

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I
01 de agosto de 2025

INFORME TRIMESTRAL

Período: abril – junio 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.....	5
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.	7
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.....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	7
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).....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	12
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	16
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	16
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.).

17

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....17

q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del Fondo.

17

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 corresponde17

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.....17

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. 18

u) Otros..... 18

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 enero de dos mil treinta y seis (2036).

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, lo que implica que se constituye por los aportes de los inversionistas o aportantes dentro de un proceso de oferta pública de cuotas de participación, las cuales no son redimibles directamente por el Fondo y son negociadas a través de las bolsas de valores. Su plazo de duración es determinado.

El objeto del Fondo a corto plazo es generar ingresos recurrentes contratos a través del alquiler, la venta y los establecidos en este Reglamento Interno de bienes inmuebles destinados a cualquier uso y ubicados en el territorio nacional, y a largo plazo, generar plusvalías a través de la venta de los mismos.

A fin de gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo, podrá invertir también en valores de oferta pública y depósitos en entidades de intermediación financiera, de inversión.

El 17 de febrero de 2021, la Sociedad Administradora informó que el Fondo había concluido su fase pre-operativa, tras haber alcanzado el patrimonio y el número mínimo de aportantes establecidos en la sección 3.7 del Reglamento Interno del Fondo. A partir de esa fecha, se inició la fase operativa del Fondo. De conformidad con lo previsto en su Reglamento Interno, el Fondo disponía de un plazo de 3 años, contados a partir del inicio de la fase operativa, para adecuarse plenamente a la política de inversiones definida en dicho reglamento. En cumplimiento de lo anterior, **el 17 de febrero de 2024, la Sociedad Administradora comunicó que había concluido el período de adecuación a dichas políticas de inversión y diversificación.**

El Fondo utilizará como **indicador de comparación de rendimiento (benchmark) será la Tasa de Interés Prime de los Estados Unidos promedio del mes a comparar más 1.5%.** La Tasa de Interés Prime de los Estados Unidos es un promedio de las tasas de interés de los principales 10 bancos comerciales de los Estados Unidos y es publicada por el Federal Reserve Economic Data de Federal Reserve Bank Of St. Louis en su página web.

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 valorización de las inversiones del Fondo se realizará conforme a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, aprobada mediante la Cuarta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17 o la norma que le sustituya, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- **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.

El Reglamento Interno del fondo establece que para la adquisición de bienes inmuebles se requiere de 2 tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

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 al 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 Empresarial Bristol posee una póliza de seguro de cobertura de todo riesgo (No. ASUZJ1002424QAAAA91H) cuya vigencia es del

30 de junio de 2025 al 29 de junio de 2026; póliza de seguro de responsabilidad civil (No. ASUZJ1007024QAAAA7PF) vigente desde el **30 de junio de 2025 al 29 de junio de 2026**. 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**.

La administradora del Fondo nos informó que las pólizas de seguro correspondientes al inmueble **Torre Empresarial Bristol** que tenían como fecha de vigencia anterior **29 de junio del 2025** se encuentran en proceso de renovación y serán remitidas oportunamente al órgano regulador. Asimismo, se indicó que el inmueble **ya cuenta con las pólizas renovadas**; sin embargo, estas fueron emitidas en un idioma distinto al español. Por tal motivo, se están llevando a cabo las gestiones necesarias para su traducción oficial y su correcta remisión.

-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. 21XS-14632 y 21XS-14629). Así mismo, el condominio cuenta con una póliza de todo riesgo (01-142833) las cuales tienen una vigencia desde el **31 de marzo 2025** 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).

A la fecha de corte del presente informe a **junio 2025**, 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:

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento
Por Tipo de Instrumento		
Bienes Inmuebles	80% a 100%	✓
Valores de renta fija de oferta pública	0% a 20%	✓
Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o mutuos no administrados por la misma sociedad administradora	0% a 20%	✓
Cuotas de participación de fondos de inversión cerrados	0% a 20%	✓
Certificados y depósitos en una misma institución financiera, grupo financiero o económico	0% a 20%	✓
Depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos.	0% a 20%	✓

Dentro de las restricciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo no podrá invertir en otros activos que no sean los establecidos en el objetivo general de la política de inversiones, Los activos del Fondo de inversión deberán estar íntegramente pagados al momento de su adquisición. Las inversiones realizadas por el Fondo no podrán estar afectadas por gravámenes o prohibiciones ninguna especie ni podrán ser enajenados a plazos, a condición ni sujetos a otras modalidades.

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.



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 al 16 de febrero 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 al 9 de marzo 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 al 26 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 2023 al 3 de diciembre de 2023.

- **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 al 31 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 al 13 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		
	Febrero 2025	Julio 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, pudimos comprobar que el fondo cumple con los límites de endeudamiento establecidos en su reglamento interno, dado que el Fondo no se encuentra endeudado.

El reglamento interno del fondo en su política de endeudamiento fija los siguientes límites:

el Fondo podrá apalancarse hasta un 50% de su patrimonio a fines de materializar la política de inversiones del Fondo. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán, en ningún caso, constituirse en garantías del préstamo previsto.

