

## PROSPECTO DE EMISIÓN DEFINITIVO DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I

El objeto 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 el territorio nacional, y a largo plazo, generar plusvalías a través de 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 acuerdo con lo establecido en la política de inversión.



ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Avenida Abraham Lincoln número 1057, torre Lincoln Mil57, tercer nivel, local 302, sector Serrallés, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana. R.N.C. No. 1-01-88882-2. RMV No. SIVAF-008.

Registro Mercantil No. 7011SD

### DATOS GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN

Resolución Aprobatoria: Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha dieciocho (18) de marzo de 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 año dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI. RMV No.: SIVFIC-050

### AGENTES DE COLOCACIÓN



Alpha Sociedad de Valores, S. A., Puesto de Bolsa  
Calle Ángel Severo Cabral No. 7, sector Julieta  
Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D. (809) 732-1080.



Parallax Valores Puesto de Bolsa (PARVAL), S. A.  
Prol. Avenida 27 de Febrero No. 1762, sector Alameda, Santo Domingo Oeste, Santo Domingo, R.D. (809) 560-0909.



UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A.  
Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, Roble Corporate Center, piso 6, sector Piantini, Santo Domingo, R.D. (809) 807-2000.



Inversiones Santa Cruz Puesto de Bolsa, S.A.  
Ave, Lope de Vega No. 21, Edificio Santa Cruz, 3er Piso, Ensanche Naco, Santo Domingo, R.D. (809) 726-2222.



TIVALSA, S.A., Puesto de Bolsa

Avenida Abraham Lincoln esq. Calle Haim López Penha Edificio Ámbar, 5to. Piso, Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D. (809) 475-0888.

El presente Prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de las cuotas de participación ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable. ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

*El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente.*

ADMINISTRADOR DEL FONDO  
Saúl Acosta Calderón

REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD Y  
RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO

*Eliza Sánchez*  
Eliza Sánchez Lomakina



El presente Prospecto de Emisión se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en el domicilio y en la página web de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, donde podrá ser revisado y reproducido, al igual que en el domicilio de los Agentes de Colocación. El presente Prospecto de Emisión de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil veintitrés (2023) modifica el Prospecto de Emisión de fecha ocho (08) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Superintendencia del Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Prospecto de Emisión  
2023-10-26 10:20  
02-2023-000872-02





## ADVERTENCIAS PARA EL INVERSIONISTA

*“ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., se encuentra sujeta al cumplimiento de 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 y sus reglamentos y resoluciones dictados por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, de fideicomiso, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.*

*En ese sentido, cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I es de entera responsabilidad de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.*

*Las inversiones que se efectúen con recursos del fondo de inversión se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del fondo cerrado de acuerdo con las políticas de inversión establecidas en el presente documento.*

*La Sociedad Administradora y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional y/o funcional, son responsables frente a los aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento.*

*La incorporación del aportante al fondo de inversión implica su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.*

*El Fondo no tiene relación ni responsabilidad comparativa con el Grupo Rizek o cualquier otra entidad del mismo grupo económico, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.*

*La Sociedad Administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I que se ofrecen deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente Prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente Prospecto de Emisión.*

*La información periódica y los hechos relevantes relativos al Fondo, estarán publicados en la página web de la sociedad administradora de fondos de inversión <http://altiosafi.com> y en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores <https://simv.gob.do/>*

*El presente Prospecto de Emisión se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores y en el domicilio y página web de la sociedad administradora de fondos de inversión <http://altiosafi.com>, donde podrá ser revisado y reproducido.”*





2. ÍNDICE Y GLOSARIO

2.1 ÍNDICE



2. ÍNDICE Y GLOSARIO .....	3
2.1 ÍNDICE.....	3
2.2 GLOSARIO .....	6
3. RESUMEN DEL PROSPECTO .....	14
4. ASPECTOS GENERALES RELATIVOS AL FONDO DE INVERSIÓN .....	27
4.1 DENOMINACIÓN Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.....	27
4.2 MONTO TOTAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES Y MONEDA EN QUE SE EXPRESA LA CUOTA.....	28
4.3 DURACIÓN DEL FONDO .....	28
4.4 OBJETIVO DEL FONDO .....	29
4.5 INVERSIONISTAS A LOS QUE VA DIRIGIDA LA OFERTA PÚBLICA DE CUOTAS .....	31
4.6 RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y DEL REGLAMENTO INTERNO.....	31
4.7 AUDITORES EXTERNOS DEL FONDO .....	31
4.8 ORGANISMO SUPERVISOR.....	31
4.9 MARCO LEGAL APLICABLE AL PRESENTE FONDO DE INVERSIÓN .....	32
4.10 TIPO DE FONDO DE INVERSIÓN .....	33
4.11 CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LAS CUOTAS .....	33
4.12 CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	35
4.13 INTERMEDIARIOS DE VALORES QUE PARTICIPARÁN EN EL PROCESO DE COLOCACIÓN ...	37
4.14 BOLSA DE VALORES DONDE SE TRANSARÁN LAS CUOTAS.....	39
4.15 MECANISMO DE COMPRA DE CUOTAS POR PARTE DEL INVERSIONISTA .....	39
4.15.1 COLOCACIÓN DE CUOTAS EN EL MERCADO PRIMARIO .....	39
4.15.2 NEGOCIACIÓN DE CUOTAS EN EL MERCADO SECUNDARIO.....	41
4.16 PLAZO DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE LA COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS .....	43
4.17 PERÍODO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA DE EMISIONES .....	43
5. FACTORES DE RIESGO.....	43
5.1 RIESGOS PROPIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO .....	43
5.1.1 RIESGO DE SINIESTROS.....	43
5.1.2 RIESGO DE DESOCUPACIÓN .....	44
5.1.3 RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INMUEBLE.....	44



5.1.4	RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INQUILINO.....	44
5.1.5	RIESGO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES.....	44
5.1.6	RIESGO POR MOROSIDAD DE INQUILINOS.....	45
5.1.7	RIESGO POR LA DISCRECIONALIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA PARA LA COMPRA DE ACTIVOS.....	45
5.2	RIESGOS QUE PUDIERAN AFECTAR EL NIVEL DE RIESGO ASOCIADO A LAS INVERSIONES ....	45
5.2.1	RIESGO DE CRÉDITO.....	45
5.2.2	RIESGO DE DESINVERSIÓN.....	45
5.2.3	VARIABILIDAD DE LAS TASAS DE RENDIMIENTO.....	45
5.2.4	DEVALUACIÓN O REVALUACIÓN.....	46
5.2.5	ENDEUDAMIENTO DEL FONDO.....	46
5.2.6	VOLATILIDAD EN ÍNDICES.....	46
5.2.7	FALTA DE LIQUIDEZ DE LOS VALORES.....	46
5.2.8	EXISTENCIA DE UN SOLO DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES.....	47
5.2.9	LA EXISTENCIA O PROBABILIDAD DE PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O CONTINGENCIAS DE CARÁCTER LEGAL QUE PUEDAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE EL DESARROLLO DE LAS OPERACIONES DE LA ADMINISTRADORA Y EL FONDO.....	47
5.2.10	RIESGOS REGULATORIOS.....	47
5.2.11	LA PROBABLE OCURRENCIA DE SITUACIONES DE ÍNDOLE DIVERSA COMO POLÍTICAS SOCIALES, MACROECONÓMICAS, SECTORIALES, ENTRE OTRAS, QUE PODRÍAN TENER UN IMPACTO EN EL FUNCIONAMIENTO Y CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS DEL FONDO.....	47
5.2.12	RIESGO PAÍS, COYUNTURA ECONÓMICA Y POLÍTICA DEL PAÍS, ASÍ COMO CUALQUIER CAMBIO DE REGLAS DE JUEGO EN EL ÁMBITO ECONÓMICO.....	47
5.2.13	RIESGO CAMBIARIO.....	48
5.2.14	RIESGO DE LIQUIDEZ.....	48
5.2.15	RIESGO EMISOR POR PROBLEMAS FINANCIEROS O DE OTRA ÍNDOLE DEL MISMO QUE IMPIDAN EL NORMAL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES.....	48
5.2.16	RIESGO TRIBUTARIO PROVENIENTE DE LAS MODIFICACIONES QUE PUDIERAN SURGIR EN EL RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE A LOS FONDOS DE INVERSIÓN.....	48
5.2.17	RIESGOS SANITARIOS.....	48
6.	DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	49
6.1	COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONES Y SUS ANTECEDENTES PROFESIONALES.....	49
6.2	MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES QUE FORMAN O FORMARON PARTE DEL COMITÉ DE INVERSIONES DE OTROS FONDOS DE INVERSIÓN.....	50
6.3	VÍNCULOS EXISTENTES ENTRE LAS PERSONAS RELACIONADAS A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA CON CADA UNO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	52
7.	ASPECTOS RELATIVOS A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	52






7.1 DENOMINACIÓN, DOMICILIO, GRUPO ECONÓMICO O FINANCIERO AL QUE PERTENECE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....	51
7.2 CAPITAL AUTORIZADO Y CAPITAL SOCIAL SUSCRITO Y PAGADO, Y COMPOSICIÓN ACCIONARIA	53
7.3 NOMBRE DE LOS OTROS FONDOS DE INVERSIÓN GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y EL OBJETIVO DE INVERSIÓN DE CADA UNO .....	54
7.4 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA INTERNA .....	58
7.5 COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EJECUTIVOS PRINCIPALES .....	59
7.6 DESCRIPCIÓN DE LOS PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES.....	60
7.7 LUGARES EN DONDE SE ENCONTRARÁN A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO LOS ESTADOS FINANCIEROS SIN AUDITAR Y AUDITADOS.....	60
7.8 NÚMERO Y FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	60
8. ANEXOS .....	61
8.1 ANEXO I. CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LAS CUOTAS DEL FONDO.....	61
8.2 ANEXO II. DECLARACIÓN JURADA SOBRE LA VERACIDAD DE LOS DOCUMENTOS .....	61





## 2.2 GLOSARIO

<p>“Administración de fondos de inversión”</p>	:	<p>Es el servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por 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.</p>
	:	<p>Es el ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para ejecutar las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley del Mercado de Valores, y la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, aprobada por la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV y sus modificaciones; así como las demás normas aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y por la Superintendencia del Mercado de Valores que le sean aplicables, el reglamento interno, el prospecto de emisión del respectivo fondo de inversión y demás normativa interna de la sociedad administradora.</p>
<p>“Administrador del fondo”</p>	:	<p>Se refiere a ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual también en adelante se denominará ALTIO.</p>
<p>“Administradora” o “Sociedad Administradora”</p>	:	<p>Es el agente de valores o puesto de bolsa que actúa entre el emisor y el inversionista con el objeto de realizar la suscripción de la emisión de valores en el mercado primario. En el presente documento, los “Agentes de Colocación” se refiere conjuntamente a Parallax Valores Puesto de Bolsa (PARVAL), S. A., Alpha Sociedad de Valores, S. A. Puesto de Bolsa, UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A, Inversiones Santa Cruz Puesto de Bolsa, S.A., y TIVALSA, S.A., Puesto de Bolsa.</p>
<p>“Agente de colocación”</p>	:	<p>Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.</p>
<p>“Anotaciones en cuenta”</p>	:	<p>Es el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.</p>
<p>“Aportante”</p>	:	<p>Es aquel aviso publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, contentivo de los detalles relativos a la colocación primaria de una o más emisiones a ser generadas a</p>
<p>“Aviso de colocación primaria”</p>	:	<p></p>





partir de un programa de emisiones, elaborado y publicado de conformidad con los requisitos que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual contiene las características de la o las emisiones, la fecha de inicio, la fecha de terminación de la colocación primaria y cualquier otra información que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante norma de carácter general.

