

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I
08 de febrero 2024

INFORME TRIMESTRAL

Período: Octubre - diciembre 2023



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 Serralles, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República
Dominicana

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 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;..... 7

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; 7

e) El cumplimiento de las 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;8

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía;.....8

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo);.....9

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión;.....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;17
- 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 corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros); 18
- 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; 18
- 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 US\$150,000,000.00 (Ciento Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100). Fue aprobado mediante Acta de Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de fecha ocho (08) de noviembre del dos mil diecinueve (2019), modificada por el Acta de fecha trece (13) de febrero del dos mil veinte (2020); y 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**. Al 31 de diciembre de 2023 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.

El Fondo se encuentra en el período de adecuación a las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, equivalente a tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo; es decir, hasta el diecisiete (17) de febrero del dos mil veinticuatro (2024).

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)**.

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

Activos financieros:

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

Activos no financieros:

Según la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV y la sección 2.6.II 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.

En fecha 11 de diciembre 2023 ALTIO informó como Hecho Relevante que en fecha once (11) de diciembre del dos mil veintitrés (2023) se materializó la compra por parte del Fondo, del inmueble que se describe a continuación: "Inmueble identificado como 312584146640, que tiene una superficie de 6,829.48 metros cuadrados, matrícula No. 3000897326, ubicado en TAMBORIL, SANTIAGO", amparado en el Certificado de Título emitido el veintitrés (23) de mayo de dos mil



veintitrés (2023) por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

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

Inmueble	Fecha adquisición	Monto adquisición USD	Tasación 2022 USD	Tasación 2023 USD
Hampton Hotel	11 de marzo 2021	16,000,000.00	17,067,000.00	17,540,000.00
Torre Empresarial Bristol	30 de marzo 2021	17,500,000.00	18,185,650.00	18,592,000.00
Suite 906 Corp. 2015	19 de julio 2021	469,894.74	496,000.00	502,000.00
Suite 907 Corp. 2015	19 de julio 2021	381,473.68	410,000.00	415,000.00
Zona Franca Tamboril - Fase 1	09 de dic. 2021	67,091,452.69	70,378,000.00	80,996,000.00
Zona Franca Tamboril - Fase 2	11 de dic. 2023	1,907,319.67	N/A	
Condominio Las Brisas y Solar	22 de nov. 2022	1,400,000.00	1,402,741.38	1,432,035.77
TOTALES		104,750,140.78	107,939,391.38	119,477,035.77

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.

La Sociedad, a fin de mantener a los aportantes informados sobre los activos de inversión, publicó en su página web un informe trimestral sobre el desempeño de los activos inmobiliario de Fondo; y de ejecución de la política de inversión. Dicho informe contiene lo siguiente:

- **Datos generales del Fondo** (tipo de fondo, cantidad de cuotas, valor de las cuotas y patrimonio);
- **Informe de Administración;**
- **Características del Fondo;**
- **Desempeño del Fondo al cierre del trimestre;**
- **Evolución de valor cuota;**
- **Composición del portafolio;**
- **Calificación de riesgo;**
- **Estados Financieros al cierre del trimestre; y**
- **Composición del portafolio inmobiliario.**

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.

Para el período culminado el 31 de diciembre de 2022, los auditores externos no presentaron observaciones ni recomendaciones para al Fondo en cuestión.



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.

No aplica.

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. 1-83-87), cuya vigencia es del **30 de noviembre 2023** al **30 de noviembre 2024**.

-El inmueble Torre Bristol posee una póliza de seguro de cobertura de todo riesgo (No. ASUZJ1002423QAAAAPLS) cuya vigencia es del **30 de junio de 2023** al **29 de junio de 2024**. También posee una póliza de seguro de responsabilidad civil (No. RCBA-25359), cuya vigencia es del **31 de agosto 2023** al **31 de agosto 2024**.

-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 **30 de noviembre de 2023** hasta el **31 de marzo de 2024**.

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 2023** hasta el **28 de febrero del 2024**.

-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 2023** al **31 de diciembre 2024**.

-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 2023** al **22 de noviembre 2024**.

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

El Fondo se encuentra en el período de adecuación a las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, equivalente a tres (3) años a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, es decir hasta el 17 de febrero del 2024.