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, así como un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota de participación;
- 4) La tasa de rendimiento de los fondos determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendarios, los últimos noventa (90) días calendarios, los últimos ciento ochenta (180) días calendarios, y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendarios, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de 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 comisión por éxito o desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;
- 7) El monto pagado por concepto de comisión por administración y de comisión por éxito o desempeño, conforme corresponda, por los fondos de fondos debido a la inversión realizada en los fondos administrados por la misma sociedad, seguida de la comisión por administración y por éxito o desempeño cobrada al Fondo;



- 8) Composición del Portafolio de inversión incluyendo la clasificación por emisor, revelando mínimamente el porcentaje de las inversiones en cada fondo de inversión administrados por la misma sociedad, realizada por los fondos de fondos que ésta administre;
- 9) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del Fondo;
- 10) Tipo de fondo de inversión, bien sea abierto o cerrado;
- 11) Denominación del fondo de inversión;
- 12) Número de Registro;
- 13) Moneda;
- 14) Fecha de vencimiento, según aplique;
- 15) Valor del Patrimonio Neto;
- 16) Número de aportantes;
- 17) Calificación de riesgo vigente y Calificadora, cuando aplica;
- 18) 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 **abril- junio 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 abril- junio 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De abril- junio 2025.**

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De abril– junio 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **De abril– junio 2025.**

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **abril– junio 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 junio 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A junio 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A junio 2025.**

Semestral

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

Anual

La información anual que debe remitirse al regulador al cierre del año **2024** 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 2024.**
- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de fecha 23 de abril de



2025 y por la Asamblea General de Aportantes Ordinaria del Fondo de fecha 29 de abril de 2025. **A diciembre 2024.**

- Carta de Gerencia. **A diciembre 2024.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2024.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2024.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2024.**
- 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 de Cuentas (Si Aplica). **A diciembre 2024.**
- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2024.**

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.**

Durante el trimestre en cuestión se presentaron **cambios en el comité de inversiones del fondo con la renuncia de la Sra. María Teresa Albaine al cargo de miembro** de este comité del Fondo con efectividad al 30 de abril de 2025, en su reemplazo el Consejo de Administración en reunión del 15 de mayo de 2025, designó al Sr. Salem Rohana quedando conformado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Eliza Sánchez Lomakina	Miembro
Salem Rohana	Miembro
Maximiliano Barr	Miembro

- 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 29 de abril de 2025.
- **Distribución de Dividendos:** El Reglamento Interno del Fondo dicta que en los casos que el Fondo obtenga beneficios, podrán ser distribuidos parcial o totalmente, tomando en cuenta la composición y procedencia de los mismos, y el impacto de dicha distribución sobre el patrimonio del fondo. **Estas distribuciones podrán realizarse al cierre de cada trimestre (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre, 31 de diciembre) en un plazo no mayor de 5 días hábiles contados a partir del cierre de cada trimestre.** En caso de que la fecha de vencimiento sea día no laborable, el pago se realizará al día laborable siguiente
 - Mediante Hecho Relevante (03-2025-002081) la administradora informo que el Comité de Inversiones del Fondo aprobó que en fecha 7 de abril de 2025 fueren distribuidos los beneficios generados durante el trimestre enero - marzo de 2025. Se realizó la distribución total de los beneficios generados por la suma de **US\$ 1,788,838.87**, a razón de **US\$15.26834133 por cada cuota de participación**, la cual se reconoció y distribuyó a los aportantes en fecha 7 de abril de 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **abril - junio 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

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I
01 de agosto de 2025

periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Abril	Mayo	Junio
Patrimonio	129,280,487.72	129,831,461.40	130,385,658.64

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

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
3/4/2025	03-2025-002081	HECHO RELEVANTE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
11/4/2025	03-2025-002266	HECHO RELEVANTE - RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
14/4/2025	03-2025-002454	HECHO RELEVANTE CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA DE APORTANTES ORDINARIA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I (SIVFIC-050)
29/4/2025	03-2025-002728	HECHO RELEVANTE ACUERDOS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES ORDINARIA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I (SIVFIC-050)
8/5/2025	03-2025-002946	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
13/5/2025	03-2025-003124	HECHO RELEVANTE - RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I
10/6/2025	03-2025-003764	HECHO RELEVANTE - RENTABILIDAD DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



	03.Feb.2025	28.Jul.2025
Cuotas	Afa	Afa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic-23	Dic-24	May-25
Activos administrados (M US\$)	130.094	131.777	131.037
Patrimonio (M US\$)	128.933	130.613	129.831
Valor Cuota (US\$)	1.100,5	1.114,8	1.108,2
Rentabilidad acumulada*	7,5%	6,7%	2,3%
Dividendos por Cuota (US\$)**	54,4	56,7	32,3
N° de Cuotas	117.160	117.160	117.160

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

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

**Acumulados en el año.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I (SIVFIC-050) está orientado a 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 los mismos.

La calificación “Afa” asignada a las cuotas del Fondo 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 nulo 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.

El Fondo es manejado por ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante la “Administradora”), la cual tuvo un alza de calificación a “AAaf” otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona nueve fondos de inversión. La Administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021. Al cierre de mayo 2025, el Fondo totaliza 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% del programa.

A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$130 millones, siendo un fondo grande para ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, representando un 14,8% y un 18,5%, respectivamente.

Asimismo, el activo del Fondo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,4%), cuotas de fondos de inversión (3,4%), bonos corporativos (3,1%), certificados financieros (0,9%) y cuentas bancarias (0,2%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, estando formada por cinco inmuebles: (i) el Hotel Hampton Inn by Hilton, complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton (ocupación de 100%), (ii) ocho de diez niveles de la Torre Empresarial Bristol, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%), (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%), (iv) Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 247.062 m2 y compuesto por 37 naves y 9 edificios (ocupación de 100%) y (v) 3° nivel del Condominio Las Brisas, que corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,4 m2 y estacionamiento contiguo (ocupación de 100%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es adecuada.

