

INFORME TRIMESTRAL

Período: Abril – junio 2026



Representante de la Masa 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

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.....	8
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 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.....	11
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.	12



- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 14
- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 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.).
14
- 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. 18



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

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 junio 2026,
5 de agosto 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



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

Información Financiera (NIIFs). En caso de que el portafolio de inversión del 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 junio 2026,
5 de agosto 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 **30 de junio 2026:**

Sector	Tipo de instrumento	Monto de la inversión (USD)	Valor en libro del instrumento (USD)
Comercial	LOCAL COMERCIAL SAMBIL	2,107,840.29	2,652,345.00
Corporativo	LOCALES CORPORATIVO SARASOTA CENTER	1,892,159.72	2,454,882.18
Corporativo	LOCALES CORPORATIVOS FRIUSA	4,252,629.18	5,371,659.75
Industrial	NAVE INDUSTRIAL VERBO DE DIOS	2,048,322.07	5,586,447.23
Corporativo	LOCALES CORPORATIVOS- CORPORATIVO 2010	5,824,985.00	6,192,000.00
Industrial	NAVE INDUSTRIAL BACCESORY	1,250,000.00	1,795,332.01
Corporativo	LOCALES CORPORATIVOS TORRE BLUE MALL	2,850,000.00	2,834,777.66
Industrial	NAVE INDUSTRIAL COLGATE	7,500,000.00	7,533,568.03
Total		27,725,936.26	34,421,011.87



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

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

La remisión del Informe de Control Interno se realiza de manera **anual**, conforme a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Con base en la validación del cumplimiento del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, correspondiente al período terminado al **31 de diciembre de 2025**, se concluye que el sistema de control interno se mantiene dentro de niveles de razonabilidad aceptables. Los errores operativos detectados fueron corregidos, se implementaron oportunidades de mejora y se diseñaron planes de acción para las áreas bajo revisión.

En ese sentido, no se identificaron situaciones que comprometan de forma significativa el cumplimiento de la Sociedad Administradora con las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.

Asimismo, durante el trimestre en cuestión, no se observaron violaciones a las Políticas de Inversión del Fondo administrado, ni a las reglas establecidas en el Folleto Informativo y en el Reglamento Interno.

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.



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

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 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
LOCAL COMERCIAL SAMBIL 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
LOCALES CORPORATIVO SARASOTA CENTER 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
LOCALES CORPORATIVOS FRIUSA Fecha de transacción: 6 de junio de 2023 Ubicación: Torre Friusa, Av. 27 de febrero, Sto. Dgo. Descripción: Locales corporativos y parqueos para un total de 2,273 mt2	39233	Todo Riesgo	30/4/2027
NAVE INDUSTRIAL VERBO DE DIOS 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
LOCALES CORPORATIVOS- CORPORATIVO 2010 Fecha de transacción: 15 de febrero de 2024 y 21 de marzo de 2025			



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

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
NAVE INDUSTRIAL BACCESSORY 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
LOCALES CORPORATIVOS TORRE BLUE MALL 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

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

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.**

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, en fecha veinticuatro (24) de abril del dos mil veintiséis (2026), adquirió los inmuebles que se describen a continuación:

- 1) Inmueble identificado como 400571341045, matrícula núm. 2400058087, con una superficie de 71,787.36 metros cuadrados, ubicado en SANTO DOMINGO; y,
- 2) Parcela 24-PRO-1-B-REF, DC 17, matrícula núm. 2400086292, con una superficie de 20,000.80 metros cuadrados, ubicado en SANTO DOMINGO.



SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Trimestre a junio 2026,

5 de agosto 2026

Al 30 de junio 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:

Tipo de Instrumento	Porcentaje Mínimo	Porcentaje Máximo	Porcentaje Invertido	Cumple
A la vista	0%	40%	1.33%	✓
Certificados Financieros	0%	40%	2.78%	✓
Activo Inmobiliario	60%	100%	95.89%	✓
Total			100.00%	

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.

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.

Con base en la revisión del Contrato de Emisión, el Prospecto de Emisión y los Avisos de Oferta Pública suministrados por la Administración del Fondo, constatamos que las cuotas de participación autorizadas, colocadas y pendientes de colocación se detallan de la siguiente manera:

Moneda Funcional: Dolares estadounidenses (US)

Cantidad de Cuotas Autorizadas: 50,000 cuotas

Valor nominal por cuota: US\$1,000.00

Cantidad de Cuotas Colocadas: 24,831 cuotas

Valor total nominal: US\$24,831,000.00

Cantidad de Cuotas Pendientes de Colocar: 25,169 cuotas

Número de aportantes del Fondo: 31

Fecha Emisión 1er. tramo: 21 de noviembre 2022

Fecha de vencimiento del fondo: 21 de noviembre 2037, con pago único a fecha de vencimiento.

SIVFIC-059

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

Trimestre a junio 2026,

5 de agosto 2026

Tramos	Cuotas Colocadas	Finalización de Colocación	Total Suscrito (US)
1	2,285	06 de diciembre 2022	2,285,000.00
2	13,817	21 de abril 2023	14,114,827.81
3	3,884	13 de diciembre 2024	4,998,708.00
4	4,845	06 de abril 2026	7,001,025.00
Total	24,831		28,399,560.81

Nota aclaratoria: El valor total suscrito difiere del valor nominal de las cuotas colocadas debido a que los tramos posteriores al primero fueron colocados al precio determinado por la Sociedad Administradora, el cual no podía ser inferior al valor cuota aplicable.

Fecha de cierre	Valor cuota (US\$)
31 Marzo 2026	1438.69
30 Junio 2026	1,440.42

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		
	Febrero 2026	Julio 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.

I) 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 (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;



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

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 **junio 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 **junio 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.
- Carta de Gerencia.
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo.
- 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.
- 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.

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión.
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión.

A la fecha de elaboración del presente informe, validamos la correcta remisión a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana de la información financiera anual correspondiente al período terminado al **31 de diciembre de 2025**.

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).

De acuerdo con la información revisada, al cierre del trimestre el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Fecha de designación
Diego Torres Martin	Miembro	17/11/2021
Felipe Amador Lopez	Miembro	23/7/2024
Fernando Radhames Cantisano Alsina	Miembro	17/11/2021
Maria Del Pilar Cañas Lopez	Miembro	6/9/2022
Álvaro Sousa Sevilla	Miembro	6/9/2022

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.**

Durante el período evaluado, procedimos a revisar determinadas obligaciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, relacionadas con la rentabilidad del Fondo frente al benchmark, las comisiones, la distribución de dividendos y los gastos cargados al Fondo, conforme a la información suministrada por la Sociedad Administradora y los hechos relevantes publicados durante el trimestre.

