

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

**Estados Financieros  
31 de diciembre de 2025 y 2024**

**Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes**

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

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2025 y 2024**

**Contenido**

Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 4
Estados Financieros:	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9 - 32



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  
www.ey.com/centroamerica

## **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 2025, 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 2025, 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 (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (“Código de Ética del IESBA”), el Código de Ética Profesional del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y el ICPARD. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *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 2025. 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 significativo en los estados financieros.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para abordar los asuntos clave de auditoría detallados a continuación, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

## **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 2025, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

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 2025.
- 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 2025.
- Evaluamos los recálculos de las propiedades de inversión a valor razonable al 31 de diciembre de 2025, 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.

## **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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio 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 significativo debido a fraude es más alto que en el caso de un error significativo 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.



**Shape the future  
with confidence**

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  
www.ey.com/centroamerica

### **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 negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, 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 un negocio 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 responsables del gobierno corporativo de la Administración del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, 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 2025 y que son, en consecuencia, los asuntos clave 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.

El socio encargado de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Rubén Emilio Tejeda Martínez (CPA No. 10289).

Registro SIMV No. SIVAE - 022

13 de abril de 2026  
Torre Empresarial Reyna II,  
Suite 900, Piso 9,  
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 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>Notas</b>		
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	<b>US\$ 1,929,358</b>	US\$ 5,432,963
Cuentas por cobrar	6	<b>204,564</b>	262,456
Gastos pagados por adelantado		<b>8,015</b>	29,748
Total activos corrientes		<b><u>2,141,937</u></b>	<u>5,725,167</u>
Propiedades de Inversión	7	<b>26,887,444</b>	20,046,794
Activo opción de compra	8		1,750,000
Otros activos		<b>7,404</b>	4,748
Total activos		<b>US\$ <u>29,036,785</u></b>	US\$ <u>27,526,709</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
Pasivos corrientes:			
Acumulaciones por pagar	9	<b>US\$ 155,072</b>	US\$ 190,960
Total pasivos corrientes		<b><u>155,072</u></b>	<u>190,960</u>
Depósitos por pagar	10	<b>240,274</b>	181,991
Total pasivos		<b><u>395,346</u></b>	<u>372,951</u>
Compromisos y contingencias	9 y 12		
Valor neto del Fondo:	11		
Aportes		<b>21,398,536</b>	21,398,536
Resultados acumulados		<b>7,242,903</b>	5,755,222
Total valor neto del Fondo		<b><u>28,641,439</u></b>	<u>27,153,758</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<b>US\$ <u>29,036,785</u></b>	US\$ <u>27,526,709</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I**  
**(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)**  
**Estados de Resultados**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

	Notas		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Ingresos por arrendamientos	7, 8 y 12	US\$	<b>1,881,453</b>	US\$	1,180,912
Ingresos por mantenimientos	7 y 12		<b>140,666</b>		116,184
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7		<b>844,462</b>		1,390,051
			<b>2,866,581</b>		2,687,147
Gastos operacionales:					
Comisión por administración	9		<b>(836,724)</b>		(619,899)
Gastos por servicios profesionales	9		<b>(117,262)</b>		(141,077)
Gastos de mantenimientos arrendamientos			<b>(163,973)</b>		(152,111)
Gastos por colocación y estructuración	12		<b>(8,497)</b>		(36,597)
Otros gastos			<b>(341,927)</b>		(97,136)
Total gastos operacionales			<b>(1,468,383)</b>		(1,046,820)
Ingresos financieros	5		<b>106,246</b>		193,595
Pérdida en cambio de moneda extranjera, neta			<b>(16,763)</b>		(3,451)
			<b>89,483</b>		190,144
Utilidad neta		US\$	<b>1,487,681</b>	US\$	1,830,471

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Estados de Cambios en el Valor Neto del Fondo  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

	<u>Aportes</u>		<u>Resultados Acumulados</u>		<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 1 de enero de 2024	US\$	16,399,827	US\$	3,924,751	US\$ 20,324,578
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\$	21,398,536	US\$	5,755,222	US\$ 27,153,758
Utilidad neta		-		<b>1,487,681</b>	<b>1,487,681</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<b>US\$</b>	<b><u>21,398,536</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>7,242,903</u></b>	<b>US\$ <u>28,641,439</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Estados de Flujos de Efectivo  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

