

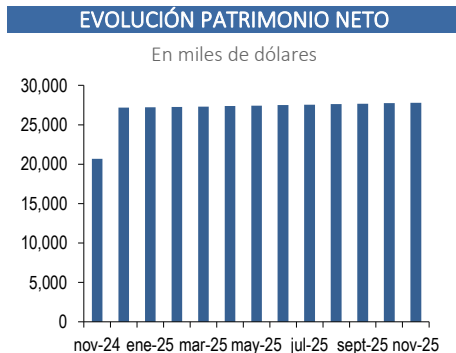
	25.Jul.2025	3.Feb.2026
Cuotas	BBB+fa (N)	BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

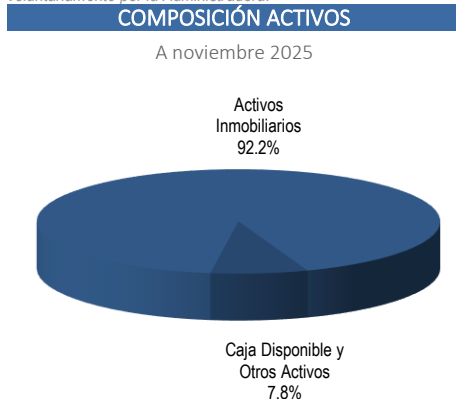
INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (M US\$)	20.511	27.527	28.240
Patrimonio (M US\$)	20.325	27.154	27.794
Valor Cuota (US\$)	1.262,24	1.358,64	1.390,69
Rentabilidad acumulada*	27,81%	7,64%	2,36%
N° de Cuotas	16.102	19.986	19.986

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, diciembre 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

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



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



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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) responde a una cartera en etapa de formación, una alta proporción actual de activos inmobiliarios, una amplia diversificación global actual y una alta capacidad de flujos. Adicionalmente, 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. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en el alto nivel de vacancia, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

— 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 "Aaf" por Feller Rate), empresa relacionada a Alyon, que posee una amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

El Fondo inició sus operaciones en diciembre de 2022. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de US\$27,8 millones, equivalente a cerca de un 3,9% del total de fondos inmobiliarios en dólares. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 92,2% del total de activos y se componía de 7 propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 34,8%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 29,2% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una amplia diversificación.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

La liquidez de la cartera está dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles, y se complementa con los intereses generados de las inversiones en valores de oferta pública. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 15 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos. La decisión de distribución o no de los beneficios deberá ser informada como un hecho relevante. A noviembre 2025, el Fondo no ha distribuido dividendos a sus aportantes.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaban un 1,1% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos y provisiones por pagar.

Analista: Gabriel Villablanca
gabriel.villablanca@feller-rate.com

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.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Al cierre de noviembre de 2025 el Fondo aún no cumplía los 36 meses de funcionamiento. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta ese cierre contable alcanzó un 39,1%, que en términos anualizados corresponde a un 11,6%.

— 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

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitieron la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta proporción actual de activos inmobiliarios.
- Alta capacidad de flujos.
- Amplia diversificación global.
- 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

- Cartera en etapa de formación.
- Alto nivel de vacancia.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	28.Jul.2023	31.Ene.2024	29.Jul.2024	03.Feb. 2025	25.Jul.2025	3.Feb .2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa(N)	BBBfa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Efectivo y Equivalente	304	6.493	5.433	1.894
Inversiones	2.005	14.018	22.059	26.043
Otros Activos	-	-	34	302
Total Activos	2.309	20.511	27.527	28.240
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	53	186	373	445
Total Pasivos	53	186	373	445
Patrimonio	2.257	20.325	27.154	27.794
Ingresos	10	4.582	2.881	1.985
Gastos	39	628	1.050	1.345
Utilidad (pérdida) Neta	-28	3.953	1.830	641
Endeudamiento Global*	2,3%	0,9%	1,4%	1,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	86,8%	68,3%	80,1%	92,2%
Utilidad sobre Inversiones**	-1,4%	49,3%	10,1%	2,9%
Utilidad sobre Ingresos	-276,9%	86,3%	63,5%	32,3%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SLR en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados a diciembre 2022, diciembre 2023, diciembre 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final 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:

- AAAfa: 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:

- Gabriel Villablanca – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Clasificadoras 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 Clasificadora 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 Clasificadora 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.