

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I
08 de mayo de 2025

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero – marzo 2025



Representante de la Masa de Aportantes
SVAE-015

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1
Teléfono: 809.412.0416

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I **SIVFIC-050**



ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
SIVAF-008

Avenida Abraham Lincoln número 1057, Torre Lincoln Mil57, Local 302,
Ensanche Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Rep. Dom.
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-88882-2
Teléfono: 809.289.7336

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 para 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 con la información que al respecto le proporcione el Ejecutivo de Control Interno de la sociedad administradora.....	6
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	6
e)	El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	6
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.....	6
g)	Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	6
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).....	7
i)	La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	8
j)	Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	10
k)	Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	10
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.....	10
m)	Cualquier situación o evento detectado que pudiera 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.....	15
o)	Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera obstaculizar el funcionamiento normal	

del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

15

- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....15
- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del Fondo. 15
- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde15
- 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 al fondo de inversión.....16
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del Fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el Fondo de inversión.....16
- u) Otros.....16

INFORME

A: Los Aportantes del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I** (en lo adelante, el "Fondo")

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
(en lo adelante, SIMV)

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley No. 249-17 del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000 (en lo adelante la "Ley del Mercado de Valores"), sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley No. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones y en particular la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, contenida en la Resolución R-CNV-2016-14-MV; realizamos ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a los Aportantes del Fondo, 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 SIMV, 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.

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

ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante, la "Sociedad") es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana en el año 2002. Fue aprobada para operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha veintisiete (27) de diciembre del año dos mil trece (2013), R-CNV-2013-46-AF.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) bajo el número SIVAF-008 y opera para gestionar fondos de inversión abiertos o mutuos y cerrados con estrategias de inversión que lograrán impulsar y desarrollar el mercado de valores de la República Dominicana.

Pudimos constatar que el Programa de Emisión Única correspondiente a 150,000 cuotas de participación del Fondo, se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número **SIVFIC-050** por un valor total de Ciento Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$150,000,000.00). Fue aprobado mediante Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) de fecha dieciocho (18) de marzo del dos mil veinte (2020), R-SIMV-2020-09-FI, modificada por la Tercera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diez (10) de octubre del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI.

La redención del capital será pago único a vencimiento del Fondo en fecha **27 de enero de 2036**. Se han colocado 117,160 cuotas por un monto de US\$117,160,000.00 a valor nominal, lo cual representa el 78.11% del total del Programa de Emisiones.

Mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, R-CNMV-2023-07-FI, de fecha veintiuno (21) de marzo del dos mil veintitrés (2023), se autorizó la **extensión del periodo de vigencia del programa de emisiones** del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I, por un periodo adicional de tres (3) años, es decir hasta el treinta y uno (**31 de marzo del dos mil veintiséis (2026)**). El Fondo es de largo plazo, siendo su plazo de vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de la emisión única de cuotas de participación, es decir, hasta el 27 de febrero de dos mil treinta y seis (2036).

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

• **Activos financieros:**

La valoración de los activos financieros es realizada con los precios que provee RDVAL Proveedora de Precios, S. A., órgano autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores como proveedor de precios.

• **Activos no financieros:**

Según la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV y la sección 2.6.11 del Reglamento Interno del Fondo, la Administradora realizará como mínimo una (1) vez al año, la valorización de los bienes inmuebles que se encuentren en el portafolio del Fondo conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 40 Inversiones Inmobiliarias) para la determinación de su valor razonable.

Los inmuebles que forman parte del Fondo fueron tasados en septiembre de 2024, cumpliendo así con lo establecido en el párrafo anterior:

Inmueble	Fecha adquisición	Monto adquisición USD	Tasación 2023 USD	Tasación 2024 USD
Hampton Hotel	11 de marzo 2021	16,000,000.00	17,540,000.00	17,989,251.54
Torre Empresarial Bristol	30 de marzo 2021	17,500,000.00	18,592,000.00	19,112,916.00
Suite 906 Corp. 2015	19 de julio 2021	469,894.74	502,000.00	521,000.00
Suite 907 Corp. 2015	19 de julio 2021	381,473.68	415,000.00	423,000.00
Zona Franca Tamboril - Fase 1	09 de dic. 2021	67,091,452.69	80,996,000.00	81,546,542.03
Zona Franca Tamboril - Fase 2	11 de dic. 2023	1,907,319.67		
Condominio Las Brisas y Solar	22 de nov. 2022	1,400,000.00	1,432,035.77	1,463,239.52
TOTALES		104,750,140.78	119,477,035.77	121,055,949.09

A la fecha del presente informe, los inmuebles propiedad del Fondo son los establecidos en el cuadro anterior.