“Benchmark o indicador comparativo de rendimiento” :

Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.

“Bolsas de valores” :

Son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores.

“BVRD” :

Se refiere a la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.

“Calificación de riesgo” :

Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.

“CEVALDOM” :

Se refiere a CEVALDOM, S. A.

“Colocación primaria con base en mejores esfuerzos” :

Es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o unos agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.

“Comisión administración” por :

Es el porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.

“Comisión por éxito” :

Es la remuneración de la sociedad administradora en función del servicio financiero provisto, aplicada como un porcentaje de la rentabilidad del fondo de inversión sobre el excedente en caso de que la tasa de rendimiento del fondo supere los indicadores comparativos de rendimiento o *benchmark* utilizados para su





ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

aplicación, en los términos y periodicidad determinados en su reglamento interno.

- “Comisiones” : Es el porcentaje o monto fijo que percibe la sociedad administradora o el fondo de inversión de conformidad a lo previsto por la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, aprobada por la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV y el Reglamento Interno.
- “Comité de inversiones” : Es el órgano integrado por un número impar de miembros con derecho a voto, no menor de tres (3) personas físicas, encargado de establecer estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado.
- “Compra de cuotas” : Es la operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.
- “Concesión administrativa” : Es la autorización que otorga un ente del sector público a una iniciativa privada, con el fin de explotar un bien o servicio.
- “Consejo Nacional del Mercado de Valores” : Es el órgano colegiado, superior de la Superintendencia del Mercado de Valores, con funciones esencialmente de naturaleza normativa, fiscalizadora y de control, integrado y con las atribuciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores. En el presente documento, “CNMV” se referirá al Consejo Nacional del Mercado Valores.
- “Cuotas de participación” : Son cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión, que expresa los aportes de los aportantes y que otorga a estos últimos, derechos sobre dicho patrimonio. En el presente documento, las “Cuotas” se referirán a las cuotas de participación del Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.
- “Depósito centralizado de valores” : Son entidades facultadas para crear y llevar el libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores entregados en depósito, mediante el cual se instrumenta el sistema de anotación en cuenta.
- “Derecho de Usufructo” : Consiste en el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo; pero conservando la sustancia de las mismas.



“Etapa operativa”

: Es la segunda de las dos etapas en las que se divide el funcionamiento de un fondo de inversión, cuyo inicio coincide con el cumplimiento de los requisitos de patrimonio neto y número mínimo de aportantes, descritos en el reglamento interno, los cuales permitirán al fondo de inversión iniciar las inversiones establecidas en la política de inversiones del mismo.

“Etapa pre-operativa”

: Es la primera de las dos etapas en las que se divide el funcionamiento de un fondo de inversión, la cual tiene una duración de hasta seis (6) meses y podrá ser prorrogada por la Superintendencia del Mercado de Valores por única vez por otro período igual, previa solicitud debidamente justificada de la sociedad administradora realizada con al menos quince (15) días hábiles previos al vencimiento del plazo máximo de duración señalado.

“Fecha de emisión”

: Es la fecha en la cual una determinada emisión de valores inicia su vigencia y empieza a tener obligaciones. Dicha fecha estará indicada en el Prospecto de Emisión y en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente. Esta fecha coincide con la fecha de inicio del período de colocación de dicha emisión de valores.

“Fecha de transacción (t)”

: Es el día en que los Agentes de Colocación colocan la orden en la bolsa de valores.

“Fecha de Vencimiento”

: Es el día en que se hará efectiva la liquidación de la Emisión.

“Fecha valor”

: Es la fecha en la que el inversionista desembolsa los fondos suficientes y disponibles para la liquidación de la transacción y en la que el inversionista suscribe efectivamente los valores, adquiriendo la titularidad o propiedad de los valores mediante el traspaso de los mismos a la cuenta de custodia del inversionista.

“Fondo de inversión cerrado”

: Es el fondo de inversión cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo y no son redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo fondo que los emito, excepto en los casos establecidos 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, por lo que son negociables a través de las bolsas de valores. Estos fondos pueden tener un plazo de duración determinado o indeterminado, según el tipo de fondo de que se trate, conforme a lo dispuesto reglamentariamente. Para fines del presente Reglamento Interno, “Fondo de Inversión Cerrado” o “Fondo” se refiere al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.





“Fondo de inversión cerrado inmobiliario”	:	Es un patrimonio autónomo gestionado por una sociedad administradora, por cuenta y riesgo de los aportantes, cuyo objeto primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación o arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta.
“Grado de inversión”	:	Es una de las siguientes categorías de calificación de riesgo: (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody’s Aaa y AAA para S&P y Fitch, (ii) capacidad de pago fuerte: Moody’s Aa y AA de S&P y Fitch, (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias, y (iv) capacidad de pago adecuada: Baa para Moody’s y BBB para S&P y Fitch.
“Hecho Relevante”	:	Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.
“Instrumento Financiero”	:	Es cualquier contrato que dé lugar al derecho de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento del patrimonio en otra entidad. Están conformados por los activos financieros, los pasivos financieros, los instrumentos de patrimonio y los instrumentos derivados o derivados.
“Inversionistas institucionales”	:	Son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de fondos de pensiones, sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica legalmente autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.
“Ley de Fideicomiso”	:	Se refiere a la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
“Ley de Sociedades”	:	Se refiere la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 y sus modificaciones.
“Ley del Mercado de Valores”	:	Se refiere a 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”).
“Liquidez”	:	Se refiere al efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros





depósitos conforme a lo establecido en la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, aprobada por la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.



“Mecanismo centralizado de negociación” :

Son las bolsas de valores y los sistemas electrónicos de negociación directa, los cuales permiten la negociación multilateral de las partes.

“Mercado de valores” :

Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores.

“Mercado primario de valores” :

Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.

“Mercado secundario de valores” :

Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.

“Norma de Valoración” :

Se refiere a la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, aprobada por la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17.

“Norma General No. 05-2013” :

Es la Norma General de la Dirección General de Impuestos Internos que regula el tratamiento fiscal de las sociedades administradoras de fondos de inversión y los fondos de inversión; modificada por la Norma General número 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) y Norma General número 01-2021 de fecha dos (02) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

“Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión” :

Se refiere a la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, aprobada por la Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV.





“Normativa aplicable”

:

Se refiere a la Ley del Mercado de Valores, la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, aprobada por la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV, la Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, aprobada por la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17, la Ley No. 163-21, de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana y cualquier otra dictada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores aplicable a las sociedades administradoras y los fondos de inversión.

“Opción de compra inmobiliaria”

:

Se refiere al derecho que se le confiere al comprador para comprar un activo inmobiliario a un precio y una fecha predeterminado. El vendedor tiene la obligación de vender en caso de que el comprador ejerza su derecho de compra.

“Período de colocación”

:

Es el lapso de tiempo durante el cual se realiza la colocación primaria, el cual no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.

“Período de vigencia del Programa de Emisión Única”

:


El plazo de vigencia del programa de emisión única de cuotas no podrá exceder de tres (3) años máximo, contado a partir de la fecha de inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores. Este plazo sólo podrá extenderse, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores, cuando la sociedad administradora mediante comunicación debidamente motivada, fundamente que se han suscitado circunstancias de ajenas a su control que imposibiliten la colocación en el plazo máximo; dicho plazo comenzará con la fecha de inscripción del programa de emisión única en el Registro del Mercado de Valores, y culminará en la fecha de expiración del programa de emisión única que se establezca en el presente Reglamento Interno y en el Prospecto de Emisión. Una vez expirado el programa de emisiones, no se podrán colocar cuotas con cargo al mismo.

“Portafolio de inversión”

:

Es el conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley del Mercado de Valores y las demás normas de carácter general aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.



- “Proceso de colocación” : Es la ejecución sistemática y organizada de las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de los valores que conforman una emisión, con el objeto de realizar la suscripción de una emisión de valores en el mercado primario de valores, en un período de tiempo predeterminado o período de colocación.
- “Programa de Emisiones” : Es la declaración de una persona jurídica, realizada en un prospecto de emisión de carácter público de constituirse en un emisor, para organizada y sistemáticamente estructurar y suscribir, hasta por un monto predeterminado y durante un período de vigencia preestablecido, una o más emisiones de valores objeto de oferta pública de suscripción aprobada por la Superintendencia del Mercado de Valores, susceptibles de ser colocadas en el mercado primario y de ser negociadas en los mercados bursátiles de la República Dominicana.
- 
- “Prospecto de Emisión” : Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública. En el presente documento, el “Prospecto” se referirá a este Prospecto de Emisión de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.
- “Registro del Mercado de Valores” : Es el registro a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual podrá ser electrónico, donde se inscribirán las personas físicas y jurídicas que participen en el Mercado de Valores, así como la información pública respecto de los valores inscritos en el mismo y de los participantes del Mercado de Valores regulados por la Ley del Mercado de Valores en el presente documento, “Registro” o “RMV” se referirá al Registro del Mercado de Valores.
- “Reglamento Interno” : Es el documento contentivo de la norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración del fondo de inversión, conforme a lo previsto en la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, aprobada por la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV. En el presente documento, el “Reglamento Interno”, se referirá al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.



“Representante de la masa de  
aportantes”

: Es la persona física o jurídica domiciliada en el territorio dominicano que vela por los derechos e intereses de los aportantes de los fondos de inversión cerrados.

“Sociedad calificadora de  
riesgo”

: Es aquella cuyo objeto es realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores y que debe obtener la autorización de inscripción en el Registro del Mercado de Valores por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores.

“Superintendencia  
del Mercado de Valores”



: Es un organismo autónomo y descentralizado del Estado que tiene por objeto promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de esta ley y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores. Para fines del presente Reglamento Interno, la “Superintendencia” o “SIMV” se refiere a la Superintendencia del Mercado de Valores.

“Tramos”

: Se entenderá por tramos cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.

“Valores de renta fija”

: Son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.

“Valores de renta variable”

: Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.

“Venta de cuotas”

: Es la operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.

### 3. RESUMEN DEL PROSPECTO

El presente resumen hace referencia a información detallada que aparece en otras secciones del Prospecto de Emisión.

Sociedad Administradora : ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Tipo de Fondo : Fondo de inversión cerrado inmobiliario.