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, puede incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. Durante el año 2024 se pagaron dividendos por US\$56,7 por cuota, en tanto que en 2025 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$32,3 por cuota hasta el cierre de mayo.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaban un 0,9% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

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

Al cierre de mayo 2025, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses alcanzó un 25,9%, incluyendo reparto de dividendos, que se traduce en una rentabilidad anualizada compuesta de 8,0%. 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.

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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, nos llevan a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada diversificación de cartera.
- Buena generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Nulo 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.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana, destinados a la renta y generación de plusvalías

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El objetivo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I 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 los mismos.

Adicionalmente, para gestionar eficientemente la liquidez, el Fondo puede invertir en valores de oferta pública y depósitos en entidades de intermediación financiera.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo vigente a mayo 2024 establece que:

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertido en bienes inmuebles.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles. Las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada, la cual no puede superar el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.
- Hasta un 100% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido, directa o indirectamente, en un mismo activo inmobiliario.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, aprobación de la asamblea general de aportantes, el monto de la ampliación no supere el 100% del valor de la última valoración del inmueble, entre otros requisitos.
- Al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en dólares estadounidenses y hasta un 30% puede estar invertido en pesos dominicanos.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros. El reglamento establece límites más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Adicionalmente, deben contar con una calificación de riesgo equivalente o superiores a "BBB-".

Este límite puede excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.

- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o de renta variable emitidos por personas vinculadas a la Administradora, siempre y cuando éstos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión.

RESUMEN CARTERA INVERSIONES

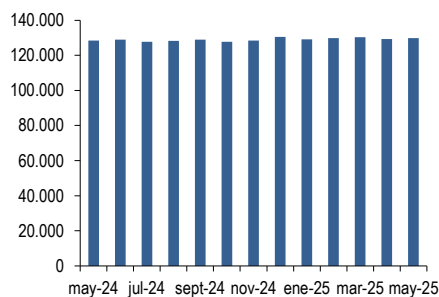
Ago-24 Nov-24 Feb-25 May-25

Activos Inmobiliarios	92,2%	92,2%	92,4%	92,4%
Fondos de Inversión	2,1%	2,1%	2,9%	3,4%
Bonos Corporativos	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
Certificados Financieros	2,5%	2,5%	1,6%	0,9%
Cuentas Bancarias	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%
Total Activos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la 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.
- El límite mínimo de liquidez es de un 0,1% y el máximo es de un 20% del patrimonio neto del Fondo. Adicionalmente, puede poseer hasta el 50% del total de liquidez en cuentas corrientes y/o de ahorros de una misma institución financiera, grupo financiero o económico.

Adicionalmente, el reglamento interno detalla la inversión máxima por tipo de inmueble.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera cumple con su objetivo de inversión

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I contempla una emisión equivalente a 150.000 cuotas.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021. Al cierre de mayo 2025, el Fondo totaliza 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% del programa.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2023, sus activos crecieron un 1,3% producto de la revalorización de los bienes inmuebles. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$1,2 millones y correspondían fundamentalmente a depósitos recibidos de clientes (garantía de alquiler de los inmuebles arrendados) y cuentas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de US\$8,4 millones, que representa una caída de 3,8% en relación con el año 2023, y se explicó fundamentalmente por una menor revalorización o plusvalía de los inmuebles en comparación con el período anterior.

Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$130 millones, siendo un fondo grande para ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, representando un 14,8% y un 18,5%, respectivamente.

Entre mayo 2024 y mayo 2025 el patrimonio del Fondo creció un 1,1%, explicado por el desempeño positivo de sus inversiones.

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

Al cierre de mayo 2025, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,4%), cuotas de fondos de inversión (3,4%), bonos corporativos (3,1%), certificados financieros (0,9%) y cuentas bancarias (0,2%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, estando formada por cinco bienes inmuebles.

- Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en avenida Las Américas km. 27 La Caleta, Boca Chica, 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. Actualmente este inmueble presenta un nivel de ocupación del 100%.

- Torre Empresarial Bristol, ubicado en calle Freddy Prestol Castillo, Santo Domingo; corresponde a ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con 56 parqueos y 4.595 m² de construcción. Actualmente este inmueble presenta un inquilino y un nivel de ocupación del 100%.
- Edificio Corporativo 2015, ubicado en calle Filomena Gómez de Cova esquina Gustavo Mejía Ricart, Santo Domingo; corresponde a las suites 906 y 907 con 124,19 m² con 4 parqueos y 100,24 m² con 3 parqueos, respectivamente. Actualmente este inmueble presenta un inquilino y un nivel de ocupación del 100%.
- Parque Industrial Zona Franca Tamboril, ubicado en avenida Circunvalación Norte esquina avenida 27 de Febrero, Tamboril, Santiago de los Caballeros; cuenta con una extensión de 247.062 m² y está compuesto por 37 naves y 9 edificios. Actualmente este inmueble cuenta con 17 inquilinos pertenecientes a 8 sectores productivos distintos y un nivel de ocupación del 100%.
- Condominio Las Brisas (3° Nivel), ubicado en calle Juan Sánchez Ramírez esquina Calle Mahatma Gandhi, Santo Domingo; corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,40 m² y estacionamiento contiguo. En junio se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, presentando actualmente un nivel de ocupación del 100%.