	<b>Notas</b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		US\$ 1,487,681	US\$ 1,830,471
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de las actividades de operación:			
Ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	<b>(844,462)</b>	(1,390,051)
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en activos:			
Cuentas por cobrar		57,892	(55,317)
Gastos pagados por anticipado		21,733	(29,749)
Activos por opción de compra	8	-	(1,750,000)
Otros activos		<b>(2,656)</b>	(4,748)
Aumento (disminución) en pasivos:			
Acumulaciones por pagar		<b>(35,888)</b>	102,997
Depósitos por pagar		<b>58,283</b>	83,597
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<b><u>742,583</u></b>	<u>(1,212,800)</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	7	<b><u>(4,246,188)</u></b>	<u>(4,845,945)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<b><u>(4,246,188)</u></b>	<u>(4,845,945)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes recibidos	11	-	4,998,709
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		-	4,998,709
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo			
		<b>(3,503,605)</b>	(1,060,036)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<b><u>5,432,963</u></b>	<u>6,492,999</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<b><u>1,929,358</u></b>	<u>5,432,963</u>
Transacciones no monetarias:			
Propiedades de Inversión	7	<b>3,565,044</b>	1,200,000
Activos por opción de compra	8	<b>US\$ (3,565,044)</b>	US\$ (1,200,000)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**1. Información corporativa**

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

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2112-CP0033, el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) es el agente de pago y como agentes de colocación están CCI Puesto de Bolsa, S. A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S. A. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo está compuesto por 19,986 (2024: 19,986) cuotas.

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

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

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración del Fondo para su emisión el 13 de abril de 2026. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

**2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables**

**2.1 Base de preparación**

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican más adelante. Los estados financieros están expresados en dólares estadounidenses (US\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

El Fondo ha elaborado los estados financieros bajo la premisa de que continuará operando como negocio en marcha.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que genere dudas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha.

## **2.2 Cambios en políticas contables**

Las políticas contables adoptadas por el Fondo para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2024, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros del Fondo. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos la revisión de ciertas políticas contables. Estas modificaciones e interpretaciones, las cuales se resumen seguidamente, no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

<b>Normativa</b>	<b>Descripción</b>
Falta de convertibilidad de moneda – Enmiendas a la NIC 21	<p>En agosto de 2023, el IASB realizó enmiendas a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera para especificar cómo una entidad debe evaluar si una moneda es convertible y cómo debe determinar un tipo de cambio “spot” cuando no existe convertibilidad. Las enmiendas también requieren la divulgación de información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable con otra moneda afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Se permite la adopción anticipada, pero será requerido divulgarla. Al aplicar las modificaciones, una entidad no puede re-expresar la información comparativa.</p>

El Fondo no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, enmienda o interpretación que haya sido emitida y no haya entrado en vigor.

## **2.3 Resumen de la información sobre políticas contables materiales**

### **2.3.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y resultados operacionales, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2025, el tipo de cambio del dólar estadounidense frente al peso dominicano es de RD\$63.30 (2024: RD\$61.32) por US\$1.00. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de la política anterior se presentan en los resultados del año en la cuenta de pérdida en cambio de moneda extranjera, neta. En la nota 4, se presenta la posición en moneda extranjera del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**2.3.2 Clasificación corrientes y no corrientes**

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

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

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

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

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

**2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses a la fecha de adquisición de estas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

**2.3.4 Instrumentos financieros**

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

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

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo, tiene lugar:

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

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

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

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

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

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

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

### **2.3.5 Activos financieros**

#### **2.3.5.1 Reconocimiento inicial y medición**

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

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Fondo para la gestión de los activos financieros.

Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo o para las que el Fondo ha aplicado la solución práctica, el Fondo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción.

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son “únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente”.