Denominación del Fondo	:	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.
Denominación de los Valores	:	Cuotas de participación.
Moneda en que se expresan las cuotas de participación	:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Objetivo de Inversión	:	El objeto 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 el territorio nacional, y a largo plazo, generar plusvalías a través de 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 acuerdo con lo establecido en la política de inversión.
Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del Fondo	:	<b>1-32-17025-3</b>
Resolución Aprobatoria de la Superintendencia del Mercado de Valores	:	Única Resolución de fecha dieciocho (18) de marzo de 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 año dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI.
Número de Registro del Fondo en el Registro de Mercado de Valores (RMV)	:	SIVFIC-050
Fecha de Inscripción en el RMV	:	31 de marzo de 2020.
Organismo Regulador	:	Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Audidores Externos	:	KPMG Dominicana, S.A.
Responsable del Contenido del Prospecto de Emisión y Reglamento Interno	:	Eliza Sánchez Lomakina – Directora General
Monto Total del Programa de Emisión Única	:	Hasta Ciento Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (USD150,000,000.00).
Cantidad de cuotas de participación	:	Ciento Cincuenta Mil (150,000).





Valor Nominal de las Cuotas de Participación	:	Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD1,000.00)
Vencimiento del Fondo	:	27 de enero de 2036.
Fecha de Emisión de la Emisión Única	:	27 de enero de 2021.
Monto total ofertado para el primero, segundo, tercero, cuarto y quinto tramos de la Emisión Única	:	Ciento Once Millones Quinientos Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD111,530,000.00) a valor nominal.
Cantidad de Cuotas Ofertadas para el primero, segundo, tercero, cuarto y quinto tramo de la Emisión Única	:	Ciento once mil quinientas treinta (111,530) cuotas.
Modo de Transmisión de Valores	:	Anotación en cuenta contable a través del depósito centralizado de valores.
Tipo de Colocación Primaria	:	Colocación primaria con base en mejores esfuerzos.
Monto Mínimo de Inversión en el Mercado Primario	:	Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD1,000.00). El Monto Mínimo de Inversión en el Mercado Primario supone la adquisición de un número entero de cuota, es decir, el Aportante no podrá adquirir una proporción de la misma, sino que deberá adquirir la cantidad de cuotas equivalentes más próximas al Monto Mínimo de Inversión en el Mercado Primario sin caer en un monto menor a éste.
Monto Máximo de Inversión en el Mercado Primario	:	El valor máximo a demandar por parte del inversionista será el monto que esté disponible al momento de realizar la oferta de compra de las cuotas de participación.
Destinatarios de la Oferta	:	La oferta pública de Cuotas del Fondo va dirigida sin limitación al público en general, personas físicas o jurídicas, inversionistas nacionales o extranjeros.
Perfil de Riesgo del Inversionista	:	El perfil de riesgo del Fondo, tomando en cuenta la naturaleza de los bienes inmuebles, es moderado. Asimismo, el Fondo tiene un nivel de endeudamiento máximo permitido adecuado para su naturaleza y la Administradora tiene el conocimiento y las herramientas adecuadas para el manejo del portafolio de inversiones del Fondo.
		Este perfil puede cambiar bajo un escenario de condiciones adversas, lo cual podría representar una disminución del patrimonio del Fondo y pérdidas para el inversionista.





Los inversionistas de este Fondo deben estar en disposición de asumir los niveles riesgos señalados en este Reglamento Interno y en el Prospecto de Emisión del Fondo.

El valor de las Cuotas del Fondo para el primer tramo a colocar corresponderá a su valor nominal y deberá establecerse en el aviso de colocación primaria. Para el caso de la colocación subsiguiente de Cuotas a través de tramos sucesivos de la emisión de Cuotas, el precio de compra en el mercado primario de las Cuotas será aquel señalado en el aviso de colocación primaria, según publique la Sociedad Administradora.

Hasta tres (3) años improrrogables, contados a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones de Cuotas de Participación en el Registro del Mercado de Valores, por lo tanto, culminará en el tercer año contado a partir de la fecha de inscripción del Programa de Emisiones de Cuotas de Participación en el Registro del Mercado de Valores Este plazo sólo podrá extenderse, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores, cuando la sociedad administradora mediante comunicación debidamente motivada, fundamente que se han suscitado circunstancias de ajenas a su control que imposibiliten la colocación en el plazo máximo; dicho plazo comenzará con la fecha de inscripción del programa de emisiones en el Registro del Mercado de Valores, y culminará en la fecha de expiración del programa de emisiones que se establezca en el Reglamento Interno y en el presente Prospecto de Emisión. Una vez expirado el programa de emisiones, no se podrán colocar cuotas con cargo al mismo.

Precio de Colocación  
Primaria de las Cuotas de  
Participación para la  
Emisión Única :



Plazo de Vigencia del  
Programa de Emisión Única :

Período de Colocación  
Primaria :

No podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles. Se determinará el plazo para cada tramo en el Prospecto de Emisión y el Aviso de Colocación Primaria.

Fecha de publicación del  
Aviso de Colocación  
Primaria del Primer Tramo :

26 de enero de 2021.

Período de Colocación  
Primaria para el Primer  
Tramo de la Emisión Única :

27 de enero de 2021 al 16 de febrero de 2021.

Forma de Colocación y  
Bolsa de Valores :

Colocación con base en mejores esfuerzos a cargo de los Agentes de Colocación en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.

Forma de Representación  
de las Cuotas de  
Participación :

Valores representados por medio de anotaciones en cuenta inscritas en CEVALDOM, S. A. La emisión de valores, generada a partir del Programa de Emisión Única, estará representada por medio de un acto auténtico.



Modo de Transmisión de los Valores :	Mediante anotación en cuenta por transferencia contable a través de CEVALDOM, S. A.
Periodicidad de pago de los Beneficios :	Trimestral, previa aprobación del Comité de Inversiones, en los casos que el Fondo obtenga beneficios.
Pago del Valor de Cuota Final :	Al momento de la liquidación del Fondo se realizará la devolución del valor cuota calculado al último día de vida del fondo.
Calificadora de Riesgos :	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S. R. L.
Calificación de Riesgo de ALTIO y su significado :	<p>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo otorgó la calificación AA-af, a mayo 2023, la cual indica que la Sociedad posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.</p> <p>Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo otorgó la calificación “BBBfa (N)” a las cuotas del Fondo, mediante el Informe de Calificación realizado en julio de 2023, que se encuentra en el anexo I del presente Prospecto de Emisión.</p>
Calificación de Riesgo del Fondo y su significado :	<p>La Calificación “BBBfa(N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una buena generación de flujos. 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, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad del tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de los activos.</p> <p>El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.</p> <p>Puede encontrar más detalles en la sección 4.11 del presente Prospecto de Emisión denominada “Calificación de Riesgo de las Cuotas”.</p>
Horario de Recepción de Ordenes del Público en General :	A partir de la publicación del Aviso de Colocación Primaria de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria, los Agentes de Colocación, podrán recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por este, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por esta, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.





Agentes de Colocación :

Parallax Valores Puesto de Bolsa (PARVAL), S. A., Alpha Sociedad de Valores, S. A. Puesto de Bolsa, UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A, Inversiones Santa Cruz Puesto de Bolsa, S.A., y TIVALSA, S.A., Puesto de Bolsa, inscritos en el Registro del Mercado de Valores bajo los números SVPB-001, SIVPB-018, SIVPB-017, SIVPB-029 y SIVPB-021, respectivamente, y en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. De conformidad al artículo 57 de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad podrá contratar otros agentes de colocación previo a la aprobación de un aviso de colocación primaria, para lo cual, deberá remitir el contrato de colocación correspondiente a la SIMV y se informará en el aviso de colocación primaria.

Agente de Custodia, Pago y Administración del Programa de Emisión Única :

CEVALDOM, S. A. ha sido designado como la entidad que ofrecerá los servicios de depósito centralizado de valores, fungiendo como agente de pago, custodia y administración de las cuotas de participación del presente Fondo, para que sean realizados los registros de las operaciones, la custodia, compensación, transferencia y liquidación de los valores de la emisión de las cuotas del Fondo. Adicionalmente, CEVALDOM ha sido designado como la entidad que ofrecerá los servicios de custodia y administración de las inversiones que realizará el Fondo.

Fecha Valor :

T+3. Las cuotas de participación sólo podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el período de colocación.

### Riesgos propios del sector inmobiliario

#### a. Riesgo de siniestros

Se refiere al riesgo relacionado con eventos que pudieran ocasionar pérdida parcial o total del inmueble tales como: inundaciones, huracanes, tsunamis, rayos, terremotos, incendios, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caídas de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

Factores de Riesgo :

#### b. Riesgo de desocupación

La desocupación de inmuebles puede materializarse como resultado entre otros factores de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos de construcción que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de





ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibe ingresos por alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

**c. Riesgo de concentración por inmueble**

La ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera así como la discontinuidad de la ocupación de alquiler por periodos prolongados de tiempo, o bien la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja tanto en precios como en alquileres, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para la generación de ingresos recurrentes y crecimiento del capital en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus activos en uno o muy pocos inmuebles.



**d. Riesgo de concentración por inquilino**

Si los inmuebles del Fondo se encuentran alquilados a un inquilino, o bien a un grupo reducido de inquilinos, o bien a un grupo amplio de inquilinos que se encuentran concentrados en un único sector de actividad o un número muy reducido de sectores de actividad, la presencia de eventos negativos que incidan directamente en la estabilidad financiera de dichos inquilinos podría motivar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos que por dicho concepto perciba el Fondo, que produzcan el atraso en el pago del alquiler, o bien que provoquen la desocupación de los mismos, lo que afectaría sensiblemente el flujo de ingresos del Fondo.

**e. Riesgo de administración de los inmuebles**

La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de alquiler como consecuencia de períodos de tiempo



ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.

**f. Riesgo por morosidad de inquilinos**

Se define como la probabilidad de que un inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de alquiler, con lo cual la Administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los alquileres por el incumplimiento de contrato.

**g. Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad Administradora para la compra de activos**

Dentro de la política de inversión, la Administradora goza de discrecionalidad para la composición específica de la cartera de activos del Fondo, razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llegar las expectativas de un inversionista en particular.

En cuanto a los demás instrumentos permitidos por la política de inversiones, el Fondo no invertirá en activos cuya calificación sea inferior a grado de inversión, esto es, triple B menos (BBB-) o su equivalente. No obstante, cabe destacar que el Fondo podrá invertir en bonos corporativos, por lo que estará expuesto al riesgo de crédito de dichos emisores. Sin embargo, este tipo de inversiones conformarán una parte reducida del total de portafolio de inversiones, por lo que, de acuerdo con la composición de dicho portafolio, el perfil general de riesgo del Fondo es moderado.

Por otra parte, dada las condiciones de un mercado cambiante, bajo condiciones adversas del mercado o por las fluctuaciones que presenten las inversiones adquiridas por el Fondo, este perfil de riesgo puede cambiar y representar pérdidas de capital para el aportante.

