

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Enero - marzo 2026**



**Representante de Aportantes**

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



Ave. Winston Churchill, No. 93, esq. Ave. Gustavo Mejía Ricart,  
Torre Empresarial Blue Mall Santo Domingo, Piso 24, Local No. 1,  
Ens. Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, Rep. Dom.  
Tel. 829-893-4768  
RNC 131-21188-7  
Registro Mercado Valores: SIVAF-012

## SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Trimestre a marzo 2026, 8 de mayo 2026

### CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	4
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; .....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	7
e) El cumplimiento de las medidas seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme a la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	12



## SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Trimestre a marzo 2026, 8 de mayo 2026

- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. .... 14
- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión..... 14
- o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).  
15
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 15
- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.  
15
- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, Ejecutivo de Control Interno)..... 15
- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión..... 15
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 16
- u) Otros..... 16



**INFORME**

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

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

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

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

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

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

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



## **SIVFIC-059**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026**, 8 de mayo 2026

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

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

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

El Fondo utilizará como indicador comparativo de rendimiento (**benchmark**) la Tasa Prime de Estados Unidos de América vigente al cierre de mes.

Inicio de etapa operativa: **09 de diciembre del año 2022.**

Vencimiento de etapa operativa: **09 de diciembre del año 2025.**

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

Fecha Vencimiento: **21 de noviembre 2037**

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

La valorización de las inversiones del Fondo se regirá por la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, R-CNV-2014-17-MV ("Norma de Valorización"), sus modificaciones y demás normativas dictadas al efecto por la Superintendencia del Mercado de Valores. Los activos de inversión autorizados para constituir el portafolio de inversión de los fondos de inversión serán valorados conforme a las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIFs). En caso de que el portafolio de inversión del

## SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026**, 8 de mayo 2026

fondo de inversión cerrado se constituya con activos de inversión que no sean considerados como instrumentos financieros, su valoración será realizada conforme lo indicado en las NIIFs y las disposiciones establecidas por la Superintendencia mediante norma técnica u operativa.

Activos no financieros:

### **Derecho de Usufructo I:**

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

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

### **Derecho de Usufructo II:**

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

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

### **Derecho de Usufructo III:**

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

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



## SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Trimestre a marzo 2026, 8 de mayo 2026

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

### Derecho de Usufructo IV:

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

1. Inmueble identificado como Parcela 110-REF-780-SUB-371-A, DC 04, matrícula N0. 0100075483, con una superficie de 805.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, en fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil nueve (2009).
2. Inmueble identificado como Parcela 110-REF-780-SUBD-293-A, DC 04, matrícula N0. 0100200307, con una superficie de 1,435.06 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado en el certificado de título emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil doce (2012).

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

Listado de inmuebles por ubicación adquiridos al **31 de marzo 2026**:

Sector	Tipo de instrumento	Monto de la inversión	Valor en libro del instrumento	Moneda de denominación
Comercial	LOCAL COMERCIAL SAMBIL	2,107,840.29	2,652,345.00	USD
Corporativo	LOCALES CORPORATIVO SARASOTA CENTER	1,892,159.72	2,454,882.18	USD
Corporativo	LOCALES CORPORATIVOS FRIUSA	4,252,629.18	5,371,659.75	USD
Industrial	NAVE INDUSTRIAL VERBO DE DIOS	2,048,322.07	5,586,447.23	USD
Corporativo	LOCALES CORPORATIVOS- CORPORATIVO 2010	5,824,985.00	6,192,000.00	USD
Industrial	NAVE INDUSTRIAL BACCESORY	1,250,000.00	1,795,332.01	USD
Corporativo	LOCALES CORPORATIVOS TORRE BLUE MALL	2,850,000.00	2,834,777.66	USD
<b>Total</b>		<b>20,225,936.26</b>	<b>26,887,443.84</b>	

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



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

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

La remisión del Informe de Control Interno es **anual**, según lo establece el Reglamento Interno del Fondo. Confirmamos la validación del cumplimiento del reglamento interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I a **diciembre 2024**.

