaron un incremento de 248% con respecto al año 2023 y contribuyeron a disminuir significativamente las pérdidas acumuladas de los periodos pasados.

Liquidez	Endeudamiento	ROA	ROE
1.91	0.95	29.20%	57.00%

Durante el 2024 la liquidez se mantuvo en un nivel adecuado representando un 1.91 sobre los pasivos corrientes al cierre y el índice de endeudamiento de 0.95 indica un nivel adecuado de solvencia. En lo que respecta la rentabilidad de la empresa, el resultado neto sobre activos y el resultado neto sobre patrimonio presentan un incremento considerable con respecto al 2023, observando una clara tendencia hacia el crecimiento financiero y la capacidad de generar beneficios para sus accionistas.

Para el 2025, la sociedad espera lograr un incremento considerable de sus activos administrados mediante la colocación de nuevos tramos de cuotas destinados a las nuevas inversiones de sus fondos operativos.

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FONDO



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

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

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (en adelante "el Fondo"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y el estado 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 2024, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

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.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, basado en nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024. Estos asuntos fueron considerados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión separada sobre esos asuntos. Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos claves de la auditoría que se deben 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 a los asuntos claves 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 los asuntos claves detallados a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.



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

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

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

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 2024, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

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

- Evaluamos la conciliación de los auxiliares de las propiedades de inversión a su valor razonable con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2024.
- Evaluamos 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 de Contabilidad NIIF al 31 de diciembre de 2024.
- Evaluamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2024, 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 la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que parece estar significativamente mal presentada. Si, con base a nuestro trabajo que hemos ejecutado, concluimos que existe un error significativo en esta otra información, estamos obligados a reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar al respecto.



EY
Building a better
working world

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

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

Responsabilidades de la Administración y de aquellos encargados del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, 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 encargados 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, 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 NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea 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.



EY
Building a better
working world

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

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

- 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 futuras 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 salvaguardas correspondientes.

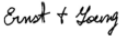
A partir de los asuntos comunicados a los responsables de la Administración del Fondo, determinamos aquellos asuntos que fueron los más significativos en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y que por lo tanto son los asuntos claves de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe de auditoría porque se pudiera esperar de manera razonable 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

15 de abril de 2025
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 de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

	Notas	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 y 5	US\$ 5,432,963	US\$ 6,492,999
	6, 7 y 8		
Cuentas por cobrar		262,456	207,139
Gastos pagados por adelantado		29,748	-
Total activos corrientes		5,725,167	6,700,138
Propiedades de Inversión	7	20,046,794	13,810,798
Activo opción de compra	8	1,750,000	-
Otros activos		4,748	-
Total activos		US\$ 27,526,709	US\$ 20,510,936
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
Pasivos corrientes:			
Acumulaciones por pagar	4 y 9	US\$ 190,960	US\$ 87,964
Total pasivos corrientes		190,960	87,964
Depósitos por pagar	10	181,991	98,394
Total pasivos		372,951	186,358
Compromisos y contingencias	9 y 12		
Valor neto del Fondo:	11		
Aportes iniciales		21,398,536	16,399,827
Resultados acumulados		5,755,222	3,924,751
Total valor neto del Fondo		27,153,758	20,324,578
Total pasivos y valor neto del Fondo		US\$ 27,526,709	US\$ 20,510,936

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

	Notas	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por arrendamientos	7, 8 y 12	US\$ 1,180,912	US\$ 558,222
Ingresos por mantenimientos	12	116,184	45,113
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	<u>1,390,051</u>	<u>3,617,928</u>
		<u>2,687,147</u>	<u>4,221,263</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9	(619,899)	(278,649)
Gastos por servicios profesionales	9	(141,077)	(165,499)
Gastos de mantenimientos arrendamientos	12	(152,111)	(52,556)
Gastos por colocación y estructuración	12	(36,597)	(115,294)
Otros gastos		<u>(97,136)</u>	<u>(11,029)</u>
Total gastos operacionales		<u>(1,046,820)</u>	<u>(623,027)</u>
Ingresos financieros	5	193,595	360,379
Perdida en cambio de moneda extranjera, neta		<u>(3,451)</u>	<u>(5,448)</u>
		<u>190,144</u>	<u>354,931</u>
Utilidad (pérdida) neta		US\$ <u>1,830,471</u>	US\$ <u>3,953,167</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

		<u>Aportes</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 9 de diciembre de 2023	US\$	2,285,000	US\$ (28,416)	US\$ 2,256,584
Aportes recibidos (nota 11)		14,114,827	-	14,114,827
Utilidad neta		-	3,953,167	3,953,167
Saldo al 31 de diciembre de 2023		<u>16,399,827</u>	<u>3,924,751</u>	<u>20,324,578</u>
Aportes recibidos (nota 11)		4,998,709	-	4,998,709
Utilidad neta		-	1,830,471	1,830,471
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	<u>21,398,536</u>	US\$ <u>5,755,222</u>	US\$ <u>27,153,758</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

		2024	2023
	Notas		
Actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta	US\$	1,830,471	US\$ 3,953,167
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	7	(1,390,051)	(3,617,928)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar		(55,317)	(201,837)
Gastos pagados por anticipado		(29,749)	-
Activos por opción de compra	8	(1,750,000)	-
Otros activos		(4,748)	-
Aumento (disminución) en pasivos:			
Acumulaciones por pagar		102,997	48,731
Depósitos por pagar		83,597	84,835
Efectivo neto usado en (provisto por) las actividades de operación		<u>(1,212,800)</u>	<u>266,968</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	7	<u>(4,845,945)</u>	<u>(8,192,870)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(4,845,945)</u>	<u>(8,192,870)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos	11	<u>4,998,709</u>	<u>14,114,827</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>4,998,709</u>	<u>14,114,827</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1,060,036)</u>	<u>6,188,925</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>6,492,999</u>	<u>304,074</u>
Aumento neto del efectivo en bancos al final del período		<u>5,432,963</u>	<u>6,492,999</u>
Transacciones no monetarias:			
Propiedades de Inversión	7	1,200,000	2,000,000
Activos por derecho de uso		US\$ <u>(1,200,000)</u>	US\$ <u>(2,000,000)</u>

Las notas a los Estados Financieros del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I** para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 se encuentran disponibles junto con los Estados Auditados en la página web de la Administradora: <https://aam.com.do/fici-advanced-i/>