**Riesgos que pudieran afectar el nivel de riesgo asociado a las inversiones:**

**h. Riesgo de crédito**

Es el riesgo que existe de que un emisor o deudor no pueda atender a sus obligaciones financieras tanto de capital como de intereses de acuerdo a las condiciones previamente pactadas.





**i. Riesgo de desinversión**

Es el riesgo que se tiene cuando concluye el proceso de inversión y no hay una recuperación total del capital invertido, sea este de renta fija o de renta variable.

**j. Variabilidad de las tasas de rendimiento**

Los aumentos o disminuciones en las tasas de rendimiento del mercado nacional e internacional afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los que invertirá el Fondo, lo cual podría afectar el rendimiento de los Aportantes. En ese sentido, es preciso destacar que la reducción de las tasas de rendimiento de los instrumentos financieros provoca un incremento del valor de los instrumentos financieros, y que el incremento de las tasas de rendimiento que generan dichos instrumentos, a su vez, disminuyen el valor de los referidos instrumentos financieros, por lo que se refleja una fluctuación evidente en relación a su rendimiento.



La variabilidad de la tasa de rendimiento principalmente afecta las inversiones destinadas a valores de oferta pública, ya que la tasa de interés en el mercado nacional e internacional es un factor determinante en el valor de los instrumentos financieros que se encuentran inscritos en el RMV, por lo que, el impacto sobre las inversiones en bienes inmuebles es reducido al no estar inscritos en el RMV.

**k. Devaluación o revaluación**

La mayoría de las inversiones del Fondo se ejecutarán en Dólares de los Estados Unidos de América, sin embargo, aquellas realizadas en moneda dominicana correrán con el riesgo cambiario de la referida moneda. Una devaluación o disminución del valor de la moneda dominicana en comparación con el Dólar de los Estados Unidos de América puede tener igualmente efectos negativos en los ingresos y rendimientos del Fondo, en vista de que el Fondo captara Dólares de los Estados Unidos de América y pudiera adquirir valores que generen rendimientos en Pesos Dominicanos, sin que estén sujetos a indexación. Es decir, los rendimientos no se ajustan para cubrir cualquier depreciación de la moneda dominicana frente al Dólares de los Estados Unidos de América. Además, una devaluación monetaria provoca aumentos en los precios y por ende aumenta la inflación y esto a su vez generaría aumentos en la política de endeudamiento descrita en la sección 2.2 del Reglamento Interno y, por ende, en los gastos en que incurrirá la Administradora para administrar los recursos del Fondo.



## **I. Endeudamiento del Fondo**

En el evento en que el Fondo procure financiamiento para realizar sus inversiones, los costos pueden reducir o eliminar los posibles dividendos que pudieran distribuirse a los aportantes.

### **m. Volatilidad en Índices**

La volatilidad en los precios de los bienes y demás instrumentos financieros del portafolio, pueden generar la disminución del valor de las inversiones del Fondo y de las cuotas de participación.



### **n. Falta de liquidez de los valores**

El mercado de valores dominicano, en el cual se ofrecen las cuotas del Fondo, posee un ritmo de crecimiento acelerado, aún mantiene niveles de liquidez generales volátiles para todos los instrumentos que se transan en este, lo que podría generar cierto grado de iliquidez al aportante al momento de buscar la venta en el mercado secundario de las Cuotas que haya adquirido, o bien podría generarle pérdidas de su inversión por el hecho de tener que vender las mismas con descuento.

En cuanto a los bienes inmuebles y/o proyectos de desarrollo inmobiliario en los que invertirá el Fondo, es importante resaltar que debido a que aquellos no están inscritos en el RMV y no pueden ser transados, el Fondo pudiera enfrentar obstáculos relevantes para liquidarlos.

### **o. Existencia de un solo depósito centralizado de valores**

A la fecha de elaboración del presente Reglamento Interno, solo existe en el mercado de valores de la República Dominicana un depósito centralizado de valores, por lo que si por cualquier causa el mismo se disolviera voluntaria o forzosamente, sus funciones de creación y llevanza del libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores depositados solo podrían ser asumidas por el Banco Central de la República Dominicana, lo cual podría obstaculizar durante un tiempo determinado la operación del Fondo, en virtud del cambio de registro y sus características.

### **p. La existencia o probabilidad de procesos judiciales, administrativos o contingencias de carácter legal que puedan afectar significativamente el desarrollo de las operaciones de la Administradora y el Fondo**



No existen procesos judiciales, administrativos o contingencias legales relacionadas con las operaciones de la Administradora y el Fondo a la fecha de elaboración del presente Reglamento Interno. No obstante, en el caso de que estos existieran, la Administradora podría verse envuelta en un proceso judicial que afectaría la operatividad normal de la misma. De igual modo, el Fondo podría incurrir en gastos legales que afectarían el rendimiento del mismo.

**q. Riesgos regulatorios**

Existe la probabilidad de que, por el impacto de las normas legales que regulan los fondos de inversión, el Fondo pudiese registrar pérdidas en su patrimonio. Las leyes y regulaciones que gobiernan las actividades económicas en el mercado de valores pueden estar sujetas a aplicaciones que causen un efecto negativo o positivo en el desempeño de las actividades regulares del Fondo, en el valor de sus activos o el en valor de las cuotas en el mercado.

- r. La probable ocurrencia de situaciones de índole diversa como políticas sociales, macroeconómicas, sectoriales, entre otras, que podrían tener un impacto en el funcionamiento y consecución de objetivos del Fondo

Situaciones que afecten la estabilidad política, social y económica del país podrían influir negativamente en el valor de los instrumentos financieros del Fondo y por lo tanto el valor de sus cuotas emitidas.

- s. Riesgo país, coyuntura económica y política del país, así como cualquier cambio de condiciones en el ámbito económico

El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa. Un país con riesgo elevado posiblemente tenga que recurrir a cambios en su política monetaria, impositiva, regulatoria, etc., elementos que pueden afectar directamente la economía de un país, provocando grandes cambios en el ámbito financiero, en la estabilidad del tipo de cambio y en la liquidez de los mercados locales debido a la falta de confianza en los valores emitidos por el gobierno, los cuales representan la mayor parte de los instrumentos transados en el mercado. Lo anterior se podría traducir en efectos negativos sobre el rendimiento del Fondo.

El seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la calificadora Fitch Ratings confirmó el nivel de riesgo de la República Dominicana de BB-, calificando de estable la perspectiva del país. La firma destacó el





ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. crecimiento robusto de la economía dominicana, una estructura de exportación diversificada, un Producto Interno Bruto (PIB) per cápita e indicadores sociales, y puntajes de gobierno comparables favorablemente con los pares luego de mejora sostenida en la última década.

#### t. Riesgo cambiario

El Fondo recaudará Dólares de los Estados Unidos de América y podrá efectuar sus inversiones en dicha moneda, sin embargo, podrá realizar inversiones en Pesos Dominicanos por ser esta la moneda de curso legal en la República Dominicana, por lo que los rendimientos de dichas inversiones serán generados en Pesos Dominicanos. En consecuencia, el incremento de la tasa de cambio podría obtener un efecto adverso en la rentabilidad del Fondo.

#### u. Riesgos sanitarios

Las operaciones e ingresos de los emisores de oferta pública, así como también diversos indicadores del mercado como tales como la liquidez, la demanda y oferta de instrumentos financieros y las tasas de mercado pudieran verse afectadas por el impacto en la economía provocado por una crisis sanitaria tanto en un entorno local como global. En ese sentido, bajo este contexto existe el riesgo de que los rendimientos de las inversiones del Fondo se vean afectadas tanto de forma positiva como negativa.

A modo de ejemplo, en el caso que las autoridades monetarias lleven a cabo una política monetaria expansiva con la intención de dinamizar la economía mediante la reducción de la Tasa de Política Monetaria, a medida que las tasas del mercado disminuyen en reacción a esta medida, podría presentarse un impacto positivo en la valoración de los instrumentos de renta fija. En el caso inverso, esto es, en el caso de que las autoridades lleven a cabo una política monetaria restrictiva a través del alza de la Tasa de Política Monetaria, se podría presentar un impacto negativo en la valoración de los instrumentos de renta fija.

Comité de Inversiones

: Raúl E. Hoyo Davidson  
María Teresa Albaine  
Maximiliano Barr

Grupo Económico al que pertenece la Sociedad Administradora.

: Grupo Rizek.





Capital Social Autorizado de la Sociedad Administradora : DOP250,000,000.00.

Capital Social Suscrito y Pagado de la Sociedad Administradora : DOP105,108,000.00

Accionistas : 

- AG Investment Partners, S. A.
- Héctor José Rizek Guerrero

Para más detalles ver sección 7.2 del presente Prospecto de Emisión.

Otros Fondos gestionados por la Sociedad Administradora :

- Fondo de Inversión Cerrado de Renta Fija ALTIO
- Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO Energía
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija ALTIO – United Capital
- Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO II
- Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez I
- Fondo de Fondos Cerrado ALTIO I
- Fondo de Fondos Cerrado ALTIO II
- Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez Dólares



Estructura Administrativa de la Sociedad Administradora (Miembros del Comité Ejecutivo) :

Posición	Nombre
Directora General	Eliza Sánchez Lomakina
Director Financiero y Operativo	Juan Alberto Rivas Méndez
Directora de Administración y Gestión Humana	Alexandra Pérez Guerrero
Director de Negocios y Mercadeo – Promotor de Inversión	Eduardo Turull Leyba
Directora de Cumplimiento y Legal	Carolina Figuereo Simón
Administrador del Fondo y Director de Inversiones	Saúl Acosta Calderón

Miembro	Posición
Raúl E. Hoyo Davidson	Presidente
Eliza Sánchez Lomakina	Vicepresidente



Composición del Consejo de Administración

Lourdes G. Rodríguez de Díaz	Secretaria
Lidia Virginia Aybar Alba	Miembro
Ana Isabel de las Mercedes Pastor Lebrón	Miembro

Lugar o lugares en donde se encuentran a disposición del público los estados financieros sin auditar y auditados.

En la página web de la Administradora: <http://altiosafi.com>, en el Registro del Mercado de Valores y en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores: <http://simv.gob.do/>

Resolución que autoriza el funcionamiento de la Sociedad Administradora

Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores adoptada en fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil trece (2013), R-CNV-2013-46-AF.

**Advertencia:** Toda decisión de invertir en las cuotas de participación del Fondo debe estar basada en la consideración por parte del inversor de este Prospecto de Emisión en conjunto con el Reglamento Interno. Favor tomar en cuenta que el presente Fondo está dirigido a inversionistas con alta tolerancia al riesgo. Este fondo de inversión presenta riesgos importantes a ser evaluados previo a la inversión.

#### 4. ASPECTOS GENERALES RELATIVOS AL FONDO DE INVERSIÓN

##### 4.1 DENOMINACIÓN Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

El patrimonio autónomo a gestionar se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I, el cual es independiente del de la Sociedad Administradora y los demás fondos que ésta administra o pueda administrar. A continuación, detalle de las características:

Tipo de Fondo : Fondo de inversión cerrado inmobiliario.