El informe del periodo 2025 será suministrado en el próximo trimestre.

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

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

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

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

Los auditores externos emitieron una opinión sin salvedades sobre los estados financieros del Fondo; sin embargo, a nivel gerencial realizaron algunas recomendaciones de mejoras. Pudimos observar que ninguna es significativa, ni ponen en riesgo las operaciones del Fondo. La Administradora ofreció respuestas adecuadas y se plantea elaborar un plan de modificación de políticas internas que se orientan a mejorar la precisión contable, la



**SIVFIC-059**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026, 8 de mayo 2026**

trazabilidad en la valoración de activos y la automatización de procesos operativos.

**f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las**

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

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

Activo	# Póliza	Tipo de cobertura	Vigencia
<b>LOCAL COMERCIAL SAMBIL</b> Fecha transacción: 28 de diciembre de 2022 Ubicación: Centro Comercial Sambil, Av. John F. Kennedy, Sto. Dgo. Descripción: Local comercial de 405 mt2, en el 1er nivel.	124036	Todo Riesgo	31/12/2026
<b>LOCALES CORPORATIVO SARASOTA CENTER</b> Fecha de transacción: 28 de diciembre de 2022 Ubicación: Torre Corporativa Sarasota Center, Sto. Dgo. Descripción: Locales corporativos de 89 mt2 y 645 mt2, en los pisos 2 y 5	124036	Todo Riesgo	31/12/2026
<b>LOCALES CORPORATIVOS FRIUSA</b> Fecha de transacción: 6 de junio de 2023 Ubicación: Torre Friusa, Av. 27 de febrero, Sto. Dgo. Descripción: Locales corporativos y parqueos para un total de 2,273 mt2	39233	Todo Riesgo	30/4/2026
<b>NAVE INDUSTRIAL VERBO DE DIOS</b> Fecha de transacción: 27 de diciembre de 2024 Ubicación: Calle Los Ríos, Sto. Dgo. Descripción: Complejo industrial de 2,241 m2	124036	Todo Riesgo	31/12/2026
<b>LOCALES CORPORATIVOS- CORPORATIVO 2010</b> Fecha de transacción: 15 de febrero de 2024 y 21 de marzo de 2025 Ubicación: Edificio Corporativo 2010, Av. Gustavo Mejía Ricart #102, Sto. Dgo. Descripción: Locales corporativos pisos 13, 14 y 15 de 2,052 mt2	124036	Todo Riesgo	31/12/2026
<b>NAVE INDUSTRIAL BACCESSORY</b> Fecha de transacción: 27 de diciembre de 2024 Ubicación: Calle Los Ríos, Sto. Dgo. Descripción: Complejo industrial de 2,241 m2	124036	Todo Riesgo	31/12/2026
<b>LOCALES CORPORATIVOS TORRE BLUE MALL</b> Fecha de transacción: 4 de febrero de 2025 Ubicación: Torre Empresarial Blue Mall, Piso 23, Av. Winston Churchill, Sto. Dgo. Descripción: Locales corporativos de 565 m2	3377	Todo Riesgo	1/1/2027

**SIVFIC-059**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026**, 8 de mayo 2026

<b>Pólizas de Responsabilidad Civil de los Activos Administrados</b>	
<b># Póliza</b>	<b>Vigencia</b>
0153212	31/12/2026
0153213	
0153215	
0153216	
0153217	
3939	1/1/2027
0028977	30/4/2026
0029049	30/4/2026

El fondo ha cumplido con lo establecido en el Reglamento interno del mismo.