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**2.3.5.2 Medición subsecuente de los activos financieros**

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

**Cuentas por cobrar**

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

**2.3.5.3 Deterioro de activos financieros**

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

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce (12) meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

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

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

**2.3.6 Reconocimiento de ingresos**

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**2.3.6.1 Ingresos por arrendamiento**

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

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

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

**2.3.6.2 Ingresos financieros**

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

**2.3.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son valuadas inicialmente a su costo, incluyendo todos los costos incurridos para su adquisición.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado a cada fecha de cierre. Las ganancias o pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados del ejercicio en que se producen.

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

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo.

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

### **2.3.8 Arrendamientos**

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

#### **Calidad de arrendataria**

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

*(i) Activos por derecho de uso*

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

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

Los activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro al ser un activo no financiero.

*(ii) Arrendamientos operativos – El Fondo como arrendadora*

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

### **2.3.9 Depósitos**

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

### **2.3.10 Impuesto sobre la renta**

Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se establece en la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente una declaración jurada informativa de impuesto sobre la renta. Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables de retenciones, según las normas tributarias.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**2.3.11 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad**

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

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

**Arrendamientos operativos – El Fondo como arrendadora**

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

**Valor razonable de propiedades de inversión**

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**3. Cambios futuros en políticas contables**

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de los estados financieros del Fondo. El Fondo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

Nuevas Emisiones del IASB	Norma – Enmienda	Fecha de aplicación internacional
Clasificación y medición de instrumentos financieros - Enmiendas a la NIIF 9 y la NIIF 7	<p>En mayo de 2024, el Consejo emitió las enmiendas a la clasificación y medición de instrumentos financieros (Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7), que:</p>	1ro. de enero 2026
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aclara que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la «fecha de liquidación», es decir, cuando la obligación correspondiente se liquida, cancela, vence o el pasivo cumple las condiciones para la baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen determinadas condiciones.</li> <li>• Se aclara cómo evaluar las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos financieros que incluyen características medioambientales, sociales y de gobernanza («ESG» por sus siglas en inglés) y otras características contingentes similares.</li> <li>• Aclara el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente.</li> <li>• Requiere información adicional en la NIIF 7 para los activos y pasivos financieros con condiciones contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos los que están vinculados a ESG), y los instrumentos de capital clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado global.</li> </ul>	
	<p>Las entidades pueden adoptar anticipadamente las enmiendas relativas a la clasificación de los activos financieros, así como los desgloses correspondientes, y aplicar las demás enmiendas más adelante.</p>	

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

Nuevas Emisiones del IASB	Norma – Enmienda	Fecha de aplicación internacional
<p>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</p>	<p>En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas. Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.</p> <p>Se permite su aplicación anticipada y debe revelarse. La NIIF 18 se aplicará de forma retroactiva.</p>	<p>1ro. de enero de 2027</p>
<p>NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar</p>	<p>El 9 de mayo de 2024, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, emitió la NIIF 19 Revelaciones de Subsidiarias que no son de Interés Público, que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de información a revelar reducidos de las NIIF 19 sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas contables NIIF.</p> <p>La aplicación anticipada es permitida.</p>	<p>1ro. de enero de 2027</p>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

Nuevas Emisiones del IASB	Norma – Enmienda	Fecha de aplicación internacional
	<p>Tienen el objetivo de realizar aclaraciones, simplificaciones, correcciones y cambios destinados a mejorar la coherencia. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias imprevistas relativamente menores, descuidos o conflictos entre los requerimientos de las normas.</p>	
	<p>Las siguientes son las incluidas en este volumen:</p>	
<p>Mejoras anuales volumen 11 – NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: se modifican los párrafos B5 y B6 para mejorar su congruencia con los requerimientos de la NIIF 9 Instrumentos Financieros y añadir referencias cruzadas para mejorar la accesibilidad y comprensibilidad de las normas.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar: se modifica el párrafo B38 para actualizar una referencia cruzada obsoleta. Así mismo se modifican los párrafos GI1, GI14 y GI20B de la Guía de implementación con el fin de aclarar, mejorar su congruencia y simplificar la redacción.</li> </ul>	<p>1ro. de enero de 2026</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NIIF 9 Instrumentos Financieros: se modifica el párrafo 2.1(b)(ii) para añadir una referencia cruzada al párrafo 3.3.3 de la misma norma con el fin de resolver la posible confusión para un arrendatario que aplique los requerimientos de baja en cuentas. Así mismo se modifica el párrafo 5.1.3 y el Apéndice A para aclarar el uso del término "precio de transacción".</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados: se elimina del párrafo B74 una incongruencia con el párrafo B73.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo: se modifica el párrafo 37 para eliminar una referencia al "método del costo" que ya no está definido en las normas.</li> </ul>	