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). La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Primer Tramo inició el día 17 de febrero del año dos mil veintiuno (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).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Segundo Tramo inició el día diez (10) de marzo del año dos mil veintiuno (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).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Tercer Tramo inició el día veintinueve (29) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

Cuarto Tramo de 30,000 cuotas

SIVFIC-050, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I
08 de febrero 2024

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).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Cuarto Tramo inició el día seis (6) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

Quinto Tramo de 6,530 cuotas

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

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

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Quinto Tramo inició el día tres (3) de abril del año dos mil veintitrés (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).

La negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Sexto Tramo inició el día 14 de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

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

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

Calificación de Riesgo Feller Rate		
	Julio 2023	Enero 2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa

Ver **anexo** calificación más reciente.

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

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

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

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

Requerimientos / Estatus:

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

La composición del portafolio de inversión;

- 1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión. En adición, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota;
- 4) La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) En los casos que aplique, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días.



- 6) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;
- 7) Para el caso de los fondos de inversión cerrados inmobiliario y fondos de inversión cerrados de desarrollo inmobiliario, se deberá incluir una fotografía de los inmuebles o del proyecto de desarrollo, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.
- 8) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del Fondo.

Mensual

La información mensual que debía remitirse al regulador comprendida entre los meses de **octubre - diciembre 2023**, 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 octubre - diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De octubre a diciembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De octubre a diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **De octubre a diciembre 2023.**

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses del trimestre **octubre - diciembre 2023** 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 diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**

Semestral

La información semestral que debía remitirse al regulador correspondiente al segundo semestre del 2023, lo cual incluye el trimestre comprendido de **octubre - diciembre 2023** fue enviada en el plazo establecido.

- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A enero 2024.**

Anual

La información anual que debía remitirse al regulador al cierre del año **2022** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.



- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2022.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2022.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2022.**
- 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 2022.**
- 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 2022.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Enviado a SIMV al 31 de diciembre de 2022.**
- Informe Anual de Comisario de Cuentas (Si Aplica). **A diciembre 2022.**

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.

En fecha 23 de noviembre 2023 la sociedad informa como Hecho Relevante que la Superintendencia emitió la Tercera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 10 de octubre de 2023, R-SIMV-2023-47-FI, la cual modifica la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 18 de marzo del 2020, R-SIMV-2020-09-FI, que autoriza y ordena la inscripción del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050, para que en lo



adelante la denominación sea "FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I".

En fecha 1ro de noviembre del 2023 la SIMV aprobó el Reglamento Interno y Prospecto de Emisión del Fondo modificados, en virtud de las aprobaciones de la Asamblea General de Aportantes Ordinaria y Extraordinaria de fecha 27 de abril del 2023, los cuales entraron en vigencia en fecha 7 de noviembre del 2023, conforme Hecho Relevante comunicado por la Sociedad en esa misma fecha.

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

No aplica.

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.

Distribución de Beneficios: La Sociedad informó como Hecho Relevante que el Comité de Inversiones del Fondo aprobó que en fecha seis (6) de octubre de dos mil veintitrés (2023) sean distribuidos los beneficios generados durante el trimestre julio – septiembre de 2023.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



	27.Jul.2023	29.Ene.2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	Nov-23
Activos administrados (M US\$)	109.963	114.629	126.809
Patrimonio (M US\$)	108.142	113.062	125.609
Valor Cuota (US\$)	1.029,9	1.076,8	1.072,1
Rentabilidad acumulada*	4,4%**	9,7%	4,7%
Dividendos por Cuota (US\$)***	13,6	49,4	54,4
N° de Cuotas	105.000	105.000	117.160

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

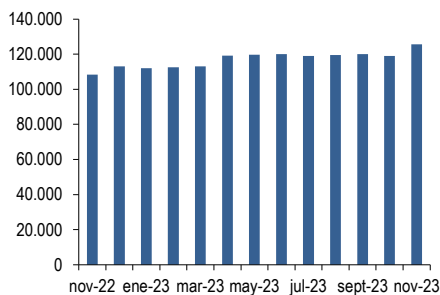
*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.

**Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en febrero 2021.

***Acumulados en el año.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

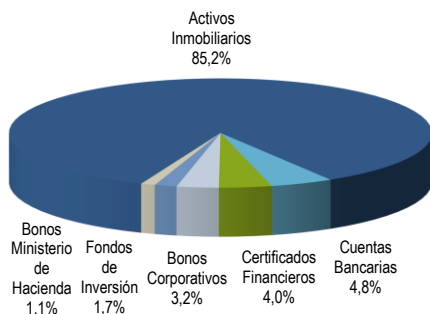
En miles de dólares



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2023



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

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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I (SIVFIC-050) responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una alta generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos, con completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

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

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021. Al cierre de noviembre 2023, mantenía 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% de su programa de emisión. A la misma fecha, administró un patrimonio total de US\$125,6 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,2% y un 15,2%, respectivamente.

Entre noviembre 2022 y noviembre 2023 el patrimonio del Fondo creció un 16,0%, explicado por la colocación del quinto y sexto tramo del programa de emisiones y, en menor medida, el desempeño positivo de sus inversiones.

En marzo de 2023 se autorizó la extensión del período de vigencia del programa de emisiones del Fondo, por un período adicional de tres años, hasta el 31 de marzo de 2026.

— CARTERA DE INVERSIONES

En febrero de 2021 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para adecuarse a su política de inversión. Al cierre de noviembre 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (85,2%), cuentas bancarias (4,8%), certificados financieros (4,0%), bonos corporativos (3,2%), cuotas de fondos de inversión (1,7%) y bonos del Ministerio de Hacienda (1,1%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria actual es moderada, estando formada por cinco activos: (i) Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en Santo Domingo; corresponde a un complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton, con 5.892 m2 de construcción (ocupación de 100%), (ii) Torre Empresarial Bristol, ubicado en Santo Domingo; corresponde a ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con 56 parqueos y 4.595 m2 de construcción (ocupación de 100%), (iii) Edificio Corporativo 2015, ubicado en Santo Domingo; corresponde a las suites 906 y 907 con 124,19 m2 con 4 parqueos y 100,24 m2 con 3 parqueos, respectivamente (ocupación de 100%), (iv) Parque Industrial Zona Franca Tamboril, ubicado en Santiago de los Caballeros; cuenta con una extensión de 240.232,27 m2 y está compuesto por 30 naves y 8 edificios (ocupación de 100%) y (v)

Condominio Las Brisas (3° Nivel), ubicado en Santo Domingo; corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,40 m² y estacionamiento contiguo (ocupación de 0%).

Adicionalmente, en diciembre de 2023 el Fondo adquirió un nuevo activo inmobiliario, correspondiente a una parcela del Parque Industrial Zona Franca ubicado en Tamboril, que cuenta con una superficie de 6.829,48 m².

Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

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

Se contempla la distribución parcial o total de beneficios de manera trimestral luego de un análisis de la composición, la procedencia y el impacto de estos sobre el patrimonio del Fondo. Durante el año 2022 se pagaron dividendos por US\$49,4 por cuota, en tanto que en 2023 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$54,4 por cuota hasta el cierre de noviembre.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaban un 1,0% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2023 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 19,9%, que en términos anualizados se traduce en un 6,4%.

En diciembre 2023 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 2,6% en dicho período, explicado principalmente por una revalorización de los inmuebles.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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

— OTROS FACTORES

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió

comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

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

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- 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.

	Ene-22	Abr-22	Jul-22	31-Ene-23	27-Jul-23	29-Ene-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-21	Dic-22	Nov-23
Efectivo y Equivalente	1.450	1.721	11.187
Inversiones	108.513	112.908	115.621
Otros Activos	-	-	1
Total Activos	109.963	114.629	126.809
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	1.821	1.568	1.200
Total Pasivos	1.821	1.568	1.200
Patrimonio	108.142	113.062	125.609
Ingresos*	3.640	11.275	7.797**
Gastos	899	1.321	2.303**
Utilidad (pérdida) Neta	2.742	9.954	5.493
Endeudamiento Global***	1,7%	1,4%	1,0%
Endeudamiento Financiero***	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,7%	98,5%	91,2%
Utilidad sobre inversiones****	-	9,0%	5,2%
Utilidad sobre Ingresos	75,3%	88,3%	70,5%

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

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

**Partidas de Ingresos y Gastos al cierre de noviembre 2023 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.