Si bien el Fondo cuenta con 5 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 nulo nivel de vacancia global y los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

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 2024 se pagaron dividendos por US\$56,7 por cuota, en tanto que en 2025 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$32,3 por cuota hasta el cierre de mayo.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Además, se señala que, ante necesidades de liquidez, el Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas.

Con todo, el porcentaje máximo de endeudamiento total podría representar un 50% del patrimonio del Fondo. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán, en ningún caso, ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo puede endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos. Dichos financiamientos deben ser otorgados por entidades de intermediación financiera.

nacionales y/o extranjeras reguladas por la institución destinada para los fines de supervisión en su correspondiente jurisdicción.

La tasa máxima a la que puede endeudarse el Fondo no podrá ser superior a dos veces la Tasa Activa Promedio Ponderada publicada por el Banco Central, ya sea en pesos dominicanos o en dólares de los Estados Unidos. Asimismo, esta tasa nunca puede ser mayor que la tasa de rendimiento esperada de los valores que se adquieran.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaban un 0,9% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Al cierre de mayo 2025, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses alcanzó un 25,9%, incluyendo reparto de dividendos, que se traduce en una rentabilidad anualizada compuesta de 8,0%. 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 el año 2024 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 1,3% con relación al año 2023, alcanzando un valor de US\$121 millones.

El reglamento establece que el desempeño del Fondo es medido en relación con la Tasa de Interés Prime de los Estados Unidos del mes a comparar más un 1,5%. En caso de que el *benchmark* no esté disponible, se utilizará la Tasa Objetivo de los Fondos Federales de Estados Unidos (Fed Funds Target Rate) más un 3,5%. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realiza de manera mensual, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes siguiente.

VIGENCIA 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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

Administradora posee un alto nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados

ALTIO posee una estructura organizacional diseñada para administrar de manera eficiente los recursos de sus inversionistas, la cual está determinada en su Manual de Organización y Funciones.

El Consejo de Administración es el órgano colegiado elegido por los accionistas que tiene atribuidas todas las facultades de representación y administración de ALTIO y debe velar por el buen desempeño de la Alta Gerencia. Además, es el encargado de la planificación, organización y control de la Administradora, así como de todas las responsabilidades que señala la ley. El Consejo debe estar integrado por un número impar de miembros, que no podrá ser menor a cinco ni mayor a nueve. Actualmente está constituido por un presidente, vicepresidente, secretario y dos miembros.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio tiene como objetivo asistir al Consejo en su función de supervisión mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo 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 implementado.

El Comité de Nombramiento y Remuneraciones apoya al Consejo en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Gerencia.

El Comité de Gestión de Riesgos es responsable de asistir al Consejo en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa especial vigente en materia de riesgos. Asimismo, debe revisar y evaluar la integridad y la adecuación de la función de gestión de riesgos de la Administradora, analizar y evaluar los sistemas y herramientas de identificación y control de riesgos, así como valorar sistemáticamente la estrategia y las políticas generales de riesgo en ALTIO, así como también los potenciales impactos de estos riesgos respecto a la solvencia de la entidad.

Los Comités de Inversiones son responsables de definir la estrategia de inversión, así como de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos, que serán ejecutados por el Administrador de Fondos de Inversión. Este comité se compone por un número impar de miembros, no menor a tres personas, quienes pueden ser miembros del Consejo de Administración y/o ejecutivos de la sociedad. El Administrador de Fondos participa en las reuniones del Comité con voz, pero sin derecho a voto.

El Comité de Cumplimiento de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (Comité de PLAFT) es el encargado de implementar y diseñar políticas con relación a la prevención de lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Asimismo, debe apoyar y vigilar al Oficial de Cumplimiento.

El Comité Ejecutivo discute, delibera y apoya al Director General en la toma de las decisiones estratégicas de la Administradora que le competen. Dicho Comité está conformado exclusivamente por las posiciones que conforman la Alta Gerencia: Director General, Director de Finanzas y Contabilidad, Director de Administración y Gestión Humana, Director de Negocios, Director de Legal y Cumplimiento, y el Administrador de Fondos.

El Director General es el ejecutivo principal de ALTIO y el máximo responsable de la gestión, planificación, dirección y control de las estrategias y operaciones de la Sociedad, respondiendo directamente al Consejo de Administración. También debe velar por el cumplimiento de la estrategia de inversiones que asegure la integridad de la Administradora, dentro de las políticas y límites de riesgos definidos, y gestionar los recursos financieros para alcanzar los objetivos de ésta, optimizando su rendimiento. En materias relacionadas a la gestión de riesgos, debe desarrollar un ambiente de control y gestión de riesgos que se apegue a la estrategia de inversión, garantizar el cumplimiento de las decisiones del Consejo de Administración y asegurar la existencia y utilización de políticas, procedimientos, metodologías y sistemas que permitan medir y gestionar los riesgos cuantificables y controlar los no cuantificables.

El Gerente de Control Interno es responsable de verificar que quienes desempeñan funciones para la Sociedad, implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles, de manera que ALTIO cumpla adecuadamente sus actividades de administración y desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a

las disposiciones legales, reglamentarias y normativas que regulan el Mercado de Valores.