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**4. Saldos en moneda extranjera**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	RD\$ <u>1,826,924</u>	RD\$ <u>497,523</u>
Total activos	<u>1,826,924</u>	<u>497,523</u>
Pasivos:		
Acumulaciones por pagar	<u>(433,732)</u>	<u>(95,264)</u>
Total pasivos	<u>(433,732)</u>	<u>(95,264)</u>
Posición monetaria neta activa	RD\$ <u>1,393,192</u>	RD\$ <u>402,259</u>

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en bancos		
Cuentas de ahorros (a):		
Denominadas en dólares estadounidenses	US\$ <u>877,193</u>	US\$ 1,424,850
Denominadas en pesos dominicanos	<u>28,860</u>	8,113
Equivalentes de efectivo (b):		
Denominados en dólares estadounidenses	<u>1,023,305</u>	<u>4,000,000</u>
	US\$ <u>1,929,358</u>	US\$ <u>5,432,963</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo depositado en cuentas de ahorros en instituciones financieras locales devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto ascendentes a US\$40,020 (2024: US\$63,666), los cuales se incluyen en el rubro de ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2025, corresponden a certificados de depósito con vigencia igual o inferior a tres (3) meses, los cuales devengan interés en dólares estadounidenses entre 5.85% y 6.25% anual. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció ingresos por intereses por este concepto, ascendentes a US\$66,226 (2024: US\$129,929), los cuales se incluyen como parte del rubro de ingresos financieros en el estado de resultados que se acompaña.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen diferencias entre el valor registrado y el valor razonable de estos activos financieros, ni existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo en bancos y equivalentes de efectivo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**6. Cuentas por cobrar**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Arrendamientos por cobrar (a)	US\$ 194,550	US\$ 215,127
Mantenimientos por cobrar	1,906	16,571
Otras	8,108	30,758
	<u>US\$ 204,564</u>	<u>US\$ 262,456</u>

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

El resumen de los arrendamientos y mantenimientos por cobrar de acuerdo con su vencimiento, se presenta a continuación:

	No Vencidas	Entre 1 a 30 días	Entre 31 a 60 días	Entre 61 a de 120 días	Más de 121 días	Total
2025	US\$ 141,933	10,620	20,542	20,706	2,655	196,456
2024	US\$ 98,755	69,677	37,723	23,445	2,098	231,698

**7. Propiedades de inversión**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Locales comerciales	US\$ 2,652,345	US\$ 2,553,970
Locales de oficinas	16,853,320	11,345,357
Terreno y mejora (naves industriales)	7,381,779	6,147,467
	<u>US\$ 26,887,444</u>	<u>US\$ 20,046,794</u>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I**  
**(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

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

	<b>2025</b>			
	<u>Locales de Oficinas</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Terreno y Mejora</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamientos derivados de las propiedades de inversión	<b>US\$ 1,115,335</b>	<b>328,213</b>	<b>437,905</b>	<b>1,881,453</b>
Ingresos por mantenimientos derivados de las propiedades de inversión	<b>95,253</b>	<b>44,252</b>	<b>1,161</b>	<b>140,666</b>
Gastos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que generan ingresos por arrendamiento	<b><u>(120,354)</u></b>	<b><u>(43,619)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(163,973)</u></b>
Utilidad bruta de las propiedades de inversión	<b>US\$ <u>1,090,234</u></b>	<b><u>328,846</u></b>	<b><u>439,066</u></b>	<b><u>1,858,146</u></b>