- Revisión de la rentabilidad del Fondo versus el benchmark**

Durante el período evaluado, se revisaron los hechos relevantes mensuales publicados sobre la rentabilidad del Fondo versus su **benchmark**, verificándose que la rentabilidad neta del Fondo se mantuvo por debajo de la Tasa Prime de los Estados Unidos de América, utilizada como indicador comparativo de referencia. En ese sentido, no se identificaron desviaciones que indiquen incumplimiento con lo establecido en el Reglamento Interno vigente del Fondo, conforme a la información evaluada.

Mes evaluado	Fecha de Hecho Relevante	Rentabilidad neta del Fondo	Benchmark / Tasa Prime EE. UU.	Diferencia en puntos porcentuales	Resultado frente al Benchmark
abr-26	11 de mayo de 2026	1.52%	6.75%	-5.23 p.p.	Inferior al benchmark
may-26	1 de junio de 2026	-0.07%	6.75%	-6.82 p.p.	Inferior al benchmark
jun-26	6 de julio de 2026	0.03%	6.75%	-6.72 p.p.	Inferior al benchmark

Las tasas de rendimiento publicadas por la administradora en sus distintas periodicidades y al cierre del trimestre son los siguientes:

Rendimiento Efectivo	Al 31 de marzo 2026	Al 30 junio 2026
30 días	0.11%	0.03%
90 días	1.60%	0.49%
180 días	7.99%	1.02%
365 días	5.29%	4.74%
Desde inicio	11.62%	10.80%



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

- **Validación de la comisión por administración y comisión por desempeño**

Durante el período evaluado, se verificó el porcentaje efectivo pagado por concepto de comisión de administración a la administradora del Fondo y se comparó con el porcentaje máximo establecido en el Reglamento Interno, con el propósito de determinar su cumplimiento, según se detalla a continuación:

Fecha corte trimestre	Comisión de administración efectiva anualizada	Comisión de administración máxima establecida	Cumplimiento
mar-26	2.95%	3.00%	Cumple
jun-26	2.67%	3.00%	Cumple

Notas:

- La comisión de administración efectiva se presenta anualizada en función del período transcurrido.
- Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de las comisiones implicaran la modificación del Reglamento Interno.

Conforme a la revisión efectuada, no identificamos situaciones que indiquen cobros de comisiones fuera de lo previsto en el Reglamento Interno vigente.

- **Validación de los gastos cargados al Fondo**

Durante el período evaluado, procedimos a revisar, de acuerdo con la información suministrada por la Sociedad Administradora, los gastos cargados al Fondo, a fin de verificar que correspondan a los conceptos previstos en el Reglamento Interno y que se mantengan dentro de los límites y condiciones allí establecidos.

Conforme a la revisión efectuada, no identificamos gastos cargados al Fondo que no se encuentren contemplados o autorizados por el Reglamento Interno vigente.

- **Rectificación al endoso correspondiente a la garantía por riesgo de gestión.**

Durante el período evaluado, la Sociedad Administradora informó a la Superintendencia del Mercado de Valores la rectificación del endoso correspondiente a la garantía por riesgo de gestión. Dicha rectificación tuvo por objeto corregir los límites asegurados aplicables a los fondos



administrados, incluyendo el monto correspondiente al Fondo. Conforme a lo informado, la Administradora anexó el endoso aclaratorio debidamente modificado, con efectividad al 6 de abril de 2026, y reiteró su compromiso de mantener vigente la garantía por riesgo de gestión conforme a las disposiciones regulatorias aplicables. En ese sentido, no identificamos que dicha rectificación genere, por sí misma, un efecto adverso significativo en la operatividad del Fondo.

Durante el período evaluado se identificó como hecho material la colocación del cuarto tramo de cuotas por US\$7,001,025.00, la cual contribuyó al incremento de 24.40 % registrado en el patrimonio del Fondo entre marzo y abril de 2026. Este evento corresponde a una capitalización y no representa, por sí mismo, un incumplimiento ni un efecto adverso para el Fondo. Salvo por lo anterior, no tuvimos conocimiento de otros elementos o sucesos con implicaciones jurídicas, reputacionales o económicas materiales para la Sociedad Administradora o el Fondo.

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 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).

En fecha 30 de junio 2026, el Fondo informó que el Comité de Inversiones, en su reunión celebrada en fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil veintiséis



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

(2026), aprobó la no distribución de beneficios correspondientes al trimestre terminado en el mes de junio del año dos mil veintiséis (2026).

- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes:** celebrada el 28 abril de 2026.
- **Histórico de Patrimonio:**

Patrimonio (US\$)			Variación
Q1 2026	Enero	28,705,367.00	-0.17%
	Febrero	28,750,188.00	0.16%
	Marzo	28,753,568.00	0.01%
Q2 2026	Abril	35,768,314.00	24.40%
	Mayo	35,766,154.00	-0.01%
	Junio	35,766,939.00	0.00%

Durante abril de 2026, el patrimonio del Fondo aumentó de US\$28,753,568.00 a US\$35,768,314.00, equivalente a una variación de 24.40%, principalmente como resultado de la colocación del cuarto tramo por US\$7,001,025.00. Este movimiento supera el umbral de materialidad del 10 % utilizado para fines del presente informe; no obstante, corresponde a un evento de capitalización y no representa, por sí mismo, un incumplimiento ni un evento adverso para el Fondo.

Salvo por dicha colocación y el correspondiente aumento patrimonial, no tuvimos conocimiento de otros eventos materiales adversos que afectaran la situación financiera, jurídica o reputacional del Fondo durante el período evaluado.

- **Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
4/8/2026	03-2026-002026	NO DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I SIVFIC-059 AL CIERRE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS 2026.
4/8/2026	03-2026-002027	ADVANCED ASSET MANAGEMENT, S.A., SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE EL FIN DEL PERIODO DE COLOCACION DEL CUARTO TRAMO DE LA EMISION DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I SIVFIC-059.
4/8/2026	03-2026-002028	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I AL CIERRE DEL MES DE MARZO DE 2026.