Resolución Aprobatoria : Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha dieciocho (18) de marzo de 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 año dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI.

RMV número : SIVFIC-050

Calificación de riesgo : La Sociedad Calificadora de Riesgos Feller Rate, otorgó la calificación “BBBfa (N)” a las cuotas del fondo, mediante el Informe de Calificación realizado en julio de 2023, que se encuentra anexo al Prospecto de Emisión.



La Calificación “BBBfa(N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de





ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. formación, con una buena generación de flujos. 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, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad del tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

#### 4.2 MONTO TOTAL DEL PROGRAMA DE EMISIONES Y MONEDA EN QUE SE EXPRESA LA CUOTA

El Fondo emitirá hasta ciento cincuenta mil (150,000) cuotas de un valor nominal o precio de suscripción inicial de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD1,000.00) cada una, para un total de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD150,000,000.00).

El Programa de Emisiones de dichas Cuotas estará constituido por una Emisión Única, la cual podrá realizarse en diferentes tramos hasta agotar el monto aprobado, cuyos montos serán determinados en el o los Avisos de Colocación correspondientes.

El monto mínimo de inversión es de Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD1,000.00) para el mercado primario y el valor máximo a demandar por parte del inversionista será el monto que esté disponible al momento de realizar la oferta de compra de las cuotas de participación. El monto mínimo de inversión en el mercado primario supone la adquisición de un número entero de cuota, es decir, el Aportante no podrá adquirir una proporción de la misma, sino que deberá adquirir la cantidad de cuotas equivalentes más próximas al monto mínimo de inversión en el mercado primario sin caer en un monto menor a éste.

El valor nominal o precio de compra inicial y el valor de compra en el mercado secundario de las Cuotas se expresarán en Dólares de los Estados Unidos de América (USD). De igual forma, la valorización de los activos del Fondo se realizará en dicha moneda.

#### 4.3 DURACIÓN DEL FONDO

El plazo de duración del Fondo es de quince (15) años a partir de la Fecha de Emisión de la Emisión Única del Programa de Emisiones, publicada a través del Aviso de Colocación correspondiente. Dicha fecha coincide con la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo de las cuotas de participación del Programa de Emisión Única.



#### 4.4 OBJETIVO 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 el territorio nacional, y a largo plazo, generar plusvalías a través de la venta de los mismo. 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 acuerdo con lo establecido en la política de inversión.

El Fondo invertirá en los siguientes valores y bienes:

- a. Bienes inmuebles ubicados en la República Dominicana, tales como, sin que la enumeración sea limitativa:
  - a. Inmuebles destinados a uso comercial.
  - b. Inmuebles destinados al uso industrial, para infraestructura, logística, almacenamiento y zonas francas.
  - c. Inmuebles destinados a uso profesional y corporativo.
  - d. Inmuebles y superficies destinados al sector hotelero y similares.
  - e. Inmuebles y superficies destinados a la industria del entretenimiento.
  - f. Inmuebles y superficies destinados a usos de parqueos.
  - g. Inmuebles dedicados a la industria de la salud y deportiva.
  - h. Inmuebles para uso residencial, incluyendo viviendas de bajo costo.
  - i. Terrenos urbanos para alquiler y/o la generación de plusvalías por su venta.
- b. Documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas.
- c. Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un (1) año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.



Asimismo, la Administradora podrá efectuar con cargo al Fondo reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes inmuebles que adquiera. El costo acumulado de los últimos doce (12) meses de las reparaciones, remodelaciones y mejoras no debe superar el veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble ni al veinticinco por ciento (25%) del valor del activo del Fondo. Si por razones de mercado, la Administradora necesitase ampliar este porcentaje, deberá solicitar justificadamente a la Superintendencia su ampliación temporal.

La Administradora puede realizar ampliaciones con cargo al Fondo hasta por un veinticinco por ciento (25%) del valor del bien inmueble. Pueden realizarse ampliaciones por porcentajes mayores, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a) El monto de la ampliación no supere el cien por ciento (100%) del valor de la última valoración anual del inmueble.
- b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea general de aportantes.
- c) No pueden ser financiados con cargo al fondo durante el período de construcción.



- d) La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar mediante la suscripción de un contrato que reconozca las áreas ampliadas.
- e) Se cuenten con los estudios de factibilidad y viabilidad financiera, así como con los permisos municipales correspondientes.

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Administradora, sus accionistas, miembros del consejo de administración, funcionarios y dependientes, así como a las personas que formen parte de su grupo financiero o económico, para lo cual deberá presentar la declaración jurada correspondiente debidamente notarizada y legalizada su firma por la Procuraduría General de la República Dominicana. No podrán ser realizadas por inquilinos del inmueble o inmuebles de propiedad del Fondo o de otros fondos cerrados inmobiliarios administrados por la Administradora. Además, debe presentar una declaración jurada bajo la forma de compulsas notarial o acto bajo firma privada, debidamente notariada y legalizada su firma por la Procuraduría General de la República del constructor que acredite experiencia superior a cinco (5) años en el sector de la construcción y en obras de similar envergadura.

Toda remodelación o ampliación deberá ser aprobada previamente por el Comité de Inversiones, para que posteriormente la Administradora, en nombre y con cargo al Fondo contrate al tercero para el desarrollo de la misma.

En adición a los bienes descritos anteriormente, el Fondo podrá invertir en los siguientes activos:

- a. Valores de renta fija de oferta pública inscritos en el RMV con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- b. Certificados financieros y depósitos a plazo mayores de treinta (30) días en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- c. Valores de renta fija emitidos por el Gobierno Central de la República Dominicana o por el Banco Central de la República Dominicana inscritos en el RMV.
- d. Cuotas de fondos cerrados inscritos en el RMV.
- e. Cuotas de fondos abiertos inscritos en el RMV administrados por otras sociedades administradoras de fondos de inversión.
- f. Valores de fideicomiso de renta variable de oferta pública y valores titularizados de renta variable de oferta pública, ambos inscritos en el RMV.
- g. Valores de fideicomiso de renta fija de oferta pública y valores titularizados de renta fija de oferta pública, ambos inscritos en el RMV.



Los valores de oferta pública anteriormente descritos, con excepción de las cuotas de fondos abiertos, deberán ser negociados a través de los mecanismos centralizados de negociación y el Mercado OTC



autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, conforme lo previsto en la Ley del Mercado de Valores. En ese sentido, todas las operaciones realizadas en el Mercado OTC serán obligatoriamente registradas en el Sistema de Registro de operaciones. Por lo tanto, el acceso al Mercado OTC está condicionado a que exista un Sistema de Registro de Operaciones sobre valores.

#### 4.5 INVERSIONISTAS A LOS QUE VA DIRIGIDA LA OFERTA PÚBLICA DE CUOTAS

La oferta pública de Cuotas del Fondo va dirigida sin limitación al público en general, personas físicas o jurídicas, inversionistas nacionales o extranjeros. Los potenciales inversionistas deben estar en la disposición de asumir los riesgos inherentes al perfil de riesgo del Fondo, detallados en la sección 2.6.9 "Niveles de Riesgo a ser asumidos o tolerados" del Reglamento Interno y en la sección 5.2 del presente Prospecto de Emisión.

#### 4.6 RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y DEL REGLAMENTO INTERNO

El responsable del contenido del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno es la señora Eliza Sánchez Lomakina, Vicepresidenta del Consejo de Administración, designada mediante la Cuarta Resolución del Consejo de Administración de fecha trece (13) de marzo de dos mil veintitrés (2023), quien declara que toda la información contenida en el presente Prospecto de Emisión, en el Reglamento Interno y en toda la documentación presentada a la Superintendencia para la autorización de la oferta pública de valores y durante el tiempo que los valores estén en circulación en el mercado de valores, es fidedigna, real, completa, no se omite en ella ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance y que será administrativa, penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión en dicha declaración. En el Anexo II del presente Prospecto se encuentra la Declaración Jurada sobre la veracidad de los documentos.

#### 4.7 AUDITORES EXTERNOS DEL FONDO

Para fines de prestar los servicios de auditoría externa al presente Fondo de Inversión, fue contratada la firma de auditores KPMG Dominicana, S.A.:



##### KPMG DOMINICANA S.A.

Avenida Winston Churchill, Apart. Postal 1467, Torre Acrópolis Center, Suite 1500, Piantini, Distrito

Nacional, República Dominicana

Registro Mercantil No. 14088SD

R.N.C. No. 1-01-02591-3

RMV No. SVAE-001

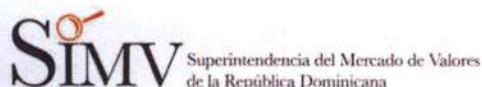
Tel. (809)-566-9161

<http://kpmg.com.do>

Representante Legal: Mario Torres Abad



#### 4.8 ORGANISMO SUPERVISOR



Superintendencia del Mercado de Valores





ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.  
Av. César Nicolás Penson No. 66, sector Gazcue, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana  
Teléfono: (809)-221-4433  
<https://simv.gob.do/>  
Superintendente: Ernesto Bournigal Read

Organismo autónomo y descentralizado del Estado, cuyo objeto es promover un mercado de valores ordenado, eficiente y transparente, proteger a los inversionistas, velar por el cumplimiento de la Ley del Mercado de Valores y mitigar el riesgo sistémico, mediante la regulación y la fiscalización de las personas físicas y jurídicas que operan en el mercado de valores.

#### 4.9 MARCO LEGAL APLICABLE AL PRESENTE FONDO DE INVERSIÓN

Para la estructuración del presente Fondo de Inversión y la elaboración del presente Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno del Fondo, el marco legal aplicable está compuesto de las siguientes normativas:

- a. 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;
- b. Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08 y sus modificaciones;
- c. Ley No. 155-17, contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo;
- d. Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana;
- e. Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión contenida en la Séptima Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV.
- f. Norma General 05-13 de fecha nueve (09) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que regula el tratamiento fiscal de las sociedades administradoras de fondos de inversión y los fondos de inversión, modificada por la Norma General número 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) y Norma General número 01-2021 de fecha dos (02) de febrero de dos mil veintiuno (2021).
- g. Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, contenida en la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17.
- h. Norma sobre gestión de riesgos para los Intermediarios de Valores y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, aprobada por la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015), R-CNV-2015-



35-MV modificada mediante la Quinta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha dos (2) de agosto de dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-28-MV.

- i. Reglamento que regula la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores Dominicano, R--CNMV-2018-12-MV.
- j. Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado, R-CNMV-2022-10-MV, contenida en la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintiséis (26) de julio de dos mil veintidós (2022).
- k. Norma que establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores aprobada por la Sexta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha tres (3) de marzo de dos mil dieciséis (2016), R-CNV-2016-15-MV.
- l. Las demás Normas y Circulares emitidas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### 4.10 TIPO DE FONDO DE INVERSIÓN

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.