  

	<b>2024</b>			
	<u>Locales de Oficinas</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Terreno y Mejora</u>	<u>Total</u>
Ingresos por arrendamientos derivados de las propiedades de inversión	US\$ 964,811	216,101	-	1,180,912
Ingresos por mantenimientos derivados de las propiedades de inversión	66,266	49,918	-	116,184
Gastos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) que generan ingresos por arrendamiento	<b><u>(126,378)</u></b>	<b><u>(25,733)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(152,111)</u></b>
Utilidad bruta de las propiedades de inversión	<b>US\$ <u>904,699</u></b>	<b><u>240,286</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,144,985</u></b>

A continuación, se presenta el movimiento de conciliación de las propiedades de inversión por tipo durante el período, es como sigue:

	<u>Locales de Oficinas</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Terreno y Mejora (naves industriales)</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2024	US\$ 10,621,194	2,554,500	6,871,100	20,046,794
Adquisiciones	<b>2,364,508</b>	-	<b>66,636</b>	<b>2,431,144</b>
Transferencia (nota 8)	<b>3,565,044</b>	-	-	<b>3,565,044</b>
Ganancia neta por cambios en el valor razonable	<b>302,574</b>	<b>97,845</b>	<b>444,043</b>	<b>844,462</b>
31 de diciembre de 2025	<b>US\$ <u>16,853,320</u></b>	<b><u>2,652,345</u></b>	<b><u>7,381,779</u></b>	<b><u>26,887,444</u></b>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**Medición de los valores razonables**

Las propiedades de inversión están registradas al valor razonable determinados principalmente con base en tasaciones practicadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por tasadores independientes de prestigio y especializados en valuaciones de estos tipos de propiedades de inversión en el país. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua.

El portafolio inmobiliario del Fondo incluye naves logísticas e industriales ubicadas en zonas económicamente activas adyacentes a zonas metropolitanas, así como locales de oficina y comerciales situados en áreas de alta densidad y crecimiento poblacional. Las valoraciones son realizadas por tasadores que consideran el uso de varios métodos universalmente conocidos y aceptados para valorar las propiedades de inversión, tales como el método de mercado, el método de homologación para terrenos, el método de costo para edificaciones y mejoras, y el método de renta o ingreso.

Mediante el método de mercado, el tasador analiza muestras de terrenos comparables ofrecidos en venta y/o vendidos en zonas aledañas a la propiedad evaluada. Las edificaciones o mejoras son sometidas a un análisis de costos de construcción basados en las características y materiales de cada inmueble para determinar su costo de reposición. Además, el método de valor de mercado toma en consideración diversos elementos que inciden en el valor de la propiedad, como la oferta y demanda de la zona, el balance entre el valor del terreno y la edificación, así como las condiciones económicas, políticas y sociales del entorno.

El valor razonable de las propiedades de inversión que posee el Fondo refleja su valor de mercado, basado en ofertas y transacciones de propiedades comparables. El tasador, en sus informes de valoración, establece la metodología utilizada para obtener el valor de mercado de los inmuebles, la cual se aplica de manera consistente en 2025 y 2024. Se indica que el valor de mercado de un inmueble es el precio por el cual un vendedor lo vendería voluntariamente y un comprador lo compraría voluntariamente, sin que ninguno de los dos esté sometido a presión anormal. El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3, basado en las variables de la técnica de valoración utilizada.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I**  
**(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

*Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativo:*

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

		<b>2025</b>			Relación de datos no observables con el valor razonable
	<u>Tasadores</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Técnica de valoración</u>	<u>Principal supuesto</u>	
Local comercial en Plaza comercial Sambil (a)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	US\$ 2,652,345	Precios comparables	US\$6,549x Mts <sup>2</sup>	
Locales comerciales en Edificio Sarasota Center (b)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	2,454,882	Precios comparables	US\$3,341.93 x Mts <sup>2</sup>	
Locales comerciales en Torre Friusa (c)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	5,371,660	Precios comparables	US\$ 2,362.65 x Mts <sup>2</sup>	
Terreno y mejora en el Sector La Ureña, Santo Domingo Este (d)	Dumar Inmobiliaria, S. R. L.	5,586,447	Precios comparables	Terreno US\$66.35 x Mts <sup>2</sup> / Mejora US\$ 280.03 x Mts <sup>2</sup>	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Local comercial en Edificio Corporativo 2010 (e)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	3,112,000	Precios comparables	US\$3,059 x Mts <sup>2</sup>	
Naves industriales en el sector Los Ríos (f)	Dumar Inmobiliaria, S. R. L.	1,795,332	Precios comparables	Terreno US\$442.31 x Mts <sup>2</sup> / Mejora US\$ 238.36 x Mts <sup>2</sup>	
Local comercial en Bluemall (g)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	2,834,778	Precios comparables	Flujos por método de enfoque de ingresos	
Local comercial en Edificio Corporativo 2010 (h)	Tasaciones Exactas, S. R. L.	3,080,000	Precios comparables	US\$ 3,292.12 x Mts <sup>2</sup>	
	US\$	<u>26,887,444</u>			

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

		2024			Relación de datos no observables con el valor razonable
	<u>Tasadores</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Técnica de valoración</u>	<u>Principal supuesto</u>	
Local comercial en Plaza comercial Sambil (a)	Grupo Passos, S. R. L.	US\$ 2,554,500	Precios comparables	US\$6,308x Mts <sup>2</sup>	
Locales comerciales en Edificio Sarasota Center (b)	Grupo Passos, S. R. L.	2,408,794	Precios comparables	US\$3,661 x Mts <sup>2</sup>	
Locales comerciales en Torre Friusa (c)	Grupo Passos, S. R. L.	5,147,400	Precios comparables	US\$2,750 x Mts <sup>2</sup>	
Terreno y mejora en el Sector La Ureña, Santo Domingo Este (d)	Grupo Passos, S. R. L.	5,382,200	Precios comparables	Terreno US\$70 x Mts <sup>2</sup> / Mejora US\$286 – 14,108 x Mts <sup>2</sup>	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado mayor será el valor razonable
Local comercial en Edificio Corporativo 2010 (e)	Grupo Passos, S. R. L.	3,065,000	Precios comparables	US\$4,349 x Mts <sup>2</sup>	
Naves industriales en el sector Los Ríos (f)	Grupo Passos, S. R. L.	1,488,900	Precios comparables	Terreno US\$361 x Mts <sup>2</sup> / Mejora US\$289 x Mts <sup>2</sup>	
		US\$ <u>20,046,794</u>			

- (a) Corresponde a local comercial ubicado en la Avenida John F. Kennedy esquina calle Paseo de los Aviadores, Plaza Sambil, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Esta edificación cuenta con una superficie de 405 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentra arrendado.
- (b) Corresponde a tres (3) locales comerciales ubicados en el Edificio Sarasota Center en la Avenida Sarasota No. 39, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Estos locales cuentan con una superficie de 734.57 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentran arrendados en su totalidad.
- (c) Corresponde a dieciséis (16) locales comerciales ubicados en la Avenida 27 de febrero No. 228 casi esquina Alma Mater, Condominio Torre Friusa, en el Distrito Nacional, República Dominicana. Estos locales cuentan con una superficie de 1,779.03 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>) por valor de US\$5,134,281 y un total de 39 parqueos con una superficie de 494.54 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>) por valor de US\$237,379. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentran arrendados en su totalidad.
- (d) Corresponde a terrenos y mejoras en la calle Manolo Tavarez Justo esquina Verbo de Dios, Sector La Ureña, en Santo Domingo Este, República Dominicana. Esta propiedad cuenta con una superficie de 19,203.66 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>) y las mejoras sobre el solar de 15,516.96 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>). Al 31 de diciembre de 2025, se encuentra arrendado.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