SIVFIC-059
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I
Trimestre a junio 2026,
5 de agosto 2026

4/14/2026	03-2026-002217	CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
4/24/2026	03-2026-002544	ADQUISICION DE INMUEBLE POR EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
4/30/2026	03-2026-002672	RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
5/8/2026	03-2026-002935	ADVANCED ASSET MANAGEMENT, S.A., INFORMA COMO HECHO RELEVANTE EL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES MASA DE APORTANTES- DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I, CORRESPONDIENTE AL PERIODO ENERO-MARZO 2026.
5/11/2026	03-2026-003028	RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I AL CIERRE DEL MES DE ABRIL DEL 2026.
6/1/2026	03-2026-003575	HECHO RELEVANTE RENTABILIDAD MENSUAL VS. BENCHMARK DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I AL CIERRE DEL MES DE MAYO DEL 2026.
6/30/2026	03-2026-004090	NO DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059) AL CIERRE DE JUNIO DEL AO DOS MIL VEINTISEIS (2026).

• **Comunicaciones recibidas desde la SIMV en el trimestre:**

Fecha Recepción	Número Comunicación	Asunto
4/8/2026	SL-2026-002224	REVISION MODIFICACION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
5/5/2026	SL-2026-003240	RESPUESTA A SOLICITUD DE PRORROGA SOBRE LA REVISION MODIFICACION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).
6/3/2026	SL-2026-004097	REVISION MODIFICACION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (SIVFIC-059).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores de Valores



	3.Feb.2026	29.Jul.2026
Cuotas	BBB+fa	BBB+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-24	dic-25	may-26
Activos administrados (M US\$)	27.527	29.037	36.227
Patrimonio (M US\$)	27.154	28.641	35.766
Valor Cuota (US\$)	1.358,64	1.433,08	1.440,38
Rentabilidad acumulada*	7,64%	5,48%	0,51%
N° de Cuotas	19.986	19.986	24.831

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2025 y 2026. EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC - 059) 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.

La calificación "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo responde al avance de su cartera con una alta proporción de activos inmobiliarios, que además cuenta con una buena capacidad de generación de flujos por sus alquileres, una amplia diversificación de activos de su cartera inmobiliaria actual y que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos y un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. También considera el grupo relacionado, con amplia trayectoria y operaciones dentro y fuera de la República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera una cartera aún en etapa de formación, alta vacancia en activos industriales, un índice ajustado menor que el segmento comparable, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio inmobiliario, la industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es gestionado por Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, empresa relacionada a Alyon, la cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional. Al cierre de mayo de 2026, administraba 6 fondos de inversión por un monto total de RD\$31.453 millones, con una participación de mercado cercana al 7,1%. La Administradora está calificada en "AA-a" por Feller Rate.

El Fondo realizó su primera colocación en diciembre de 2022. Al cierre de mayo 2026, el Fondo totalizaba 24.831 cuotas, representando un 49,7% del programa. A la misma fecha, el fondo contaba con un patrimonio de US\$35,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 6,4% y un 4,8%, respectivamente.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representa cerca de un 95,0% del total de activos y se componía de ocho propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 77,2%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 38,9% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una amplia diversificación.

Al cierre de mayo 2026, la ocupación global de la cartera inmobiliaria, medida en porcentaje de mts² ocupados sobre el total de mts² alquilables, alcanzó el 22,8% mostrando un alto nivel de vacancia, lo que se relaciona con la etapa de formación de la cartera. Sin embargo, al medir la ocupación en términos de canon de alquiler, esta alcanza un 85,8%, la cual se considera moderada.

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. A la fecha, el Fondo no ha pagado dividendos a sus aportantes.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,3% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 41,3%, lo que corresponde a un retorno de 12,2% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio superior al segmento, aunque con mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

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

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.

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Alta proporción de activos inmobiliarios en cartera
- Alta capacidad de generación de flujos por sus alquileres.
- Amplia diversificación actual de su cartera inmobiliaria.
- 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.
- Alta vacancia en activos industriales, con bajo impacto a nivel de renta global de la cartera.
- Menor índice ajustado que su segmento comparable
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Larga duración del Fondo, pero consistente con su objetivo y estrategia de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Escenario de volatilidad de tasas de mercado puede impactar el valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en bienes inmuebles destinados a la renta

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I tiene como objetivo general la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo.

El Fondo puede invertir principalmente en activos inmobiliarios y en opciones de compra de bienes inmuebles, ubicados en República Dominicana, de uso comercial, industrial, corporativo u orientados a cualquier sector económico, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento, alquiler o venta y para la potencial generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

Además, el Fondo puede invertir en valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV) con una calificación de riesgo en grado de inversión y otros instrumentos financieros y/o bancarios.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece que:

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles, ubicados en República Dominicana, de uso comercial, industrial, corporativo u orientados a cualquier sector económico.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en activos inmobiliarios residenciales.
- Hasta un 50% del portafolio puede estar invertido en terrenos sin edificaciones.
- Al menos un 60% del portafolio deben ser inversiones en dólares estadounidenses y hasta un 40% puede estar invertido en pesos dominicanos.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en cuotas de un fondo de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores de fideicomisos y valores titularizados.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores de oferta pública inscritos en el RMV.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en depósitos o certificados a plazo o en otros instrumentos financieros en entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria Financiera, con una calificación de riesgo de grado de inversión, igual o superior a BBB- o su equivalente.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o de renta variable emitidos por personas vinculadas a la sociedad administradora.
- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones del Fondo.
- Al menos un 0,025% del patrimonio neto del Fondo deben ser activos de alta liquidez. Asimismo, puede invertir hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la sociedad administradora.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el Banco Central de la República Dominicana ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I contempla una emisión total equivalente a 50 mil cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

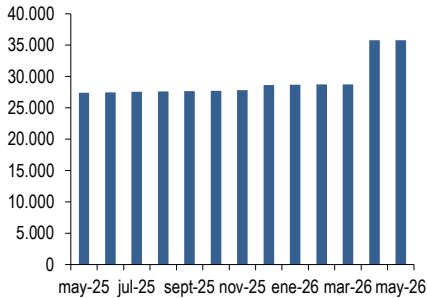
El Fondo contempla una emisión total de 50 mil cuotas, en múltiples tramos de colocación. El Fondo realizó su primera colocación en diciembre de 2022. Al cierre de mayo 2026, el Fondo totalizaba 24.831 cuotas, representando un 49,7% del programa.