El artículo 172º, párrafo IV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV, establece que la adquisición de bienes inmuebles requiere de dos (2) tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones. Así mismo, el párrafo VI del referido artículo establece que, en ningún caso el valor de compra del bien puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.



- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el Ejecutivo de Control Interno de la sociedad administradora.**

El Gerente de Control Interno indicó que la Sociedad ha cumplido con el Reglamento Interno del Fondo.

- 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.**

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 de la Sociedad.

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

A la fecha de este informe, los auditores externos no presentaron observaciones ni recomendaciones para el Fondo en relación al período culminado el **31 de diciembre de 2024**.

- 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.**

En el trimestre en cuestión, el Fondo no recibió reclamos, ni consultas sobre servicios brindados por la sociedad administradora del Fondo.

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

-El inmueble Hotel Hampton by Hilton posee una póliza de cobertura de todo riesgo (No. 1-83-415), cuya vigencia es del **30 de noviembre 2024 al 30 de noviembre 2025** y una póliza de responsabilidad civil general (21-19352) cuya vigencia es al **1 de diciembre de 2025**.

-El inmueble Torre Bristol posee una póliza de seguro de cobertura de todo riesgo (No. ASUZJ1002424QAAAA91H) cuya vigencia es del **30 de junio de 2024 al 29 de junio de 2025**; póliza de seguro de responsabilidad civil (No. ASUZJ1007024QAAAA7PF) vigente desde el **30 de junio de 2024 al 29 de junio de 2025**. También posee una póliza de responsabilidad civil general (No. 1-45-5159), cuya vigencia es del **20 de marzo 2025 al 20 de marzo 2026**.

-Los locales Suite 906 y 907 del Edificio Corporativos 2015, cuentan con pólizas de seguro, tanto el condominio como el inquilino. El condominio mantiene una póliza con cobertura de responsabilidad civil básica (21-20068) y exceso (No. 2IXS-14632 y 2IXS-14629). Así mismo, el condominio cuenta con una póliza de todo riesgo (01-142833) las cuales tienen una vigencia desde el **31 de julio 2024 hasta el 31 de julio de 2025**.

El inquilino cuenta con una póliza de seguro con cobertura todo riesgo (No. 1-2-200-0116333), y una póliza de seguro de responsabilidad civil (No. 1-2-831-0133909), ambas con vigencia desde el **28 de febrero de 2025 hasta el 28 de febrero del 2026**.

-El Parque Industrial Zona Franca Tamboril cuenta con dos pólizas de seguro de responsabilidad civil básica y exceso (Nos. 6640210014827 y 6640220015399), y una póliza de seguros todo riesgo incendio (No.6293220002644). La vigencia de estas pólizas es del **31 de diciembre 2024 al 31 de diciembre 2025**.

-Las oficinas 301-309 del Condominio las Brisas y el Solar 2 Reformado cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil exceso (No. 1-45-914), y una póliza combinada de negocios (No. 1-84-114). La vigencia de estas pólizas es del **22 de noviembre 2024 al 22 de noviembre 2025**.

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).

El Fondo no tuvo excesos o deficiencias para este trimestre.

La duración promedio ponderada del Fondo al **31 de marzo 2025** correspondía a **1.33 años**.



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

Revisamos Prospecto de Emisión y Avisos de Colocación Primaria entregados por la administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

• **Primer Tramo de 30,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal US\$1,000.00 cada una para un total de US\$30,000,000.00 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

El tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron **30,000** cuotas, para un equivalente suscrito de US\$30,000,000.00 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fecha de Emisión: 27 de enero de 2021.

El 17 de febrero del año dos mil veintiuno (2021), finalizó la fase preoperativa e inició la fase operativa del Fondo, en vista de que alcanzó el patrimonio y número de aportantes mínimos establecidos en la sección 3.7 de su Reglamento Interno.