El Gerente de Riesgos es responsable del análisis, control y diseño de las políticas, sistemas, metodologías, modelos y procedimientos para una eficiente gestión de los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, contraparte y operativo, entre otros. Asimismo, debe implementar y asegurar el cumplimiento de políticas, límites y procedimientos establecidos por el Comité de Riesgos, y medir los riesgos identificados y controlar el cumplimiento de los límites establecidos, tanto para la Administradora como para los fondos de inversión.

El Gerente de Cumplimiento funge como Oficial de Cumplimiento y Oficial FATCA (*Foreign Account Tax Compliance Act*), y es el encargado de vigilar la estricta observancia del programa de cumplimiento basado en riesgo, contenido en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y el cumplimiento de la Ley FATCA. Asimismo, es el responsable de velar por la observancia de todas las normas aplicables a la administradora para evitar que ALTIO y sus fondos bajo administración, sean utilizados como vehículos para el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de las armas de destrucción masiva.

El ejecutivo responsable del manejo de los portafolios y ejecutar las actividades de inversión de los fondos es el Administrador de Fondos de Inversión, quien tiene la responsabilidad de cumplir las decisiones del Comité de Inversiones, evaluar y efectuar seguimientos a los activos propiedad de los fondos de inversión administrados y colaborar con el área de Estructuración y Análisis en la identificación de potenciales activos de inversión.

El Director Finanzas y Contabilidad es el responsable de formular y ejecutar la estrategia financiera de la Administradora, con el objetivo de aumentar el valor de ésta. Además, debe garantizar que los estados financieros mensuales, trimestrales, semestrales y anuales se elaboren adecuadamente y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como minimizar los impactos regulatorios e impositivos, proponer planes de acción para garantizar la consecución de los objetivos financieros anuales y apoyar al Director General en la preparación de planes financieros mensuales y anuales.

El Gerente de Contabilidad es el responsable de la información financiera y del control interno financiero de la Administradora y de los fondos de inversión administrados, asegurar el cierre diario contable, emisión de los reportes de control e información, de resultados y controles, apoyar en la preparación del presupuesto anual de la Administradora, así como su ejecución e implementación.

El Director de Estructuración y Análisis es el encargado de identificar las potenciales oportunidades de inversión o negocios de los fondos de inversión administrados o de nuevos fondos de inversión a estructurar y ofrecer al Administrador de Fondos de Inversión una opinión técnica sobre la estructura, estrategia comercial, rentabilidad y tipos de riesgo de cada uno. Adicionalmente, debe apoyar al área de Legal y Cumplimiento en la estructuración de nuevos fondos de inversión, estableciendo las características de los activos de inversión y otros términos comerciales.

El Gerente Senior de Estructuración y Análisis es responsable de apoyar al Director de Estructuración y Análisis en la identificación de potenciales oportunidades de inversión o negocios de los fondos de inversión administrados o de nuevos fondos de inversión a estructurar con el fin de ser presentados al Administrador de Fondos. Asimismo, debe preparar modelos financieros y materiales de debida diligencia de las potenciales inversiones.

El Gestor de Activos Inmobiliarios es el encargado de identificar las oportunidades de inversión relacionadas con activos en el sector inmobiliario. Asimismo, de apoyar al Administrador de Fondos de Inversión en la gestión, monitoreo, administración y desempeño de los activos inmobiliarios que formen parte de los portafolios de inversión de los fondos de inversión administrados.

El Gerente de Procesos y Proyectos es el encargado de la planificación, ejecución, seguimiento y cierre de los proyectos internos realizados por la Administradora, fondos y entidades relacionadas, garantizando que los mismos se completen dentro del alcance, tiempo, costo y con el nivel de calidad definido. También es responsable de documentar los procesos internos de todas unidades de la Sociedad, así como de proponer y ejecutar mejoras que aporten a la eficiencia y eficacia de los mismo.

El Director de Legal y Cumplimiento es el responsable de supervisar el buen funcionamiento del área de Legal y Cumplimiento, con el fin de asegurar la observancia del programa de cumplimiento basado en riesgo y las normas aplicables a la Administradora y los fondos de inversión. Asimismo, debe velar por la realización de la debida diligencia legal de las transacciones en las que participa ALTIO y los fondos de inversión administrados, así como la revisión de los contratos y demás documentación legal.

El Gerente Legal es el responsable de asesorar legalmente a la Administradora y los fondos de inversión, en las actividades que realizan, asegurando el cumplimiento de la normativa del mercado de valores, y de apoyar al Director de Legal y Cumplimiento en el ejercicio de sus funciones.

El Gerente de Cumplimiento Legal y Regulatorio es el encargado de asegurar el registro correcto de la documentación regulatoria/legal de ALTIO y los fondos de inversión administrados, velar por el envío de la información periódica correspondiente y por la celebración de las asambleas generales de aportantes de los fondos de inversión cerrados.

El Director de Administración y Gestión Humana es el responsable de organizar los recursos de la Administradora, coordinando y procurando a su vez, el mejor uso de estos para el logro de los objetivos de la Administradora. Además, define las políticas sobre la contratación y el manejo del personal, y debe asegurar que la Administradora cuente con los equipos y tecnologías adecuadas para su correcto funcionamiento.

El Gerente de Tecnología y Ciberseguridad es responsable de supervisar todas las actividades relacionadas con la tecnología de la Administradora. Además, debe planificar y definir políticas para la actualización de infraestructura tecnológica y software de la empresa, así como también definir y ejecutar políticas y procedimientos para la seguridad de la información y los activos tecnológicos de la entidad.