A la misma fecha, el fondo contaba con un patrimonio de US\$35,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 6,4% y un 4,8%, respectivamente. Durante los últimos doce meses, el patrimonio del Fondo creció un 28,5% producto de nuevas colocaciones.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. A la misma fecha, el Fondo contaba con activos por US\$29,0 millones, cifra un 5,5% mayor a la

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

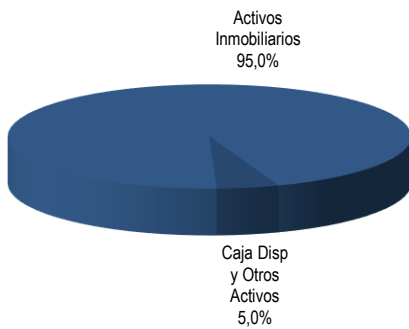
En miles de dólares



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

RESUMEN CARTERA INVERSIONES

A mayo de 2026



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

exhibida al cierre de diciembre 2024, lo que se explica principalmente por nuevas colocaciones de cuotas. Por su parte, al cierre de diciembre 2025, los pasivos representaban un 1,4% del patrimonio y correspondían a comisiones, acumulaciones, provisiones y otros pasivos por pagar. El beneficio del período fue de US\$1,5 millones, representando una disminución de un 18,7% con relación al cierre anterior y se explica fundamentalmente por una menor ganancia por valorización de los activos.

Al cierre de mayo de 2026, el fondo contaba con un patrimonio de US\$35,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 6,4% y un 4,8%, respectivamente.

CARTERA INVERTIDA EN SU OBJETIVO

Al cierre de mayo 2026, el activo se componía de un 95,0% en activos inmobiliarios y el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

A dicha fecha, la cartera inmobiliaria estaba formada por:

- Torre Corporativa Sarasota Center, en el Sector Bellavista, Santo Domingo, adquirida en diciembre 2022. Corresponde a oficinas en los pisos 2 y 5, por 89mts² y 645 mts², respectivamente. Las unidades están arrendadas en su totalidad a un inquilino, con un contrato de plazo 7 años.
- Centro Comercial Sambil, ubicado en la Av. John Kennedy, Santo Domingo, adquirido en diciembre 2022. Corresponde a un local comercial de 405 mts² en el primer nivel, con un nivel de ocupación de un 100%. Cuenta con 2 inquilinos, con contratos de 5 y 7 años.
- Locales Corporativos Torre Friusa, ubicados en Av. 27 de Febrero, Santo Domingo, adquirido en junio 2023. Corresponde a 16 locales corporativos y 39 parqueos por un total de 2.274 mts², con un nivel de ocupación de un 100%. Cuenta con 3 inquilinos, con contratos de 1 y 5 años.
- Nave Industrial Verbo de Dios, ubicada en Calle Manolo Tavarez, Santo Domingo, adquirido en noviembre 2023 y septiembre 2024. Corresponde a un complejo industrial de un total de 19.204 mts² con 12.933 mts² construidos, de los cuales cuenta con un nivel de ocupación de un 52%. A mayo de 2026, se encuentra vacía.
- Torre Corporativo 2010, ubicado en Av. Abraham Lincoln, Santo Domingo, adquirido en febrero 2024 y marzo 2025. Corresponde a los pisos 13, 14 y 15 del edificio, con un total de 1.750 mts², arrendado a 7 inquilinos con contratos de plazo hasta 10 años, representando un 100% de ocupación.
- Nave Industrial Coronel Juan Lora, adquirido en diciembre 2024, ubicado en Av. Coronel Juan Lora, Santo Domingo. Corresponde a 2 parcelas que totalizan 2.241 mts². El inmueble está arrendado en su totalidad a un inquilino con contrato de plazo de 10 años.
- Torre Empresarial Blue Mall, ubicada en Av. Winston Churchill, Santo Domingo, adquirida en febrero 2025. Corresponde a una oficina en el piso 23 de la torre de unos 565 mts² arrendada en su totalidad a un inquilino con contrato de plazo 5 años.
- Centro Logístico Colgate - Palmolive, ubicado en Santo Domingo, adquirido en abril de 2026, con un total de 91.000 mts². El fondo cuenta con un plan de arquitectura para desarrollar el terreno. A mayo de 2026 el inmueble se encontraba vacío.

Los activos inmobiliarios se encuentran en una zona con potencial de crecimiento y desarrollo inmobiliario, por lo que cuentan con oportunidades de plusvalía que se pudieran generar en el largo plazo.

AMPLIA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA Y ALTA VACANCIA EN ACTIVOS INDUSTRIALES

Durante el período analizado, la cartera inmobiliaria del Fondo ha mostrado un crecimiento conforme a su etapa de adecuación a la política de inversión.

La diversificación de la cartera inmobiliaria actual se considera amplia. Al cierre de mayo de 2026, el principal inquilino representa cerca del 14,3% de los ingresos por alquileres, en tanto que los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 38,9%. Asimismo, los arrendatarios se desempeñan en distintas industrias y sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un remanente estimado promedio de 6,5 años

Con todo, la diversificación por inquilino se considera amplia. Del punto de vista geográfico, cuenta con activos en distintas ubicaciones. Complementando ambos criterios, se considera que la cartera de activos mantiene una diversificación global amplia.

En cuanto a sector económico, la cartera inmobiliaria estuvo compuesta por un 43,3% industrial, 40,7% corporativo y 15,9% comercial.

Al cierre de mayo 2026, la ocupación global de la cartera inmobiliaria, medida en porcentaje de mts² ocupados sobre el total de mts² alquilables, alcanzó el 22,8% mostrando un alto nivel de vacancia, lo que se relaciona con la etapa de formación de la cartera. Sin embargo, al medir la ocupación en términos de canon de alquiler, esta alcanza un 85,8%, la cual se considera moderada.

BUENA CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE FLUJOS

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 la fecha, el Fondo no ha distribuido dividendos a sus aportantes.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,3% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

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.

La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a dos veces la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada publicada por el Banco Central de la República Dominicana, ya sea en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos.

Además, se señala que, ante necesidades de liquidez, el Fondo podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del patrimonio y por un plazo máximo de 48 horas.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 41,3%, lo que corresponde a un retorno de 12,2% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio superior al segmento, aunque con mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

Por otro lado, se observa una rentabilidad para el periodo 2025 de un 5,5% y desde el inicio de 2026 hasta al cierre de mayo del mismo año, el fondo presenta una rentabilidad de 0,5%.

En cuanto a las propiedades de inversión del fondo, se ve una apreciación en el valor de estas al cierre de 2025 de alrededor de un 3,2%.