- (e) Corresponde a local comercial ubicado en el Edificio Corporativo 2010 en la Avenida Gustavo Mejía Ricard, Distrito Nacional, República Dominicana. Este local cuenta con una superficie de 704.78 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>) mas 312.50 (mt<sup>2</sup>) de parqueos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentra arrendado en su totalidad.
- (f) Corresponde a nave industrial y local comercial en la Avenida Circunvalación No. 107, Santo Domingo Norte, República Dominicana. Estas propiedades cuentan con una superficie de 2,240.99 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>) y las mejoras sobre el solar de 3,405.20 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentra arrendado en su totalidad.
- (g) Corresponde a local comercial ubicado en la Avenida Winston Churchill No. 95, Santo Domingo, República Dominicana. Este local cuenta con una superficie de 564.78 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>). Al 31 de diciembre de 2025, se encuentra arrendado en su totalidad.
- (h) Corresponde a local comercial ubicado en el Edificio Corporativo 2010 en la Avenida Gustavo Mejía Ricard, Distrito Nacional, República Dominicana. Este local cuenta con una superficie de 935.43 metros cuadrados (mt<sup>2</sup>). Al 31 de diciembre de 2025, se encuentra arrendado en su totalidad.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció ingresos de arrendamiento por un importe de US\$1,881,453 (2024: US\$1,180,912), asociados a las propiedades de inversión, los cuales se incluyen bajo esta denominación en el estado de resultados que se acompaña. Al 31 de diciembre de 2025, por este concepto se incluyen dentro del rubro en cuentas por cobrar, arrendamientos por cobrar por un importe de US\$194,550 (2024: US\$215,127), en el estado de situación financiera que se acompaña.

**8. Activos por opción de compra**

Un detalle de los activos por opción de compra, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<p>En fecha 01 de noviembre de 2024, el Fondo firmó un contrato de derecho de usufructo y cesión de posición contractual con una vigencia de doce (12) años para dos (2) locales ubicados en el condominio Blue Mall, con una extensión aproximada de 300 y 265 metros cuadrados, respectivamente. El importe pactado por las partes ascendió a US\$2,850,000, de los cuales el Fondo ha pagado US\$1,750,000 como avance al precio de los inmuebles. El objetivo del Fondo es alquilar estos locales a terceros durante el período de vigencia del contrato.</p>	<p><b>US\$</b> _____</p>	<p><b>US\$</b> <u>1,750,000</u></p>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

A continuación, se presenta el movimiento de conciliación de los activos por opción de compra por tipo durante el período, es como sigue:

		<u>Locales de Oficinas</u>
31 de diciembre de 2024	US\$	1,750,000
Adquisiciones		<b>1,815,044</b>
Transferencia (nota 7)		<b>(3,565,044)</b>
31 de diciembre de 2025	US\$	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantenía un contrato de arrendamiento con terceros por estos locales, con un plazo aproximado de cinco (5) años. Durante el año 2024, el Fondo posee una obligación condicionada por la suma de US\$1,100,000 correspondiente a la parte restante del precio de venta de los locales situados en el condominio Blue Mall. En caso de terminación del contrato por responsabilidad del Fondo, la parte vendedora retendrá, a título de penalidad, la suma de US\$150,000, que se considera como precio de usufructo y avance del precio de los inmuebles.

**9. Acumulaciones por pagar**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisión por pagar administradora (a)	US\$ <b>72,567</b>	US\$ 61,016
Honorarios profesionales (b)	<b>82,505</b>	129,944
	<u>US\$ <b>155,072</b></u>	<u>US\$ 190,960</u>

(a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión es determinada con base al 3% anual del valor neto del Fondo. La comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, según el artículo número 234 del Reglamento de Aplicación No. 729-04, de la Ley 19-00 (modificada por la ley 249-17) del Mercado de Valores. La misma es pagadera de manera mensual según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$836,724 (2024: US\$619,899), los cuales se presentan separadamente como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Corresponden a obligaciones de honorarios por servicios legales, colocación, estructuración, auditoría, impuestos y otros, utilizados por el Fondo en sus operaciones. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a US\$117,262 (2024: US\$141,077), los cuales se presentan como gastos por servicios profesionales en los estados de resultados que se acompañan.