• **Segundo Tramo de 15,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$15,000,000.00 (Quince Millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron **15,000** cuotas, para un equivalente suscrito de US\$15,000,000.00 (Quince Millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fecha de Emisión: 17 de febrero de 2021

• **Tercer Tramo de 30,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$30,000,000 (Treinta Millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron **30,000** cuotas, para un equivalente suscrito de US\$30,000,000.00 (Treinta Millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fecha de Emisión: 22 de noviembre de 2021

- **Cuarto Tramo de 30,000 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$30,000,000.00 (Treinta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron **30,000** cuotas, para un equivalente suscrito de US\$30,000,000.00 (Treinta Millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fecha de Emisión: 29 de noviembre de 2021

- **Quinto Tramo de 6,530 cuotas**

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$6,530,000.00 (Seis Millones Quinientos Treinta Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron **6,530** cuotas, para un equivalente suscrito de US\$6,530,000.00 (Seis Millones Quinientos Treinta Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Fecha de Emisión: 13 de marzo de 2023

- **Sexto Tramo de 5,630 cuotas**



Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de un valor nominal de US\$1,000.00 cada una para un total de US\$5,630,000.00 (Cinco Millones Seiscientos Treinta Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Este tramo fue colocado en su totalidad, es decir, se colocaron **5,630** cuotas, para un equivalente a valor nominal de US\$5,630,000.00 (Cinco Millones Seiscientos Treinta Mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100). El monto suscrito durante el período de colocación de las cuotas de participación correspondientes al Sexto Tramo de la Emisión del Fondo fue de Seis Millones Dieciséis Mil Ciento Ochenta Dólares de los Estados Unidos de América con 35/100 (US\$6,016,180.35).

Fecha de Emisión: 7 de noviembre de 2023

Cantidad total de cuotas colocadas: 117,160 cuotas.

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 Rate		
	Julio 2024	Febrero 2025
Cuotas	Afa	Afa

Ver anexo calificación más reciente.

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

A la fecha de realización del presente Informe, el Fondo no se encuentra endeudado.

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

A continuación, el resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana del Fondo administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: Esta información se remite a la SIMV diariamente y se publica en la página y en las instalaciones de la Administradora.

La composición del portafolio de inversión;

- 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 Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión. En adición, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la 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 Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) En los casos que aplique, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días.
- 6) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;



- 7) Para el caso de los fondos de inversión cerrados inmobiliario y fondos de inversión cerrados de desarrollo inmobiliario, se deberá incluir una fotografía de los inmuebles o del proyecto de desarrollo, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente;
- 8) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del Fondo;
- 9) Tipo de fondo de inversión, bien sea abierto o cerrado;
- 10) Denominación del fondo de inversión;
- 11) Número de Registro;
- 12) Moneda;
- 13) Fecha de vencimiento, según aplique;
- 14) Valor del Patrimonio Neto;
- 15) Número de aportantes;
- 16) Calificación de riesgo vigente y Calificadora, cuando aplica;
- 17) Volatilidad del valor diario de la Cuota de participación en términos anuales de los últimos treinta (30) días calendario, los últimos noventa (90) días calendario, los últimos ciento ochenta (180) días calendario y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, conforme a lo indicado en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.

Mensual

La información mensual que debía remitirse al regulador comprendida entre los meses de **enero - marzo 2025**, fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **De enero - marzo 2025.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De enero - marzo 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De enero - marzo 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **De enero - marzo 2025.**

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **enero - marzo 2025** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2025.**

Semestral

A la fecha de este informe se remitió al Regulador el Informe de Calificación de Riesgo del Fondo actualizado al mes de **febrero 2025.**

Anual

La información anual que debe remitirse al regulador al cierre del año **2023** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estados financieros interinos sellados, presentados de forma acumulada y comparativa. **A diciembre 2023.**



- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de fecha 19 de abril del 2024 y por la Asamblea General de Aportantes Ordinaria del Fondo de fecha 24 de abril del 2024. **A diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2023.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2023.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2023.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Enviado a SIMV al 31 de diciembre de 2024.**
- Informe Anual de Comisario se Cuentas (Si Aplica). **A diciembre 2023.**

La información anual que debe remitirse al regulador correspondiente al cierre del año 2024 será enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información, a saber a más tardar el 14 de mayo 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 existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad.

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 en relación con el Fondo de inversión.

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

No aplica.

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

No existe ninguna situación legal que afectara al Fondo durante el pasado trimestre o posterior al cierre de este, según información suministrada por la Administradora. Tampoco ninguna información 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 y prospecto de emisión en el periodo 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.