VENCIMIENTO DEL FONDO EN EL LARGO PLAZO

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora posee un buen nivel de estructuras para la gestión y control de los recursos manejados

Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (AAM) posee una estructura organizacional diseñada para administrar de manera eficiente los recursos de sus inversionistas.

El Consejo de Administración es el responsable de la planificación, organización, control y representación de la Administradora. Además, debe gestionar el cumplimiento de la estrategia de la empresa, así como también establecer los planes de acción, políticas, presupuestos. A la vez, debe determinar los objetivos y supervisar las distintas transacciones que realiza la Administradora. El Consejo de Administración es responsable de controlar y solucionar potenciales conflictos de interés dentro de la Administradora y promover una cultura organizacional de gestión de riesgos, actualizada y acorde a la normativa. Actualmente, el Consejo está compuesto por 5 miembros, pudiendo variar entre 5 y 9 miembros, según lo decida la Asamblea General de Accionistas, quien es el órgano de mayor jerarquía en la sociedad.

Los comités de Inversiones están encargados de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión gestionado por la Administradora, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador

de fondos ejecute debidamente las decisiones de inversión. Adicionalmente, son responsables de monitorear las condiciones de mercado. Estos comités deben contar con un número impar de miembros, no menor a 3 personas, los cuales son designados por el Consejo de Administración.

El Comité de Riesgos es responsable de asistir al Consejo de Administración en sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos. Con este fin se encarga de evaluar y proponer las políticas y procedimientos para la gestión integral de riesgos que permitan a la Administradora tener una adecuada estabilidad financiera y cumplir con sus obligaciones, además de actuar siempre en el mejor interés de cada fondo de inversión, teniendo en cuenta las políticas y disposiciones estipuladas en los reglamentos internos.

El Comité de Cumplimiento se encarga principalmente de apoyar al órgano de cumplimiento para la prevención de delitos tales como lavado de activos, financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.

El Comité de Nombramientos y Remuneraciones es responsable de apoyar al Consejo de Administración en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Gerencia.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es responsable de asistir al Consejo de Administración en su función de supervisor mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora, incluido el sistema de gestión de riesgos.

El Comité funcional de Seguridad Cibernética y de la Información es responsable de asegurar la existencia de una dirección estratégica y apoyo gerencial para la administración y desarrollo de iniciativas sobre seguridad de la información, en conformidad con los requerimientos del Reglamento sobre Seguridad Cibernética y de la Información en el Mercado de Valores y alineados con los objetivos estratégicos de la Administradora.

El Director General es el principal ejecutivo de la Administradora, y es el máximo responsable de la gestión de la Administradora. Tiene como objetivo asegurar el logro de las resoluciones del Consejo de Administración, con este fin está encargado de coordinar la elaboración, implementación y seguimiento del plan estratégico de la Administradora, basado en una gestión de riesgo integral. Para sus labores se apoya en un Asistente Ejecutivo.

El Director Senior de Inversiones es el responsable de coordinar y supervisar los análisis de inversión y las actividades de inversión de los fondos administrados. Así como crear los equipos de trabajo de cada proyecto y asistir con la estrategia de creación de nuevos fondos y el levantamiento de capital de esos fondos.

El Principal de Inversiones es el encargado de evaluar y generar oportunidades de inversión e ideas potenciales de adquisición. Debe coordinar el análisis, diseño y ejecución de estrategias de inversión en el marco de la normativa aplicable, lo cual será labor del Asociado de Inversiones en conjunto con el Analista de Inversiones.

El Director de Análisis y Control de Riesgos es responsable de coordinar, supervisar y dirigir la gestión integral de riesgos y el sistema de control interno de la Administradora. Este debe garantizar que los riesgos inherentes a la operación y administración de los fondos de inversión sean identificados, medidos, monitoreados, mitigados y reportados de manera adecuada y oportuna.

El Encargado de Control Interno es responsable de verificar que se ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la Administradora desarrolle sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, y reglamentarias. Dentro de sus funciones se encuentra el desarrollo y monitoreo del sistema de control interno de la Administradora y sus fondos y mantener permanentemente informados a los directivos acerca del estado del control interno, dando cuenta de debilidades detectadas y de las fallas en su cumplimiento.

El Oficial de Riesgos es responsable de apoyar de manera adecuada y oportuna con análisis de los indicadores de gestión que inciden en el riesgo de mercado, liquidez y operativos de la Administradora, a través del cumplimiento de las políticas y procedimientos por los que esta y los fondos de inversión administrados se rigen.

El Oficial de Documentación y Procesos es el encargado de apoyar en la creación, documentación y actualización de políticas, procedimientos y mapas de procesos internos y centralizar la ubicación digital de estos.

El Director de Legal y Cumplimiento es el responsable de garantizar que la entidad en el ejercicio de sus actividades cuente con la sustentación robusta y confiable de su documentación legal, a fin de asegurar las operaciones e inversiones de la Administradora. Asimismo, es el responsable de desarrollar, monitorear, implementar y hacer cumplir efectivamente las políticas de cumplimiento y procedimiento de acuerdo con las leyes y regulaciones aplicables.

El Encargado de Cumplimiento PLAFT es el responsable de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de cumplimiento regulatorio y para la prevención de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva, de la Administradora y los fondos administrados. Es el oficial de cumplimiento de la Administradora.

El Encargado de Gobierno Corporativo es el responsable de fortalecer el marco de gobierno corporativo mediante la preparación, actualización y custodia de documentos legales y regulatorios, asegurando la correcta gestión de las obligaciones corporativas de la Administradora, promoviendo la eficiencia y el cumplimiento de las mejores prácticas en la toma de decisiones de los órganos de gobierno.

El Encargado de Cumplimiento Regulatorio es responsable de asegurar el cumplimiento de las normativas regulatorias aplicables a la Administradora y los Fondos de Inversión, garantizando que todas las actividades, documentos y procedimientos internos sean realizados conforme a la legislación vigente y los estándares internos de la Administradora.

El Administrador de Fondos de Inversión es responsable de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con la normativa aplicable, el reglamento interno del respectivo fondo y las normas internas de la Administradora. Además, debe cumplir con las determinaciones aprobadas por el Comité de Inversiones, monitorear el comportamiento de los portafolios de inversión y gestionar la búsqueda de posibles proyectos y oportunidades de inversión.