Durante el año 2025, se reconocieron gastos de honorarios de auditoría por un importe aproximado de US\$23,375 y por servicios de impuestos ascendentes aproximadamente a US\$1,452 a favor de Ernst & Young.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**10. Depósitos por pagar**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponden a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

**11. Valor neto del Fondo**

**Aportes**

Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio del Fondo está compuesto, como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b><u>Cantidad de cuotas</u></b>		
Saldo inicial	19,986	16,102
Cuotas emitidas durante el período	-	3,884
Saldo final	<u>19,986</u>	<u>19,986</u>
<b><u>Valores pagados</u></b>		
Saldo inicial	US\$ 21,398,536	US\$ 16,399,827
Cuotas emitidas durante el período (valor)	-	4,998,709
Saldo final	<u>US\$ 21,398,536</u>	<u>US\$ 21,398,536</u>

Al 31 diciembre de 2025, el valor actual por cuota del Fondo asciende a US\$1,433.08 (2024: US\$1,358.64).

**12. Compromisos y contingencias**

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

**Compromisos**

*Contratos de alquileres:*

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos.

Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos, establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos, se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos y en otros en base a la variación en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos.

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

De igual forma, en ciertos contratos de arrendamiento, se establece que, para mantener en condiciones óptimas las instalaciones físicas de la propiedad de inversión, se le estará facturando los mantenimientos al arrendatario. De acuerdo con lo indicado en dichos contratos de arrendamiento, los mantenimientos se incluyen a partir del primer año de vigencia del plazo inicial. Los pagos por mantenimiento aumentan anualmente en porcentajes específicos y otros según adaptaciones consideradas por el propietario.

*Servicios establecidos por ley:*

El Fondo tiene la obligación según lo requerido en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$8,497 (2024: US\$7,467), los cuales se incluyen en el rubro de gastos por colocación y estructuración en los estados de resultados que se acompañan.

El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 (modificada por la ley 249-17) de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM) de manera anual el 0.0008% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento de emisiones y el 0.0028% mensual del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de custodia de valores. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo no reconoció gastos por este concepto (2024: US\$29,130), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por colocación y estructuración en los estados de resultados que se acompañan.

**Contingencias**

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

**13. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros**

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

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

**Riesgo crediticio**

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

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

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

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

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

**Riesgo de tipo de cambio**

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

	Variación en el Tipo de Cambio RD\$	Efecto en la Utilidad Neta
<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>+5%</b>	<b>1,100</b>
	<b>-5%</b>	<b>(1,100)</b>
	Variación en el Tipo de Cambio RD\$	Efecto en la Utilidad Neta
31 de diciembre de 2024	+5%	328
	-5%	(328)

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I**  
**(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

**Riesgo de liquidez**

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

		<b>2025</b>				
		<u>Menos de un mes</u>	<u>Más de un mes y menos de tres meses</u>	<u>Más de tres meses y menos de un año</u>	<u>Más de un año</u>	<u>Total</u>
Acumulaciones por pagar	US\$	155,072	-	-	-	155,072
Depósitos por pagar		-	-	-	240,274	240,274
	US\$	<u>155,072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>240,274</u>	<u>395,346</u>
		<b>2024</b>				
		<u>Menos de un mes</u>	<u>Más de un mes y menos de tres meses</u>	<u>Más de tres meses y menos de un año</u>	<u>Más de un año</u>	<u>Total</u>
Acumulaciones por pagar	US\$	190,960	-	-	-	190,960
Depósitos por pagar		-	-	-	181,991	181,991
	US\$	<u>190,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>181,991</u>	<u>372,951</u>

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

**Riesgo de interés**

El riesgo de interés está asociado a que los flujos futuros de efectivo de los instrumentos financieros puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los tipos de interés de mercado. La Administración del Fondo monitorea permanentemente las variaciones de la tasa de interés del mercado, con el objetivo de aprovechar las condiciones del mismo para generar ingresos recurrentes a corto plazo y la protección de los fondos a corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene esos instrumentos.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I  
(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

---

Cifras expresadas en dólares estadounidenses – US\$

*Manejo del Fondo:*

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

**14. Eventos subsecuentes**

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

\*\*\*