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

Inicio de etapa operativa: **09 de diciembre del año 2022.**

Vencimiento de etapa operativa: **09 de diciembre del año 2025.**

En fecha 10 de diciembre 2025, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I informó mediante hecho relevante 03-2025-007331 que, con efectividad al cierre del 9 de diciembre de 2025, finalizó el período de adecuación a la política de inversión y la política de diversificación descrita en el reglamento interno del mismo.

**Al 31 de marzo 2026**, se realizó la revisión de la composición del portafolio del Fondo en base a la información recibida por la Administradora del fondo, esto con el objetivo de verificar su alineación con los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno. A continuación, se detalla la verificación:

<b>Tipo de Instrumento</b>	<b>Porcentaje Mínimo</b>	<b>Porcentaje Máximo</b>	<b>Porcentaje Invertido</b>	<b>Cumple</b>
A la vista	0%	40%	7.19%	✓
Certificados Financieros	0%	40%	0.00%	✓
Activo Inmobiliario	60%	100%	92.81%	✓
<b>Total</b>			<b>100.00%</b>	

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



## **SIVFIC-059**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026**, 8 de mayo 2026

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

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

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

#### **Primer Tramo de 10,000 cuotas**

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

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

#### **Segundo Tramo de 16,000 cuotas**

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

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

#### **Tercer Tramo de 3,884 cuotas**

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

El 13 de diciembre 2024 finalizó el periodo de colocación en el mercado primario de 3,884 cuotas. El monto suscrito fue de Cuatro Millones Novecientos



## SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026**, 8 de mayo 2026

Noventa y Ocho Mil Setecientos Ocho dólares estadounidenses con Cero centavos (US\$4,998,708.00), equivalente a Tres Mil Ochocientos Ochenta y Cuatro **(3,884)** cuotas de participación.

### **Cuarto Tramo de 5,535 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000.00 cada una para un total de USD\$5,535,000 (Cinco millones quinientos treinta y cinco mil dólares estadounidenses con cero centavos).

A la fecha de corte de este informe no había finalizado el periodo de colocación del cuarto tramo.

**Nota aclaratoria:** El acápite 14.1, denominado “*Mercado Primario*”, del Prospecto de Emisión del Fondo establece que, para el primer Tramo de la Emisión, el precio de colocación de las cuotas será a valor nominal y deberá ser indicado expresamente en el aviso de colocación primaria. Asimismo, dispone que, para las colocaciones subsiguientes de cuotas correspondientes a Tramos sucesivos de la emisión del Fondo, el precio de compra en el mercado primario será determinado por la sociedad administradora y comunicado mediante el Aviso de Colocación correspondiente. En todos los casos, el precio de colocación primaria no podrá ser inferior al valor cuota calculado por la SAFI correspondiente al día anterior al inicio del período de colocación.

Cantidad de cuotas colocadas: **19,986.**

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

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

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

Calificación de Riesgo - Feller		
	Julio 2025	Febrero 2026
Cuotas	BBB+fa (N)	BBB+fa

Ver anexo reporte de calificación más reciente.



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

El reglamento interno del Fondo establece una serie de límites específicos en relación con el endeudamiento y la gestión del portafolio. En primer lugar, se fija un **tope global de endeudamiento** de hasta el **50 % del patrimonio neto del Fondo**. Las operaciones de financiamiento solo podrán realizarse en **monedas admitidas**, específicamente en **dólares estadounidenses (US\$)** o **pesos dominicanos (RD\$)**.

A la fecha de realización del presente Informe, pudimos comprobar que el fondo cumple con los límites de endeudamiento.

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

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

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario: ESTA INFORMACIÓN SE PUBLICA EN PÁGINA WEB DE LA AFI DIARIAMENTE.**

- 1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de las sociedades administradoras y los fondos de inversión y un gráfico sobre la evolución histórica del valor cuota;
- 4) La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta



## **SIVFIC-059**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

**Trimestre a marzo 2026**, 8 de mayo 2026

(180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de sociedades administradoras y los fondos de inversión;

- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes;

### **Mensual**

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

**Contamos con toda esta información trimestral a marzo 2026 y validamos la correcta remisión de esta a la SIMV.**

### **Trimestral**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Cambio en el Patrimonio.
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión.