#### 4.11 CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LAS CUOTAS

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S. R. L. calificó las Cuotas del Fondo “BBBfa (N)”, mediante Informe de Calificación realizado en julio de dos mil veintitrés (2023), que se encuentra en el anexo I del presente Prospecto de Emisión.

La Calificación “BBBfa(N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una buena generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos, con completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad del tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.





El Fondo es manejado por ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación “AA-af” otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona seis fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar dos fondos de inversión adicionales. La administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$119,6 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,2% y un 15,0%, respectivamente.

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 mayo 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (89,3%), certificados financieros (6,1%), cuotas de fondos de inversión (1,4%), bonos corporativos (1,3%), bonos del Ministerio de Hacienda (1,1%), instrumentos del Banco Central (0,8%) y cuentas bancarias (0,02%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, 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 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 240.232,27 m<sup>2</sup> y compuesto por 30 naves y edificios (ocupación de 100%) y (v) 3° nivel del Condominio Las Brisas, que corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,4 m<sup>2</sup> y estacionamiento contiguo (ocupación de 0%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

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. En 2023 (hasta el cierre de mayo) se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$27,6 por cuota.

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

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 mayo 2023 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 17,0%, que en términos anualizados se traduce en un 6,7%.

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, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 continúa observando una mayor





volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación de los siguientes meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continúan siendo monitoreadas.

#### FORTALEZAS

- Buena generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Acotado nivel de vacancia.
- Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Pertenece a un importante grupo económico en República Dominicana.



#### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

#### 4.12 CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Administradora está calificada "AA-af" por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, mediante su informe realizado en mayo del 2023.

La calificación "AA-af" asignada a ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., (ALTIO) se sustenta en sus resultados financieros, en el continuo fortalecimiento de sus estructuras y políticas para la gestión de los fondos, en completos y detallados manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, logrando una buena gestión y *track record* de los fondos administrados. Además, gran parte de la propiedad está en manos del Grupo Rizek, quienes tienen amplia experiencia en la industria financiera del país y las empresas relacionadas a sus accionistas tienen importancia dentro del mercado. Como contrapartida, considera el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

La calificación "AA-af" indica que la Administradora posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos de inversión.

Al cierre de febrero 2023, ALTIO gestionaba seis fondos por un monto total de RD\$29.833 millones, con una participación cercana al 19,5% del total del mercado de fondos de inversión y cercana al 25,6% del total del mercado de fondos de inversión cerrados.

ALTIO posee una estructura organizacional diseñada para administrar de manera eficiente y transparente los recursos de sus inversionistas. El Consejo de Administración es el responsable de la dirección de la Administradora, siendo el encargado de la planificación, organización y control de ésta. El Director General es el ejecutivo encargado de asegurar el logro de los objetivos, dirigiendo, coordinando, planificando, supervisando y evaluando las actividades propias de ALTIO.



El Comité de Inversiones debe definir la estrategia de inversión de los fondos, estableciendo los lineamientos a seguir sobre el manejo de las inversiones de una manera organizada y regulada. El Administrador de Fondos es el responsable de ejecutar las decisiones del Comité de Inversiones de los fondos.

La administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, que regulan sus procedimientos y actividades, entre los cuales destacan el 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 y Manual de Políticas y Procedimientos de Sistemas Tecnológico.

Al cierre de diciembre 2022, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 7,9% respecto al cierre de 2021, situándose en RD\$493 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración (24,4%). No obstante, se observa una disminución en el volumen de las comisiones por desempeño y estructuración. Por otra parte, los gastos operacionales aumentaron un 51,3%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional y, en menor cuantía, por mayores gastos en relaciones públicas, propaganda y publicidad, obteniendo resultados operacionales por RD\$196 millones, inferior a los RD\$261 millones obtenidos en 2021. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2022 se situó en RD\$142 millones, inferior a la utilidad de RD\$195 millones obtenida en 2021.

Factores subyacentes a la clasificación:

Fortalezas:

- Alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.
- Completos y detallados manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con experiencia y conocimiento del mercado financiero.
- Perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

Riesgos:

- Escenario de desaceleración económica e inflación amplía volatilidad de activos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.





#### 4.13 INTERMEDIARIOS DE VALORES QUE PARTICIPARÁN EN EL PROCESO DE COLOCACIÓN

Los Intermediarios de Valores que participarán en el proceso de colocación son Parallax Valores Puesto de Bolsa (PARVAL), S. A., Alpha Sociedad de Valores, S. A., Puesto de Bolsa, UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A., Inversiones Santa Cruz Puesto de Bolsa, S.A., y TIVALSA, S.A., Puesto de Bolsa, cuyas generales se detallan a continuación:



**Parallax Valores Puesto de Bolsa (PARVAL), S. A.**  
Prolongación Avenida 27 de Febrero número 1762,  
Sector Alameda, Municipio Santo Domingo Oeste,  
Provincia Santo Domingo, República Dominicana  
Registro Mercantil No. 10023SD  
R.N.C. No.: 1-01-56714-7  
RMV: SVPB-001  
Registro BVRD: BV-PB-002  
Tel. (809) 560-0909  
Página Web: <https://www.parval.com.do/>  
Representante Legal: Ninoska Francina Marte



**Alpha Sociedad de Valores, S. A. – Puesto de Bolsa**  
Calle Ángel Severo Cabral número 7, Ensanche Julieta,  
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de  
la República Dominicana  
Registro Mercantil No. 62511SD  
R.N.C. No. 1-30-53836-2  
RMV No. SIVPB-018  
Tel. (809) 732-1080  
Página Web: <https://www.alpha.com.do/>  
Representante Legal: Santiago Adolfo Camarena Torres



**UC- United Capital Puesto de Bolsa, S. A.**  
Roble Corporate Center, Calle Rafael Augusto Sánchez  
No. 86, piso 6, sector Piantini, Santo Domingo de  
Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República  
Dominicana  
Registro Mercantil No. 51137SD  
R.N.C. No. 1-30-38912-8  
RMV No. SIVPB-017  
Registro BVRD: PB-1018  
Tel. (809) 807-2000  
<https://unitedcapitaldr.com/>





ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso



**Inversiones Santa Cruz Puesto de Bolsa, S.A.**

Ave, Lope de Vega No. 21, Edificio Santa Cruz, 3er Piso,  
Ensanche Naco, Santo Domingo, capital de la República  
Dominicana

Registro Mercantil No. 120046SD

RNC Núm. 1-31-33805-4

RMV Núm. SIVPB-029

Registro BVRD No. PB-1030

Tel. (809)-726-2222

<https://isc.com.do/>

Representante Legal: Jose de Jesús Rodríguez Veras



**TIVALSA, S.A., Puesto de Bolsa**

Avenida Abraham Lincoln esq. Calle Haim López Penha  
Edificio Ámbar, 5to. Piso, Santo Domingo, Distrito  
Nacional, República Dominicana

Tel. (809) 475-0888

R.M.V. núm. SIVPB-021

R.N.C. núm. 1-31-04716-5

Registro Mercantil núm. 99742SD

<http://tivalsa.com/>

Representante Legal: José Miguel González Cuadra

La colocación primaria de las Cuotas ha sido contratada bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos. En ese sentido, mediante los Contratos de Colocación Primaria suscritos entre los Agentes de Colocación y la Administradora por cuenta del Fondo, los Agentes de Colocación no asumen compromiso alguno para adquirir los valores objeto de la emisión.

El Agente de Colocación realizará la colocación primaria del presente Programa de Emisiones y podrá invitar a otros intermediarios de valores autorizados como Agentes de Distribución. En estos casos, el Agente de Colocación enviará a la SIMV para su aprobación, el contrato de distribución a suscribir con los otros intermediarios de valores, previo a la publicación del Aviso de Colocación Primaria.

Las principales obligaciones del Agente de Colocación son las siguientes:

- a. Ejecutar sistemática y organizadamente las actividades de promoción, oferta, liquidación y entrega de las Cuotas que conforman el Programa de Emisiones.
- b. Colocar las Cuotas en el mercado primario de la República Dominicana a través de la sociedad administradora de la bolsa de valores a la que se refiere el presente Prospecto.
- c. Ofrecer las Cuotas a los inversionistas descritos en la sección 4.5 del presente Prospecto de Emisión, luego de efectuar una evaluación a los fines de determinar el perfil del inversionista.
- d. Depositar los fondos captados por la suscripción de Cuotas en la cuenta bancaria del Fondo indicada por la Administradora.



- e. Mantener a disposición de los potenciales inversionistas ejemplares del Reglamento y del presente Prospecto de Emisión.
- f. Llevar a cabo el proceso de debida diligencia para determinar el origen de los fondos activos de sus clientes, como sujeto obligado bajo las leyes, normas y regulaciones aplicables para la prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.
- g. Asegurarse de que el inversionista lea el Reglamento Interno del Fondo y el presente Prospecto, con el objetivo de que conozca el valor a ser adquirido.

#### 4.14 BOLSA DE VALORES DONDE SE TRANSARÁN LAS CUOTAS

Las Cuotas del Fondo serán colocadas y negociadas a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, cuyas generales se establecen a continuación:



#### **Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD)**

Calle José Brea número 14, Edificio District Tower, Piso 2, Sector Evaristo Morales,

Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana

R.N.C. No.: 1-01-87151-2

RMV: SVBV-001

Tel. (809) 567-6694

<http://www.bvrd.com/>

Representante Legal: Freddy Radhamés Domínguez Castro

#### 4.15 MECANISMO DE COMPRA DE CUOTAS POR PARTE DEL INVERSIONISTA

##### 4.15.1 COLOCACIÓN DE CUOTAS EN EL MERCADO PRIMARIO

La colocación primaria de las Cuotas del presente Fondo de Inversión se realizará a través del mecanismo de negociación de la BVRD y los inversionistas podrán tener acceso al mismo a través de los intermediarios de valores contratados por la Sociedad Administradora por cuenta del Fondo.

El Aviso de Colocación Primaria de Cuotas deberá ser publicado en al menos un periódico de circulación nacional impreso, en la página web de la Administradora y de los agentes de colocación, un (1) día hábil antes de la fecha de inicio del periodo de colocación.

El Período en el que se realizará la colocación primaria de los Tramos de una emisión, será definido por la Administradora y se especificará en el Aviso de Colocación Primaria, el cual no podrá ser superior a quince (15) días hábiles contados desde la fecha de inicio del período de colocación.

Las condiciones y detalles relativos a la colocación primaria de cada tramo de la emisión serán incluidas en el aviso de colocación primaria, el cual será notificado como hecho relevante a la Superintendencia y al público en general.





Todo aviso de colocación primaria debe informar al inversionista donde estará disponible para su consulta la información financiera, hechos relevantes y demás información periódica del Fondo.

El aviso de colocación primaria deberá ser sometido a la aprobación de la Superintendencia, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de su publicación.

Todo aviso deberá ser elaborado conforme el contenido mínimo establecido en la norma técnica u operativa que emita la Superintendencia, de acuerdo a las características particulares de cada fondo de inversión.