El Director de Negocios y Estructuración es responsable del proceso de creación y registro en la SIMV de los fondos de inversión de la Administradora y de la comercialización de éstos. Dentro de sus funciones se encuentra gestionar las modificaciones de los documentos informativos y la colocación de cada tramo del programa de emisión de los fondos de inversión administrados. Asimismo, debe coordinar el plan de publicidad para éstos, gestionar la creación y continuidad de data comercial, desarrollar nuevos diseños de proyectos y gestionar los requerimientos, quejas y/o reclamos de los aportantes. Además, debe evaluar constantemente la

creación de nuevos fondos, así como gestionar el diseño de los fondos aprobados por el Consejo de Administración. Estas funciones deben realizarse de acuerdo con lo establecido en el plan anual de la Dirección de Negocios y Estructuración.

El Director de Operaciones y Tecnología debe coordinar y supervisar las operaciones de back-office de la Administradora, así como dirigir la gestión, desarrollo e implementación de su infraestructura tecnológica. Dentro de sus funciones, debe coordinar la correcta gestión de procesos relacionados al registro y liquidación de operaciones, a la seguridad de la información y plataformas tecnológicas y servicios generales. Además, debe supervisar la publicación de los reportes diarios de cada fondo, y velar por la correcta remisión de información al regulador y validar su contenido. El responsable del registro de las operaciones de back-office, de la remisión de información al regulador y del apoyo en el monitoreo de las funciones de actividades del área de tecnología de la información es el Oficial de Operaciones.

El Oficial de Tesorería es el encargado de administrar la liquidez de la Administradora, de los Fondos de Inversión y sus activos conforme con los límites de inversión, la planificación operativa y la regulación vigente. Dentro de sus funciones, debe revisar las curvas de tasas ofertadas por instituciones financieras locales, cuotas de fondos de inversión abiertos y otros instrumentos del mercado de valores. Adicionalmente debe analizar las actividades y proyectos de inversión verificando la disponibilidad de efectivo tanto en moneda local como extranjera.

Dentro del Manual de Organización y Funciones también se detallan otros cargos y sus responsabilidades, como son el de Oficial de Gestión Humana, Conserje, Mensajero, entre otros. Este manual fue actualizado durante septiembre de 2025.

Durante 2025, se creó la Dirección de Finanzas y Contabilidad, la cual se separó de la Dirección de Operaciones donde funcionaban conjuntamente, por otro lado, la Dirección de Operaciones se transformó en la Dirección de Operaciones y Tecnología.

Feller Rate considera que la Administradora cuenta con un equipo con experiencia en la gestión de fondos y con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. Además, posee una estructura adecuada para la gestión de recursos y un buen Manual de Organización y Funciones, el cual detalla las responsabilidades que debe cumplir cada miembro del equipo.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, Comité de Riesgos, Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Comité de Cumplimiento, Comité de Nombramientos y Remuneraciones, y Comité funcional de Seguridad Cibernética y de la Información, además de variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

AAM detalla en el Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno las etapas de estructuración de un fondo y su portafolio. Específicamente, para los fondos de inversión cerrados de desarrollo de sociedades, en relación con la estructuración del portafolio de inversiones. También señala que en caso de que aplique, determinar los medios y programas de asesoramiento técnico, económico y financiero que proveerán las

personas designadas por la Administradora a las sociedades en las que se invierten los recursos del Fondo.

Los comités de inversiones son los encargados de analizar las oportunidades de inversión, sesionarán al menos una vez al mes y estarán compuestos por al menos 3 personas con experiencia financiera. Además, serán los responsables de establecer los criterios de inversión y deberán tomar las decisiones respecto al destino de los recursos del fondo.

Para la adquisición de los títulos, en el caso de los fondos de desarrollo de sociedades, se contemplan nueve etapas: (1) una precalificación de las inversiones; (2) luego una debida diligencia de las empresas potenciales; (3) un diseño y estructuración de la operación. Con lo anterior, el Comité de Inversiones, (4) podrá aprobar, rechazar o solicitar información adicional y hacer cambios en la estructura evaluada. La quinta etapa corresponde a la (5) ejecución de la operación y el contrato con la sociedad objeto de inversión. Posteriormente se realiza (6) la inversión y gestión del portafolio, (7) su seguimiento y monitoreo, y cuando corresponda su (8) desinversión. Adicionalmente podrían existir instancias de incumplimientos, lo que llevaría a una (9) ejecución legal de la inversión.

Dentro de los criterios mínimos que se considerarán para la inversión en una Sociedad Objeto de Inversión, se encuentran: área geográfica, sector económico, ciclo de vida, tipo de empresa, planes de negocios y estrategia de crecimiento, perfil financiero histórico, análisis de riesgo, gobierno corporativo, entorno económico de la industria, contabilidad y tributación y, finalmente, prevención de lavado de activos.

En el caso de fondos inmobiliarios, para la adquisición de bienes inmuebles se contemplan diez etapas: (1) precalificación de las inversiones; (2) debida diligencia de los bienes inmuebles; (3) diseño y estructuración de la operación. Con lo anterior, el Comité de Inversiones, (4) podrá aprobar, rechazar o solicitar información adicional y hacer cambios en la estructura evaluada. La quinta etapa corresponde a la (5) ejecución de la operación y el contrato de adquisición. Posteriormente se realiza (6) la inversión y gestión del portafolio, (7) su seguimiento y monitoreo, (8) mantenimientos y mejoras de los inmuebles en los casos que aplique, y cuando corresponda su (9) desinversión. Adicionalmente, podrían existir instancias de incumplimientos, lo que podría llevar a una (10) ejecución legal de la inversión.

Dentro de los criterios mínimos de selección y evaluación que se podrán considerar para la inversión en bienes inmuebles, se encuentran: área geográfica, tipo de inmueble, estado del inmueble, uso actual, uso potencial o alterno, accesos y servicios, calidad de la construcción, estatus técnico-estructural, valor físico de referencia, tasaciones, etapa del ciclo de vida del inmueble, valor comercial, comerciabilidad del inmueble, potencial de apreciación, nivel y tipo de mantenimiento que requiere, entre otros. En los contratos de alquiler se evaluarán aspectos como el vencimiento de este (no podrá ser mayor al plazo de vencimiento del Fondo), el monto de alquiler propuesto, cláusulas de penalidad y mora por retrasos de pagos en los casos que aplique. Para la evaluación de los inquilinos se considerará la capacidad financiera del pago de los alquileres, mediante un análisis de crédito y referencias crediticias históricas. Asimismo, se realizará una debida diligencia legal y en temas de prevención de lavado de activos.