El Gerente de Mercadeo y Comunicaciones es responsable de colaborar con la consecución sustentable de los objetivos comerciales y de posicionamiento en el mercado de valores de ALTIO y los fondos de inversión que administra, a través del diseño e implementación de una estrategia integrada de mercadeo y comunicación, tanto interna como externa.

El Director de Negocios es el encargado de dirigir el equipo de ventas de la Administradora. Además, debe proponer estrategias de negocios y mercadeo que promuevan el desarrollo esperado de los distintos fondos de inversión y colaborar en las actividades de promoción, captación y fidelización de aportantes.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero.

Feller Rate considera que la Administradora posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

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, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICA DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

El Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversiones establece las directrices para el funcionamiento de los Comités de Inversiones de los fondos administrados y las normas de conducta a seguir por los miembros de dicho Comité.

Entre otros temas, el reglamento señala que la Administradora puede constituir un indeterminado número de comités, dependiendo de la naturaleza del fondo de inversión y la cantidad de fondos gestionados. Asimismo, se establece que los miembros de los Comités de Inversiones deben regirse, entre otros, bajo los siguientes principios y códigos de conducta:

- Equidad, al otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes.
- Idoneidad, al disponer de políticas, procedimientos y controles idóneos para cumplir con sus funciones, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el reglamento interno de los fondos.
- Diligencia y Transparencia, al actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los aportantes de los fondos y en defensa de la integridad y transparencia del mercado.
- Prioridad de interés e imparcialidad, al actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas vinculadas o terceros, a los intereses de los aportantes de los fondos.
- Objetividad y Prudencia, al preservar los intereses de los aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos que conforman los fondos.
- Confidencialidad de la información, al velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los aportantes, así como abstenerse de hacer uso de estas en beneficio propio o de terceros.

Por otra parte, la Administradora cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno, el cual establece las políticas, procedimientos y mecanismos de control interno necesarios para ALTIO, que permitan mitigar los riesgos inherentes a los procesos administrativo, financiero, legal, operativo, de inversión y de estructuración. En particular, para la evaluación de inversiones y construcción de portafolios, el manual señala, dentro de los aspectos más relevantes, lo siguiente:

- El Área de Estructuración & Análisis es responsable de identificar potenciales inversiones y ofrecer información relevante y oportuna, tomando en consideración parámetros como tolerancia al riesgo, rendimiento objetivo, horizonte de tiempo, restricciones de inversión, entre otros.
- Para la identificación de potenciales valores representativos de capital o de deuda, el Área de Estructuración & Análisis en conjunto con el Área de Legal y Cumplimiento son responsables de revisar y cumplir con lo establecido en el reglamento interno de cada fondo de inversión, así como de asegurarse de que se realice la debida diligencia adecuada y se cuente con los documentos necesarios.
- El Área de Inversiones es responsable de ejecutar las decisiones de inversión, así como de llevar a cabo las actividades de estudio del comportamiento de los fondos de inversión y los sectores económicos, y hacer recomendaciones sobre las mejores oportunidades de inversión.
- Los Comités de Inversiones son responsables de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el Administrador de Fondos ejecute debidamente las decisiones de inversión. Además, son responsables de monitorear las condiciones de mercado.

Adicionalmente, las inversiones se realizan cumpliendo con los objetivos de inversión definidos en el reglamento interno y ajustándose a las disposiciones legales.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I, la administradora puede contratar a terceros, incluyendo personas jurídicas, a fines de obtener asesorías especializadas para llevar a cabo la debida diligencia, la cual deberá incluir el estatus técnico, financiero, legal y fiscal de dichos bienes inmuebles. De igual manera, puede contratar servicios profesionales especializados tales como ingenieros independientes para inspección y análisis estructural de las propiedades, agentes inmobiliarios, servicios de comercialización de las propiedades, administración y mantenimiento.

Los informes derivados de la tasación elaborados por el tasador designado, en los que se sustente el precio de las adquisiciones o enajenaciones efectuadas, deberán ser puestos en conocimiento de la Superintendencia, del ejecutivo de control interno y del representante de la masa de aportantes, por parte de la sociedad administradora, al día siguiente hábil de éstos haber sido recibidos. La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

El reglamento interno detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir los inmuebles en los que el Fondo pudiera invertir.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión del Fondo.

SISTEMAS DE CONTROL

Tal como establece la normativa, la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Código de Ética y Normas Internas de Conducta.

- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Políticas para el Tratamiento de Conflictos de Interés.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Reglamentos Internos de Trabajo del Consejo de Administración y de los Comités de Apoyo (Auditoría y Cumplimiento Regulatorio; Nombramientos y Remuneraciones; Cumplimiento de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva; Riesgos y Comité Ejecutivo).
- Reglamento de Funcionamiento General de los Comités de Inversiones.
- Manual de Políticas y Procedimientos de Sistemas Tecnológicos.

El sistema de control interno de ALTIO está diseñado en base al modelo COSO, marco de referencia para la implementación, gestión y control de un adecuado Sistema de Control Interno.

Adicionalmente, para el registro de las operaciones de los fondos de inversión, así como de la contabilidad de éstos y de la Administradora, ALTIO cuenta con el programa SIFI.