La solicitud de autorización de un aviso de colocación de cuotas de participación deberá depositarse formalmente en la Superintendencia y su aprobación estará sujeta a que la Administradora haya remitido la constancia de la constitución del Fondo, la documentación legal, el Reglamento Interno, Prospecto de Emisión y demás documentos que respaldan el Fondo. La Superintendencia resolverá sobre la solicitud a más tardar el día hábil siguiente de su depósito.

El libro de órdenes de los Agentes de Colocación autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, quedará abierto a partir de la publicación del Aviso de Colocación Primaria de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria. El Agente de Colocación, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por ésta, en sus reglas de negociación para cada tipo de rueda. No obstante, los Aportantes deberán completar los formularios y documentos requeridos por la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos y la normativa complementaria aplicable, relativos a la apertura de su cuenta de corretaje. El libro de órdenes permanecerá abierto hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación descrito en el Aviso de Colocación Primaria de cada Tramo de la Emisión.

Los Agentes de Colocación registrarán las órdenes en los sistemas de negociación electrónica de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. en el horario previsto por la BVRD.

Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el agente colocador o cualquier intermediario de valores contratado por la Sociedad Administradora por cuenta del Fondo, pasado el horario de negociación del sistema de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, su orden quedará para el día hábil siguiente.

Las órdenes de suscripción de los inversionistas interesados podrán ser rechazadas por no disponibilidad de Cuotas o que estén todas colocadas, o por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista al momento de la transacción o en caso de que el perfil del inversionista no le sea apta la inversión o no pueda tolerar el nivel de riesgo del presente Fondo.

Los Agentes de Colocación notificarán a los inversionistas si su orden fue aceptada y bajo qué características, o si fue rechazada, a través de los medios que éstos tengan disponibles, tales como correo electrónico, comunicación escrita o boleta transaccional emitida por el sistema de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. La fecha valor es de T+3 para el mercado primario y para el mercado secundario. Para el mercado primario, T es el último día del período de colocación y para el mercado secundario, T es la fecha de la orden.





Luego de la liquidación y compensación que sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario de la Cuota de Participación del Fondo.

La suscripción de Cuotas de Participación debe estar precedida por la entrega del presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno, los cuales deben estar actualizados.

La titularidad de la propiedad de la Cuota opera desde el momento en que CEVALDOM inscribe los valores en la cuenta del titular.

Dado que las Cuotas de Participación del Fondo estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos valores físicos representativos de las mismas; sin embargo, los Aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores anotados en cuenta emitida por CEVALDOM, la cual deberá ser requerida a través del puesto de bolsa correspondiente. CEVALDOM, como Agente de Custodia de las Cuotas y las anotaciones en cuenta, pondrá a disposición de la Administradora diariamente la información sobre los aportantes según figuren en sus sistemas.

El valor de las Cuotas del Fondo para el primer tramo a colocar corresponderá a su valor nominal y deberá establecerse en el aviso de colocación primaria. Para el caso de la colocación subsiguiente de Cuotas a través de tramos sucesivos de la emisión de Cuotas, el precio de compra en el mercado primario de las Cuotas será el valor cuota calculado al cierre operativo del día anterior a la fecha de inicio del período de Colocación "t-1". El precio estará disponible en el domicilio y página web de la Sociedad Administradora y enviado a la BVRD y publicado también por la misma.

Las cuotas de participación solo podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el período de colocación.

La Administradora debe informar a la SIMV y al público en general, como hecho relevante, el monto suscrito y cantidad de Cuotas de cada tramo de la Emisión, a más tardar el día hábil siguiente de que finalice el período de colocación y posterior a la liquidación de los valores. Las Cuotas no suscritas podrán ser colocadas dentro de otro tramo de la emisión dentro del mismo programa. Esta comunicación será publicada en la página web de la Administradora.

Las Cuotas del Fondo no son redimibles directamente por el Fondo, teniendo los aportantes como opción el acceder al mercado secundario para dicha redención, mediante la venta de las Cuotas a través de la Bolsa de Valores.

#### 4.15.2 NEGOCIACIÓN DE CUOTAS EN EL MERCADO SECUNDARIO

Dado que el presente Fondo es de tipo cerrado, el Aportante no podrá redimir sus cuotas de participación de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento o acceder al Mercado Secundario para venderlas, a través de cualquier intermediario de valores autorizado por la SIMV e inscrito en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. a registrar su oferta de venta a través de los mecanismos de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. en el horario que determine la misma. Es importante tomar en cuenta que la BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, con previa autorización de la SIMV.





El inicio del Mercado Secundario de las Cuotas se producirá a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de finalización del período de colocación y sea informado por la Sociedad Administradora a la Superintendencia como hecho relevante.

Según las disposiciones de la BVRD, toda negociación en el mercado secundario debe respetar los precios de mercado. Adicionalmente, la BVRD establecerá las reglas de negociación por las que habrán de regirse los puestos de bolsa interesados en negociar con cuotas de participación de los fondos de inversión cerrados.

El precio de la compra y venta estará constituido por la oferta y demanda del mercado que podría tomar en cuenta o no el Valor Cuota, es decir, la valorización de las Cuotas del día anterior a la fecha de transacción (t-1), según la metodología de valorización definida en el Reglamento Interno y según publicará la Administradora en su página web y la BVRD.

El aportante podrá negociar sus cuotas en el mercado secundario a partir de la Fecha de Inicio del Mercado Secundario.

Los inversionistas o aportantes podrán adquirir o vender las Cuotas a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIMV e inscritos en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. y, a través del mismo, registrar su oferta de venta o compra, utilizando exclusivamente el sistema de negociaciones de la Bolsa y Mercados de Valores, en el horario establecido por la BVRD, según sus reglas de negociación.

En caso de que un potencial inversionista deposite en intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociaciones de la bolsa de valores, dicha orden de transacción deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. el día laborable siguiente.

La transmisión de las Cuotas a través de una operación realizada por vía del mecanismo de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. dada su representación por medio de anotaciones en cuenta, se hará mediante transferencia contable a cargo de CEVALDOM.

Los aportantes obtendrán sus recibos de compra a través de los puestos de bolsa autorizados. Dado que las cuotas de participación objeto del presente programa de emisiones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos valores físicos representativos de los mismos; sin embargo, los aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores anotados en cuenta a cargo de CEVALDOM, a través del intermediario de valores.

La transferencia de los valores en el mercado secundario se formalizará mediante transferencia contable por medio de anotaciones en cuenta llevada al efecto por CEVALDOM.

Las Cuotas no tienen restricción para su libre transmisibilidad, siempre y cuando se realicen a través del mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.





La Administradora, por sí y en representación del Fondo, reconoce tener conocimiento pleno de los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de las autoridades y entidades facultadas, los cuales acepta cumplir a cabalidad. Igualmente, cada uno de los aportantes no puede ignorar su sujeción a los principios y regulaciones previstas de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la normativa aplicable.

A la Administradora no le corresponde pronunciarse sobre las transferencias de cuotas, debiendo inscribir las que se les presenten, tomando en consideración las formalidades estipuladas al respecto en el Reglamento Interno del Fondo, y a las demás disposiciones que determine la SIMV para valores representados mediante anotaciones en cuenta.

#### 4.16 PLAZO DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE LA COLOCACIÓN DE LAS CUOTAS

El Período de Colocación de las Cuotas de Participación de cada Tramo que compone el presente Programa de Emisiones de Emisión Única no excederá de quince (15) días hábiles a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación, la cual se establecerá en el Aviso de Colocación Primaria.

#### 4.17 PERÍODO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA DE EMISIONES

El plazo de vigencia del Programa de Emisiones de cuotas no podrá exceder de tres (3) años máximo, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores. Este plazo solo podrá extenderse, previa autorización del Consejo Nacional del Mercado de Valores, cuando la Administradora mediante comunicación debidamente motivada, fundamente que se han suscitado circunstancias de ajenas a su control que imposibiliten la colocación en el plazo máximo; dicho plazo comenzará con la fecha de inscripción del Programa de Emisiones en el Registro del Mercado de Valores, y culminará en la fecha de expiración del programa que se establezca en el Reglamento Interno y en el presente Prospecto de Emisión. Una vez expirado el programa, no se podrán colocar cuotas con cargo al mismo.

Mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veintiuno (21) de marzo del dos mil veintitrés (2023), R-CNMV-2023-07-FI, el Consejo Nacional del Mercado de Valores aprobó la extensión del período de vigencia del programa de emisiones del Fondo, por un período adicional de tres (3) años, hasta el treinta y uno (31) de marzo del dos mil veintiséis (2026).

### 5. FACTORES DE RIESGO

Los principales factores internos y externos a la Sociedad Administradora de Fondos y al patrimonio del Fondo, que pudieran afectar el nivel de riesgo asociado a la inversión se detallan en el presente acápite:

#### 5.1 RIESGOS PROPIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO

##### 5.1.1 RIESGO DE SINIESTROS

Se refiere al riesgo relacionado con eventos que pudieran ocasionar pérdida parcial o total del inmueble tales como: inundaciones, huracanes, tsunamis, rayos, terremotos, incendios, huelgas, vandalismo,





accidentes con vehículos, caídas de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

### 5.1.2 RIESGO DE DESOCUPACIÓN

La desocupación de inmuebles puede materializarse como resultado entre otros factores de períodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda por espacio en edificios; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos de construcción que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los edificios que formen parte de la cartera de activos en el Fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de espacio en edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo que la desocupación de los locales se mantenga, el Fondo no recibe ingresos por alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos que termina cuando los inmuebles son nuevamente alquilados.

### 5.1.3 RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INMUEBLE

La ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera así como la discontinuidad de la ocupación de alquiler por periodos prolongados de tiempo, o bien la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja tanto en precios como en alquileres, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para la generación de ingresos recurrentes y crecimiento del capital en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus activos en uno o muy pocos inmuebles.

### 5.1.4 RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INQUILINO

Si los inmuebles del Fondo se encuentran alquilados a un inquilino, o bien a un grupo reducido de inquilinos, o bien a un grupo amplio de inquilinos que se encuentran concentrados en un único sector de actividad o un número muy reducido de sectores de actividad, la presencia de eventos negativos que incidan directamente en la estabilidad financiera de dichos inquilinos podría motivar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos que por dicho concepto perciba el Fondo, que produzcan el atraso en el pago del alquiler, o bien que provoquen la desocupación de los mismos, lo que afectaría sensiblemente el flujo de ingresos del Fondo.

### 5.1.5 RIESGO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES

La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de alquiler como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.





### 5.1.6 RIESGO POR MOROSIDAD DE INQUILINOS

Se define como la probabilidad de que un inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado en forma puntual, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de alquiler, con lo cual la Administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los alquileros por el incumplimiento de contrato.

### 5.1.7 RIESGO POR LA DISCRECIONALIDAD DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA PARA LA COMPRA DE ACTIVOS

Dentro de la política de inversión, la Administradora goza de discrecionalidad para la composición específica de la cartera de activos del Fondo, razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llegar las expectativas de un inversionista en particular.