El administrador de fondos será el encargado de gestionar las carteras de forma activa, monitoreando constantemente las fluctuaciones en sus comportamientos. Es responsable de preparar un informe mensual sobre el comportamiento del Fondo para ser analizado en el Comité de Inversiones.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas completas, detalladas y adecuadas para la administración de fondos.

SISTEMAS DE CONTROL

Siguiendo con la normativa, la Administradora cuenta con varios manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para la mitigación de riesgos se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Ética y Buena Conducta.
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno. (En proceso de actualización).
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos. (En proceso de actualización).
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Manual de Políticas SGSI y Manual de Procedimientos SGSI

Adicionalmente, la Administradora cuenta con un auditor externo, responsable de realizar una revisión crítica y sistemática sobre los resultados de la gestión administrativa y financiera.

Conforme a los Informes de Control Interno de cada Fondo para el año 2025, se realizaron pruebas y revisiones a los sistemas de control interno que aplican para la gestión de los Fondos, cuyos resultados concluyen que los sistemas de control se mantienen dentro de los niveles de razonabilidad aceptables. Según lo señalado por la Administradora en los informes, los errores operativos identificados fueron corregidos, se implementaron las oportunidades de mejoras y se desarrollaron los planes de acción para las áreas sujetas a revisión.

Por otra parte, en agosto de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana publicó el Reglamento sobre Seguridad Cibernética y de la Información en el Mercado de Valores, la cual tiene como objeto establecer los criterios y lineamientos generales que deben adoptar los participantes del Mercado de Valores para procurar la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información y el funcionamiento óptimo de los sistemas de información y de la infraestructura tecnológica, así como también establecer la adopción e implementación de prácticas para la gestión de riesgos de la seguridad cibernética y de la información. De acuerdo con lo señalado por la Administradora, esta se encuentra adecuada a la normativa.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana, cuarta resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha ocho de agosto de dos mil catorce R-CNV-2014-17-MV. La metodología de valorización se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, el reglamento señala que los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo serán valorados como mínimo de forma anual mediante una tasación realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

El Manual de Normas Internas de Conducta de AAM detalla los tipos de conflictos de interés a los que se enfrenta la Administradora, así como los procedimientos a seguir para la identificación y manejo de estos.

Se establece como principal norma de conducta, la prioridad de interés e imparcialidad, de manera de priorizar los intereses de cada fondo y sus aportantes antes de aquellos de la Administradora y sus personas vinculadas. Para garantizar el cumplimiento de lo anterior, se definen a las unidades responsables de crear, mantener y promocionar las políticas sobre conflictos de interés:

- El Comité de Riesgos es el órgano encargado de los procedimientos de comunicación y/o autorización previa de la adquisición o enajenación de valores por parte de las personas vinculadas, según los conflictos de interés tipificados.
- El Área de Negocios y el Administrador de Fondos son los responsables de identificar los posibles conflictos de interés que pudiesen ocurrir en una operación. Asimismo, el Administrador de Fondos debe realizar las operaciones con el fin único de favorecer a los aportantes de los diferentes fondos de inversión, sin privilegiar a uno sobre otro u otros.
- El Comité de Cumplimiento es el órgano encargado de efectuar el seguimiento del cumplimiento de las normas internas de conducta.
- El Encargado de Control Interno es el responsable de incentivar el cumplimiento de las distintas políticas, mediante la identificación, prevención y gestión de conflictos de interés.
- En caso de que se presenten dudas respecto a si una operación es afectada por un conflicto de interés, se debe consultar al Consejo de Administración.

En cuanto a los tipos de conflictos de interés, el Manual de Normas Internas de Conducta consideran que:

- Existen conflictos entre un fondo y la Administradora por adquisición, mantención o enajenación en forma conjunta respecto a la inversión en un emisor, cuando los fondos administrados compran o venden productos, donde la Administradora actúa como adquirente o cedente, salvo que la transacción se realice en la Bolsa de Valores; cuando las compras o ventas de activos que efectúe la Administradora resultan ser más ventajosas para ésta, que las respectivas compras o ventas efectuadas por cuenta del fondo en el mismo día; cuando se pueda utilizar en beneficio propio o ajeno de la Administradora, información relativa a operaciones por realizar por parte de los fondos, con anticipación a que éstas se efectúen.
- Existen conflictos de interés por asignación de órdenes de compra y venta de valores de inversiones entre fondos, cuando ante una misma oportunidad de compra o venta de un mismo instrumento financiero, se pueda dar preferencia a un fondo respecto a otro, respecto de la tasa o precio al cual se asigna la inversión o enajenación del respectivo título; cuando existe la necesidad de efectuar transacciones de instrumentos entre los fondos gestionados, debido a eventuales necesidades de liquidez y a condiciones imperante en el mercado.

A juicio de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de conducta de la Administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Grupo relacionado con amplia experiencia en el sector industrial de República Dominicana

Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es propiedad en un 99,96% de Wellswood Trading Inc. y un 0,04% de Advanced Investments Funds Inc. La Administradora fue creada con la visión de convertirse en la sociedad administradora de fondos de inversión líder en la República Dominicana, ofreciendo oportunidades de inversión personalizadas, con riesgos equilibrados y oportunidades de ganancia competitiva y estable.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros auditados de la Administradora al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de esta. En relación con el cierre del año 2024, mostró un incremento de sus ingresos operacionales en un 112,3% con relación al cierre de 2024, situándose en RD\$1.059 millones. Este crecimiento se explica principalmente por mayores ingresos por comisiones de administración y comisiones por éxito de desempeño de los fondos administrados. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 31,1% respecto al cierre de 2024, asociados al nivel de negocios de la Administradora. Así, el resultado operacional totalizó RD\$ 564 millones, en tanto, el resultado financiero de la Administradora totalizó los RD\$25,4 millones al cierre de 2025. Con todo, la Administradora concluyó el año con una utilidad de RD\$430 millones, mostrando un fuerte crecimiento respecto a los RD\$116 millones alcanzados el cierre anterior.

Al cierre de mayo de 2026, los ingresos de la Administradora alcanzaron los RD\$358 millones, de los cuales un 92,7% correspondían a ingresos por comisiones. Por su parte, los gastos totalizaron RD\$193 millones a la misma fecha. Así, la utilidad neta de la Administradora alcanzó los RD\$166 millones, mostrando una cobertura operacional del 173,4%.

Desde sus inicios, la Administradora ha recibido aportes de capital acumulando al cierre de 2025 más de RD\$280 millones en aportes.