En cuanto a cambios en la estructura organizacional, la señora Meslyn Paola Sánchez Orozco cesó en sus funciones como Gerente de Cumplimiento de la sociedad el 28 de febrero de 2025, tras presentar su carta de renuncia. En dicho lapso, la señora Carolina Figuereo Simón, en su condición de Directora Legal y de Cumplimiento, asumió el cargo de manera interina. El 28 de marzo de 2025, el Consejo de Administración designó a la señora Ruth Graciela Jumelles



Baldallaque como la nueva Gerente de Cumplimiento, asumiendo sus responsabilidades a partir del 31 de marzo de 2025.

Adicionalmente, el Consejo de Administración, en fecha 28 de febrero de 2025, designó a la señora Lucidania Rodriguez de Jesús como la nueva Gerente de Riesgos, cargo que asumió a partir del 10 de marzo de 2025.

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 al fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos, entendemos razonable el cumplimiento de la Sociedad en cuanto al marco legal del Fondo.

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

No aplica.

u) Otros.

- **Asamblea General de Aportantes del Fondo:** Celebrada el miércoles veinticuatro (**24**) de abril del dos mil veinticuatro (**2024**).
- **Distribución de Dividendos:** Mediante Hecho Relevante (03-2025-000077) el Comité de Inversiones del Fondo aprobó que en fecha 9 de enero de 2025 fueron distribuidos los beneficios generados durante el octubre - diciembre de 2024. Se realizó la distribución total de los beneficios generados por la suma de **US\$1,994,556.75**, a razón de **US\$17.024213 por cada cuota de participación**, la cual se reconoció y distribuyó a los aportantes en fecha 9 de enero de 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero - marzo de 2025**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo

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

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio	129,219,609.08	129,817,365.37	130,407,589.59

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2025**.

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
8/1/2025	03-2025-000077	DISTRIBUCION DE BENEFICIOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
14/1/2025	03-2025-000245	RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
3/2/2025	03-2025-000849	HECHO RELEVANTE INFORME SEMESTRAL DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
7/2/2025	03-2025-001018	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
14/2/2025	03-2025-001281	HECHO RELEVANTE – RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
11/3/2025	03-2025-001675	HECHO RELEVANTE – RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes



29.Jul.2024 03.Feb.2025

Cuotas	Afa	Afa
* Detalle de calificaciones en Anexo.		

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (M US\$)	114.629	130.094	129.723
Patrimonio (M US\$)	113.062	128.933	128.370
Valor Cuota (US\$)	1.076,8	1.100,5	1.095,7
Rentabilidad acumulada*	9,7%	7,5%	4,8%
Dividendos por Cuota (US\$)**	49,4	54,4	56,7
Nº de Cuotas	105.000	117.160	117.160

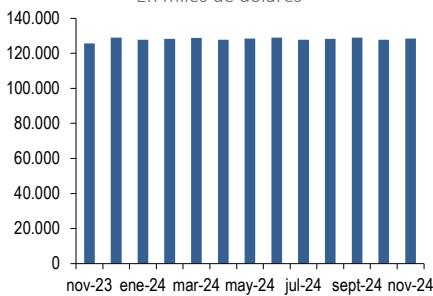
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EIFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EIFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EIFF en relación con el cierre del año anterior.

**Acumulados en el año.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

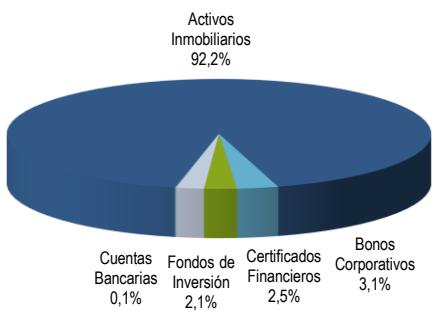
En miles de dólares



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2024



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "Afa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I (SIVFIC-050) responde a una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con una adecuada diversificación tanto por inmuebles como por inquilinos, una buena generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos, con completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en un menor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una 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.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El objetivo del Fondo a corto plazo es generar ingresos recurrentes a través del alquiler, la venta y los contratos establecidos en el reglamento interno de bienes inmuebles destinados a cualquier uso y ubicados en República Dominicana, y a largo plazo, generar plusvalías mediante la venta de estos.

El Fondo es manejado por ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. la cual mantiene una calificación "AA-af" otorgada por Feller Rate. La administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021. En marzo de 2023 se autorizó la extensión del período de vigencia del programa de emisiones del Fondo, por un período adicional de tres años, hasta el 31 de marzo de 2026.