**Contamos con toda esta información trimestral a marzo 2026 y validamos la correcta remisión de esta a la SIMV.**



## **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2024.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2024.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2024.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2024.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2024.**
- Memoria Anual de los Fondos de Inversión **A diciembre 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**

**Esperamos recibir la información correspondiente al cierre diciembre 2025 para el próximo trimestre.**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**u) Otros**

- **Distribución de Dividendos:** La distribución de los beneficios del Fondo se realizará en dólares estadounidenses. El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de esta. Esto significa, en primer lugar, que, si no se generaron beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y, en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de esta.

Cada distribución de dividendos será trimestral, tomando como cortes para cualquier año: el treinta y uno (31) de marzo, el treinta (30) de junio, el treinta (30) de septiembre y el treinta y uno (31) de diciembre y se pagarán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de cada corte.

En fecha 07 de abril de 2026, el Fondo informó que el Comité de Inversiones, en la reunión celebrada el treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veintiséis (2026), aprobó la no distribución de los beneficios correspondientes al trimestre concluido en marzo del año dos mil veintiséis (2026).

- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes:** celebrada en el mes de abril, después de la fecha de corte de este informe.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero – marzo 2026**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al



## SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Trimestre a marzo 2026, 8 de mayo 2026

menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio US\$	28,705,367	28,750,188	28,753,568

- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre **De enero – marzo 2026:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
7/1/2026	03-2026-000049	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I AL CIERRE DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2025.
4/2/2026	03-2026-000904	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I AL CIERRE DEL MES DE ENERO DEL 2026.
4/2/2026	03-2026-000912	RATIFICACION DE LA CALIFICACION DE RIESGO DE FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
11/2/2026	03-2026-001062	ADVANCED ASSET MANAGEMENT, S.A., INFORMA COMO HECHO RELEVANTE EL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES MASA DE APORTANTES - FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, CORRESPONDIENTE AL PERIODO OCTUBRE-DICIEMBRE 2025.
10/3/2026	03-2026-001551	RECTIFICACION DE HECHO RELEVANTE - RENTABILIDAD VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059), AL CIERRE DEL MES DE ENERO DE 2026.
31/3/2026	03-2026-001934	AVISO DE COLOCACION DEL CUARTO TRAMO DE LA EMISION DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I SIVFIC-059.
31/3/2026	03-2026-001936	ADVANCED ASSET MANAGEMENT, S.A., SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE EL INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DEL CUARTO TRAMO DE LA EMISION DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I SIVFIC-059.

- Comunicaciones recibidas desde la SIMV en el trimestre **De enero – marzo 2026:**

No hubo comunicaciones recibidas durante el periodo analizado.

### SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Tenedores de Valores



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

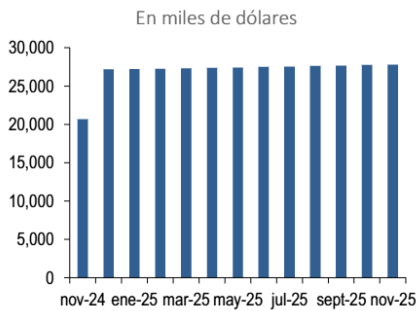
\* Detalle de calificaciones en Anexo.

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.

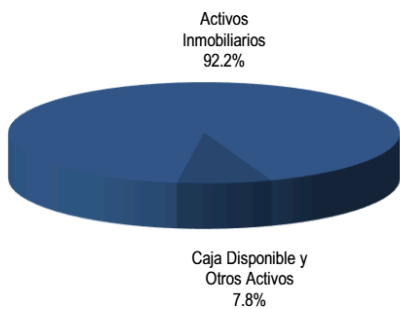
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2025



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.