De acuerdo con el nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión. Actualmente cumple con la exigencia regulatoria.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO RELACIONADO

AAM es una empresa relacionada al Grupo Alyon, uno de los principales grupos de fabricación de empaques y bebidas no alcohólicas en América Latina, siendo el resultado de diferentes empresas que se fusionaron, integrando economías de escala y eficiencias para un concepto de negocio único, brindando 50 años de experiencia al mercado.

Con su sede en Santo Domingo, República Dominicana y sus tres plantas de manufactura, dos en República Dominicana y una en Puerto Rico, el grupo reúne las mayores empresas de fabricación de empaques, desechables y de materias plásticas en el Caribe y América Central, centrándose en la creación de soluciones integrales para todas las necesidades de embalaje y productos de plástico desechables. Además, es un participante importante en la manufactura y distribución de bebidas no alcohólicas en Puerto Rico y en Colombia, comercializando marcas privadas como su marca propia, Cristalia.

Por otra parte, el grupo tiene participación en el sector inmobiliario dominicano, a través de su compañía Interra Towers, la cual desarrolla y gestiona múltiples proyectos urbanos y turísticos.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2026, los activos bajo administración totalizaban RD\$31.453 millones, mostrando un crecimiento de un 26,1% con relación al cierre de mayo 2025. Por otra parte, su participación de mercado se ha mantenido en torno al 7,0% durante el último año, alcanzando el octavo lugar de la industria, con un 7,1% al cierre de mayo de 2026

Actualmente la administradora mantiene 6 fondos operativos:

- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión, orientado a la inversión en sociedades anónimas y/o de responsabilidad limitada no inscritas en el Registro de Mercado de Valores, a través de títulos representativos de capital y títulos representativos de deuda, principalmente deuda subordinada, deuda convertible y/o acciones preferentes redimibles. Al cierre de mayo 2026, el Fondo contaba con 1.782 cuotas colocadas, representando un 71,3% del programa original de emisión. A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio total de RD\$3.446 millones, siendo un fondo mediano para la Administradora y pequeño para el segmento de fondos cerrados de desarrollos de sociedades en pesos, representando un 10,4% y un 2,2%, respectivamente. El Fondo es calificado por Feller Rate en "A-fa".
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, orientado a la inversión en valores representativos de deuda y/o capital emitidos por sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, domiciliados en República Dominicana, no inscritas en el Registro del Mercado de Valores, ni pertenecientes al sector financiero. El Fondo realizó su primera colocación de valores en septiembre de 2021. Al cierre de mayo 2026 mantenía 1.292.944 cuotas colocadas, representando un 86,2% de su programa de emisión original. A la misma fecha el Fondo administró un patrimonio de RD\$18.191 millones, siendo el fondo más grande para la Administradora y mediano para el segmento de fondos cerrados de desarrollos de sociedades en pesos, representando un 55,1% y un 11,4%, respectivamente. El Fondo es calificado por Feller Rate en "BBB+fa".
- 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 realizó su primera colocación en diciembre de 2022. Al cierre de mayo 2026, el Fondo totalizaba 24.831 cuotas, representando un 49,7% del programa. A la misma fecha, el fondo contaba con un patrimonio de US\$35,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 6,4% y un 4,8%, respectivamente. El Fondo es calificado por Feller Rate en "BBB+fa".
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades III, orientado a la inversión principalmente, a través de valores representativos de capital y valores representativos de deuda que no estén inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro. El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2024. Al cierre de mayo 2026, el Fondo mantenía 825.660 cuotas colocadas, representando un 33,0% de su programa de emisión original. A la misma fecha, el Fondo administró un patrimonio de RD\$9.276 millones, siendo un fondo grande para la Administradora y mediano para el segmento de fondos cerrados de desarrollos de sociedades en pesos,

representando un 28,1% y un 5,8%, respectivamente. El Fondo es calificado por Feller Rate en "BBBfa(N)".

- Fondo de Inversión Cerrado Financiero Advanced I, orientado a la inversión en valores de oferta pública inscritos en el Registro de Mercado de Valores de la República Dominicana, depósitos de entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija o renta variable, emitidos en el extranjero y susceptibles a ser ofrecidos públicamente en al menos un país cuyo supervisor haya suscrito un convenio de intercambio de información multilateral con la Superintendencia. El fondo realizó su primera colocación en marzo de 2026. Al cierre de mayo de 2026, el fondo mantenía 500 cuotas colocadas, representando un 0,6% de programa de emisión original. A la misma fecha, el Fondo Administró un patrimonio de RD\$4.410 miles, siendo un fondo pequeño para su administradora, representando un 0,01%. El fondo es calificado por Feller Rate en "A-fa (N)".
- Fondo de Inversión Cerrado Financiero Advanced II, orientado a la inversión en valores de oferta pública inscritos en el Registro de Mercado de Valores de la República Dominicana, depósitos de entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija o renta variable, emitidos en el extranjero y susceptibles a ser ofrecidos públicamente en al menos un país cuyo supervisor haya suscrito un convenio de intercambio de información multilateral con la Superintendencia. El fondo realizó su primera colocación en marzo de 2026. Al cierre de mayo de 2026, el fondo mantenía 500 cuotas colocadas, representando un 0,1% de programa de emisión original. A la misma fecha, el Fondo Administró un patrimonio de RD\$4.410 miles, siendo un fondo pequeño para su administradora, representando un 0,01%. El fondo es calificado por Feller Rate en "A-fa (N)".

	31-Ene-24	29-Jul-24	03-Feb-25	25-Jul-25	3-Feb-26	29-Jul-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa(N)	BBBfa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa	BBB+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	dic-23	dic-24	dic-25	may-26
Efectivo y Equivalente	6.493	5.433	1.929	1.549
Inversiones	14.018	22.059	26.887	34.421
Otros Activos	-	34	220	257
Total Activos	20.511	27.527	29.037	36.227
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	186	373	395	461
Total Pasivos	186	373	395	461
Patrimonio	20.325	27.154	28.641	35.766
Ingresos	4.582	2.881	2.973	875
Gastos	628	1.050	1.485	752
Utilidad (pérdida) Neta	3.953	1.830	1.488	124
Endeudamiento Global*	0,9%	1,4%	1,4%	1,3%
Endeudamiento Financiero*			0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	68,3%	80,1%	92,6%	95,0%
Utilidad sobre Inversiones**	49,3%	10,1%	6,1%	1,0%
Utilidad sobre Ingresos	86,3%	63,5%	50,0%	14,1%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024 y 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Gabriel Villablanca – Analista Principal

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