Al cierre de noviembre 2024, mantenía 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% de su programa de emisión. A la misma fecha, administró un patrimonio total de US\$128 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, representando un 16,1% y un 19,0%, respectivamente.

Entre noviembre 2023 y noviembre 2024 el patrimonio del Fondo creció un 2,2%, explicado por el desempeño positivo de sus inversiones.

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

En febrero de 2024 el Fondo concluyó el período de adecuación a la política de inversiones, de acuerdo con lo establecido en el reglamento interno, lo cual fue debidamente notificado por la Administradora como Hecho Relevante. Al cierre de noviembre 2024, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,2%), bonos corporativos (3,1%), certificados financieros (2,5%), cuotas de fondos de inversión (2,1%) y cuentas bancarias (0,1%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria actual es adecuada, estando formada por cinco activos: (i) Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en Santo Domingo; corresponde a un complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton, con 5.892 m² de construcción (ocupación de 100%), (ii) Torre Empresarial Bristol, ubicado en Santo Domingo; corresponde a ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con 56 parqueos y 4.595 m² de construcción (ocupación de 100%), (iii) Edificio Corporativo 2015, ubicado en Santo Domingo; corresponde a las suites 906 y 907 con 124,19 m² con 4 parqueos y 100,24 m² con 3 parqueos, respectivamente (ocupación de 100%), (iv) Parque Industrial Zona

Franca Tamboril, ubicado en Santiago de los Caballeros; cuenta con una extensión de 240.232,27 m² y está compuesto por 30 naves y 8 edificios (ocupación de 100%) y (v) Condominio Las Brisas (3º Nivel), ubicado en Santo Domingo; corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,40 m² y estacionamiento contiguo (ocupación de 0%).

Si bien el Fondo cuenta con 4 inquilinos directos de buena calidad crediticia, al considerar los contratos que mantiene el Parque Industrial Zona Franca Tamboril, se observa una adecuada diversificación de ingresos por inquilino.

Adicionalmente, la cartera inmobiliaria presenta un acotado nivel de vacancia global, en torno al 0,2%, y los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

La liquidez de la cartera es buena, la cual está dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, se complementa con los intereses generados por las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla la distribución parcial o total de beneficios de manera trimestral luego de un análisis de la composición, la procedencia y el impacto de éstos sobre el patrimonio del Fondo. Durante el año 2023 se pagaron dividendos por US\$54,4 por cuota, en tanto que en 2024 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$56,7 por cuota hasta el cierre de noviembre.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaban un 1,1% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de noviembre 2024, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses alcanzó un 25,1%, incluyendo reparto de dividendos, que se traduce en una rentabilidad anualizada compuesta de 7,8%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio levemente superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, con una mayor volatilidad en el retorno. Con todo, lo anterior se traduce en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

En diciembre 2024 se observa un incremento en el valor cuota, rentando un 1,7% en dicho período, explicado principalmente por una revalorización de los inmuebles.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene duración de 15 años, con término establecido para enero de 2036. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años

anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adeuada diversificación de cartera.
- Buena generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Acotado nivel de vacancia.
- Fondo gestionado por ALTIO, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Administradora perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

RIESGOS

- Menor índice ajustado por riesgo respecto a segmento comparable.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	Jul-22	31-Ene-23	27-Jul-23	29-Ene-24	29-Jul-24	03-Feb-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	Afa	Afa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	1.450	1.721	2.806	3.341
Inversiones	108.513	112.908	127.286	126.370
Otros Activos	-	-	1	12
Total Activos	109.963	114.629	130.094	129.723
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.821	1.568	1.161	1.353
Total Pasivos	1.821	1.568	1.161	1.353
Patrimonio	108.142	113.062	128.933	128.370
Ingresos*	3.640	11.275	10.112	10.501**
Gastos	899	1.321	1.412	4.370**
Utilidad (pérdida) Neta	2.742	9.954	8.700	6.131
Endeudamiento Global***	1,7%	1,4%	0,9%	1,1%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,7%	98,5%	97,8%	97,4%
Utilidad sobre inversiones****	-	9,0%	7,2%	5,3%
Utilidad sobre Ingresos	75,3%	88,3%	86,0%	58,4%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EIFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EIFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Ingresos incorpora "Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de noviembre 2024 se presentan en términos brutos.

***Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
 - AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
 - Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
 - BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
 - BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
 - Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
 - Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- + o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – 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.