En los últimos períodos, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

La valorización de las inversiones del Fondo se realiza conforme a la Norma que establece los criterios sobre valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos, aprobada mediante la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 8 de agosto de 2014, R-CNV-2014-17 y sus modificaciones.

Las adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, así como los títulos que representen derechos constituidos sobre ellos, se sustentan en tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, 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 el regulador.

Los criterios de valorización se encuentran detallados en el reglamento interno, el cual señala, entre otras cosas, que la administradora realizará como mínimo una 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.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

ALTIO mantiene en su Manual de Políticas para el Tratamiento de Conflictos de Interés procedimientos y políticas para identificar y gestionar posibles conflictos de interés.

El Manual considera como conflicto de interés a cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica, pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones. Además,

el Manual señala que la Administradora, en la conducción de las operaciones y, en especial, la inversión de los recursos, tiene la obligación de dar prioridad a (i) los intereses de los fondos de inversión administrados y sus aportantes en relación a los de Administradora y sus personas relacionadas y (ii) los de ALTIO en relación a sus personas relacionadas. Asimismo, se establece que todas las áreas de la Administradora, especialmente las áreas de Negocios, Estructuración y Análisis e Inversiones, no podrán presentar para aprobación una transacción con el objetivo de beneficiar a ALTIO o a una de sus personas relacionadas, en perjuicio de los fondos de inversión administrados y sus aportantes.

Por otra parte, el Manual señala que en caso de conflicto entre un fondo y la Administradora o una persona relacionada al momento de realizar transacciones de compras y/o ventas, se debe anteponer las operaciones correspondientes a los fondos, quedando las operaciones propias de la Administradora o personas relacionadas para último término. Asimismo, en caso de una transacción entre una persona relacionada y la Administradora, se antepondrá siempre los intereses de ésta última.

Además, se describe los posibles conflictos de interés entre fondos gestionados por la Administradora cuando dentro de sus alternativas de inversión se encuentra un mismo instrumento.

- En caso de fondos que inviertan en valores de oferta pública de renta variable y de renta fija, el criterio de asignación debe considerar y evaluar la duración actual y duración objetivo del portafolio, la composición actual y deseada de moneda, el riesgo de crédito, el riesgo país, entre otras. Asimismo, también se señala que se utilizará el principio de equidad, lo que significa asignar el instrumento en cuestión a tasa promedio, de compra o venta, para los distintos fondos.
- En caso de fondos de inversión cerrados de desarrollo, se considera y evalúa los plazos, tipos de instrumentos y emisores que conforman el objetivo del portafolio de inversión, según corresponda, con el fin de diversificar las inversiones en los sectores de la economía a los que está dirigido el Fondo. En caso de que exista más de un fondo de inversión cerrado de desarrollo gestionado por la Administradora, el Administrador del Fondo debe presentar las transacciones al Comité de Inversiones correspondiente para su aprobación, considerando en primer lugar la estrategia específica de inversión de cada uno de los fondos, así como también qué tipo específico de instrumento es más adecuado.
- En caso de administrar más de un fondo de inversión cerrado inmobiliario, se debe considerar la liquidez del portafolio, el tipo de inmueble, el sector de la economía al que corresponde el inquilino y la composición de la cartera en general, para determinar a cuál fondo corresponde la inversión, previo a su presentación al Comité de Inversiones para aprobación.

Por otra parte, si se presentan conflictos entre aportantes, se debe resolver sin entregar privilegios a ninguno de ellos, con las siguientes reglas:

- No deberán, bajo ningún concepto, revelar a los aportantes las operaciones realizadas por otros.
- No deberán estimular la realización de una operación por un aportante con objeto de beneficiar a otro.
- Las operaciones de aportantes deben ser ejecutadas por orden de llegada, considerando la fecha y hora en que se realizó la solicitud.

En caso de que no se pudiera prevenir la existencia de conflictos de interés, la Administradora define, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Abstenerse de intervenir, directa o indirectamente, en las actividades, actos y decisiones respecto de los cuales exista conflicto de interés, o cesar toda actuación cuando se tenga conocimiento de la situación de conflictos de interés.
- Si se trata del Administrador del Fondo, éste deberá informar por escrito la situación de conflicto al Director General y deberá abstenerse de intervenir, directa o indirectamente, en las actividades, actos o decisiones respecto de los cuales exista conflictos de interés.
- En caso de que se trate del Director General o de un miembro del Consejo de Administración, pondrán en conocimiento al Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio y al Gerente de Control Interno, suministrando toda la información que sea relevante. El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio presentará el caso ante el Consejo de Administración, órgano que se encargará de evaluarlo y tomar las decisiones que estime pertinentes.
- Siempre que en los conflictos de interés estén involucrados los intereses de un aportante, se debe revelar a éste último la situación generadora del conflicto, y, de ser el caso, obtener de él su autorización y consentimiento por escrito para iniciar o continuar con la operación.

Adicionalmente, la política define los posibles conflictos que puedan darse según el ciclo del negocio, siendo éstos, ciclo de inversiones para los fondos, ciclo de aportes y rescates de los clientes de los fondos de inversión abiertos o mutuos administrados y otros posibles conflictos de interés, y las medidas para mitigarlos.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

| Grupo controlador con experiencia en el sector financiero e industrial.

ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. fue constituida en el año 2002, como Administradora de Fondos Parallax Assets Management S.A., autorizada para operar como sociedad administradora de fondos de inversión en diciembre de 2013.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024 la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 74,0% respecto al cierre de 2023, situándose en RD\$1.024 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por desempeño y comisiones por administración. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 11,9%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional y de soportes tecnológicos, obteniendo resultados operacionales por RD\$673 millones, superior a los RD\$275 millones obtenidos en 2023. Adicionalmente, se observa un aumento en los ingresos financieros netos para el mismo período, asociado principalmente mayores ingresos provenientes de inversiones en instrumentos financieros. Con todo, la utilidad en 2024 se situó en RD\$517 millones, superior a la utilidad de RD\$207 millones obtenida en 2023.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, al cierre de mayo 2025 la Administradora tuvo un crecimiento de sus ingresos totales de un 23,6% respecto a igual período de 2024, situándose en RD\$416 millones, lo cual se explica por un aumento en el volumen de comisiones por administración y otros. Por otra parte, los gastos

aumentaron un 20,7%, situándose en RD\$207 millones, explicado principalmente por mayores gastos no operativos. Con todo, la utilidad del período en 2025 se situó en RD\$153 millones, un 26,3% superior a la utilidad de RD\$121 millones obtenida hasta mayo de 2024.

El capital suscrito y pagado de la Administradora asciende a RD\$105 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$268 millones al cierre de mayo 2025.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la R-CNMV-2021-16-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante una póliza de seguro emitida por Seguros Sura, S.A. en favor y en beneficio de los fondos de inversión.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SUS ACCIONISTAS CONTROLADORES

La estructura accionaria de la sociedad está conformada por AG Investment Partners, S.A. (99,99%) y Héctor José Rizek Guerrero (0,01%). ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es controlada mayoritariamente por Grupo Rizek inc.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2025, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$52.089 millones (36,4% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2024). Por otra parte, ALTIO se posiciona como una administradora grande dentro de la industria, con una participación de mercado de 14,7%.

Actualmente ALTIO gestiona nueve fondos de inversión:

- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija ALTIO, se orienta a la inversión en valores de oferta pública de renta fija de entidades locales, del Gobierno Central y del Banco Central de República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en RD\$1.421 millones. El Fondo está calificado en "AA-fa / M5" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija ALTIO - United Capital, se orienta a la inversión en valores representativos de renta fija de oferta pública. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en RD\$599 millones. El Fondo está calificado en "A+fa / M6" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO Energía, se orienta a la inversión en valores representativos de capital o de deuda que no estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores y que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, domiciliadas en República Dominicana, y cuya actividad principal se concentre en los sectores de energía, telecomunicaciones e infraestructura, tanto en el sector público como el sector privado de la economía. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US\$478 millones, representando un 29,9% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "Afa" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO II, se orienta a la inversión en valores representativos de capital o de deuda que no se encuentren inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), para el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, domiciliados en República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US\$137 millones, representando un 8,6% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I, se orienta 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. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US\$130 millones, representando un 18,5% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "Afa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez I, se orienta a la inversión en valores de oferta pública de renta fija y renta variable inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), en valores de renta fija o renta variable emitidos en el extranjero y en depósitos en cuentas corrientes o de ahorro, a la vista o a plazos ofrecidos por entidades de intermediación financiera nacionales. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de RD\$890 millones, representando un 1,7% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "Afa (N) / M2" por Feller Rate.
- Fondo de Fondos Cerrado ALTIO I inició sus operaciones en noviembre de 2023 y se orienta a la inversión en cuotas de participación de otros fondos de inversión tanto abiertos o mutuos como cerrados, inscritos en el Registro del Mercado de Valores. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$6,5 millones. El Fondo está calificado en "Afa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez Dólares inició sus operaciones en diciembre de 2023 y se orienta a la inversión en valores de oferta pública de renta fija y renta variable inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), en valores de renta fija o renta variable emitidos en el extranjero y en depósitos en cuentas corrientes o de ahorro, a la vista o a plazos ofrecidos por entidades de intermediación financiera nacionales, denominado principalmente en dólares de los Estados Unidos de América. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$19 millones, representando un 10,1% del segmento de fondos abiertos money market en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa (N) / M2" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO III inició sus operaciones en junio de 2024 y se orienta a la inversión en valores representativos de capital o valores representativos de deuda que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), para el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro (Vehículos Objeto de Inversión) constituidos en el país o en el extranjero, que estén domiciliadas en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, el patrimonio se situó en US\$60 millones, representando un 3,8% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	31-Ene-23	27-Jul-23	29-Ene-24	29-Jul-24	03-Feb-25	28-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	Afa	Afa	Afa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	May-25
Efectivo y Equivalente	1.721	2.806	3.876	1.406
Inversiones	112.908	127.286	127.895	129.581
Otros Activos	-	1	5	50
Total Activos	114.629	130.094	131.777	131.037
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.568	1.161	1.163	1.206
Total Pasivos	1.568	1.161	1.163	1.206
Patrimonio	113.062	128.933	130.613	129.831
Ingresos*	11.275	10.112	9.825	4.220**
Gastos	1.321	1.412	1.459	987**
Utilidad (pérdida) Neta	9.954	8.700	8.366	3.234
Endeudamiento Global***	1,4%	0,9%	0,9%	0,9%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,5%	97,8%	97,1%	98,9%
Utilidad sobre inversiones****	9,0%	7,2%	6,6%	6,0%
Utilidad sobre Ingresos	88,3%	86,0%	85,2%	76,6%

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

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

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de mayo 2025 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.