En cuanto a los demás instrumentos permitidos por la política de inversiones, el Fondo no invertirá en activos cuya calificación sea inferior a grado de inversión, esto es, triple B menos (BBB-) o su equivalente. No obstante, cabe destacar que el Fondo podrá invertir en bonos corporativos, por lo que estará expuesto al riesgo de crédito de dichos emisores. Sin embargo, este tipo de inversiones conformarán una parte reducida del total de portafolio de inversiones, por lo que, de acuerdo con la composición de dicho portafolio, el perfil general de riesgo del Fondo es moderado.

Por otra parte, dada las condiciones de un mercado cambiante, bajo condiciones adversas del mercado o por las fluctuaciones que presenten las inversiones adquiridas por el Fondo, este perfil de riesgo puede cambiar y representar pérdidas de capital para el aportante.

## 5.2 RIESGOS QUE PUDIERAN AFECTAR EL NIVEL DE RIESGO ASOCIADO A LAS INVERSIONES

### 5.2.1 RIESGO DE CRÉDITO

Es el riesgo que existe de que un emisor o deudor no pueda atender a sus obligaciones financieras tanto de capital como de intereses de acuerdo a las condiciones previamente pactadas.

### 5.2.2 RIESGO DE DESINVERSIÓN

Es el riesgo que se tiene cuando concluye el proceso de inversión y no hay una recuperación total del capital invertido, sea este de renta fija o de renta variable.

### 5.2.3 VARIABILIDAD DE LAS TASAS DE RENDIMIENTO

Los aumentos o disminuciones en las tasas de rendimiento del mercado nacional e internacional afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los que invertirá el Fondo, lo cual podría afectar el rendimiento de los Aportantes. En ese sentido, es preciso destacar que la reducción de las tasas de rendimiento de los instrumentos financieros provoca un incremento del valor de los instrumentos financieros, y que el incremento de las tasas de rendimiento que generan dichos instrumentos, a su vez,





disminuyen el valor de los referidos instrumentos financieros, por lo que se refleja una fluctuación evidente en relación a su rendimiento.

La variabilidad de la tasa de rendimiento principalmente afecta las inversiones destinadas a valores de oferta pública, ya que la tasa de interés en el mercado nacional e internacional es un factor determinante en el valor de los instrumentos financieros que se encuentran inscritos en el RMV, por lo que, el impacto sobre las inversiones en bienes inmuebles es reducido al no estar inscritos en el RMV.

#### 5.2.4 DEVALUACIÓN O REVALUACIÓN

La mayoría de las inversiones del Fondo se ejecutarán en Dólares de los Estados Unidos de América, sin embargo, aquellas realizadas en moneda dominicana correrán con el riesgo cambiario de la referida moneda. Una devaluación o disminución del valor de la moneda dominicana en comparación con el Dólar de los Estados Unidos de América puede tener igualmente efectos negativos en los ingresos y rendimientos del Fondo, en vista de que el Fondo captara Dólares de los Estados Unidos de América y adquiriera valores que generen rendimientos en Pesos Dominicanos, sin que estén sujetos a indexación. Es decir, los rendimientos no se ajustan para cubrir cualquier depreciación de la moneda dominicana frente al Dólar de los Estados Unidos de América. Además, una devaluación monetaria provoca aumentos en los precios y por ende aumenta la inflación y esto a su vez generaría aumentos en la política de endeudamiento descrita en la sección 2.7 del Reglamento Interno y, por ende, en los gastos en que incurrirá la Administradora para administrar los recursos del Fondo.

#### 5.2.5 ENDEUDAMIENTO DEL FONDO

En el evento en que el Fondo procure financiamiento para realizar sus inversiones, los costos pueden reducir o eliminar los posibles dividendos que pudieran distribuirse a los aportantes.

#### 5.2.6 VOLATILIDAD EN ÍNDICES

La volatilidad en los precios de los bienes y demás instrumentos financieros del portafolio, pueden generar la disminución del valor de las inversiones del Fondo y de las cuotas de participación.

#### 5.2.7 FALTA DE LIQUIDEZ DE LOS VALORES

El mercado de valores dominicano, en el cual se ofrecen las cuotas del Fondo, posee un ritmo de crecimiento acelerado, aún mantiene niveles de liquidez generales volátiles para todos los instrumentos que se transan en este, lo que podría generar cierto grado de iliquidez al aportante al momento de buscar la venta en el mercado secundario de las Cuotas que haya adquirido, o bien podría generarle pérdidas de su inversión por el hecho de tener que vender las mismas con descuento.

En cuanto a los bienes inmuebles y/o proyectos de desarrollo inmobiliario en los que invertirá el Fondo, es importante resaltar que debido a que aquellos no están inscritos en el RMV y no pueden ser transados, el Fondo pudiera enfrentar obstáculos relevantes para liquidarlos.





### 5.2.8 EXISTENCIA DE UN SOLO DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES

A la fecha de elaboración del presente Prospecto solo existe en el mercado de valores de la República Dominicana un depósito centralizado de valores, por lo que si por cualquier causa el mismo se disolviera voluntaria o forzosamente, sus funciones de creación y llevanza del libro contable que conforma el registro de propiedad de los valores depositados solo podrían ser asumidas por el Banco Central de la República Dominicana, lo cual podría obstaculizar durante un tiempo determinado la operación del Fondo, en virtud del cambio de registro y sus características.

### 5.2.9 LA EXISTENCIA O PROBABILIDAD DE PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O CONTINGENCIAS DE CARÁCTER LEGAL QUE PUEDAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE EL DESARROLLO DE LAS OPERACIONES DE LA ADMINISTRADORA Y EL FONDO

No existen procesos judiciales, administrativos o contingencias legales relacionadas con las operaciones de la Administradora y el Fondo a la fecha de elaboración del presente Prospecto. No obstante, en el caso de que estos existieran, la Administradora podría verse envuelta en un proceso judicial que afectaría la operatividad normal de la misma. De igual modo, el Fondo podría incurrir en gastos legales que afectarían el rendimiento del mismo.

### 5.2.10 RIESGOS REGULATORIOS

Existe la probabilidad de que, por el impacto de las normas legales que regulan los fondos de inversión, el Fondo pudiese registrar pérdidas en su patrimonio. Las leyes y regulaciones que gobiernan las actividades económicas en el mercado de valores pueden estar sujetas a aplicaciones que causen un efecto negativo o positivo en el desempeño de las actividades regulares del Fondo, en el valor de sus activos o el en valor de las cuotas en el mercado.

### 5.2.11 LA PROBABLE OCURRENCIA DE SITUACIONES DE ÍNDOLE DIVERSA COMO POLÍTICAS SOCIALES, MACROECONÓMICAS, SECTORIALES, ENTRE OTRAS, QUE PODRÍAN TENER UN IMPACTO EN EL FUNCIONAMIENTO Y CONSECUCCIÓN DE OBJETIVOS DEL FONDO

Situaciones que afecten la estabilidad política, social y económica del país podrían influir negativamente en el valor de los instrumentos financieros del Fondo y por lo tanto el valor de sus cuotas emitidas.

### 5.2.12 RIESGO PAÍS, COYUNTURA ECONÓMICA Y POLÍTICA DEL PAÍS, ASÍ COMO CUALQUIER CAMBIO DE REGLAS DE JUEGO EN EL ÁMBITO ECONÓMICO

El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa. Un país con riesgo elevado posiblemente tenga que recurrir a cambios en su política monetaria, impositiva, regulatoria, etc., elementos que pueden afectar directamente la economía de un país, provocando grandes cambios en el ámbito financiero, en la estabilidad del tipo de cambio y en la liquidez de los mercados locales debido a la falta de confianza en los valores emitidos por el gobierno, los cuales representan la mayor parte de los instrumentos transados en el mercado. Lo anterior se podría traducir en efectos negativos sobre el rendimiento del Fondo.





El seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022), la calificadora Fitch Ratings confirmó el nivel de riesgo de la República Dominicana de BB-, calificando de estable la perspectiva del país. La firma destacó el crecimiento robusto de la economía dominicana, una estructura de exportación diversificada, un Producto Interno Bruto (PIB) per cápita e indicadores sociales, y puntajes de gobierno comparables favorablemente con los pares luego de mejora sostenida en la última década.

### 5.2.13 RIESGO CAMBIARIO

El Fondo recaudará Dólares de los Estados Unidos de América y podrá efectuar sus inversiones en dicha moneda, sin embargo, podrá realizar inversiones en Pesos Dominicanos por ser esta la moneda de curso legal, por lo que los rendimientos de dichas inversiones serán generados en Pesos Dominicanos. En consecuencia, el incremento de la tasa de cambio podría obtener un efecto adverso en la rentabilidad del Fondo.

### 5.2.14 RIESGO DE LIQUIDEZ

Se podría generar cierto grado de iliquidez al Aportante al momento de buscar la venta en el mercado secundario de las cuotas que haya adquirido o vender estas a descuento, debido a que el mercado de valores dominicano, en cual se ofrecen las Cuotas del Fondo, posee un ritmo de crecimiento acelerado, que mantiene niveles de liquidez generales volátiles para todos los instrumentos que se transan en éste.

### 5.2.15 RIESGO EMISOR POR PROBLEMAS FINANCIEROS O DE OTRA ÍNDOLE DEL MISMO QUE IMPIDAN EL NORMAL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES

Los instrumentos financieros en los cuales invertirá el Fondo implican que el mismo asume el riesgo crediticio de los emisores por el cobro periódico de los intereses generados, así como por retorno del capital del instrumento. En caso de que el emisor incumpla o incurra en *default*, se verá incapaz de cumplir con las obligaciones a los tenedores de bonos, es decir, al Fondo.

### 5.2.16 RIESGO TRIBUTARIO PROVENIENTE DE LAS MODIFICACIONES QUE PUDIERAN SURGIR EN EL RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE A LOS FONDOS DE INVERSIÓN

Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la vigencia del Fondo, pueden afectar negativa o positivamente al mismo. Los regímenes impositivos pueden incidir directa o indirectamente sobre el desempeño del fondo y su capacidad de generar ingresos en el largo plazo.

### 5.2.17 RIESGOS SANITARIOS

Las operaciones e ingresos de los emisores de oferta pública, así como también diversos indicadores del mercado como tales como la liquidez, la demanda y oferta de instrumentos financieros y las tasas de mercado pudieran verse afectadas por el impacto en la economía provocado por una crisis sanitaria tanto en un entorno local como global. En ese sentido, bajo este contexto existe el riesgo de que los rendimientos de las inversiones del Fondo se vean afectadas tanto de forma positiva como negativa.

A modo de ejemplo, en el caso que las autoridades monetarias lleven a cabo una política monetaria expansiva con la intención de dinamizar la economía mediante la reducción de la Tasa de Política





Monetaria, a medida que las tasas del mercado disminuyen en reacción a esta medida, podría presentarse un impacto positivo en la valoración de los instrumentos de renta fija. En el caso inverso, esto es, en el caso de que las autoridades lleven a cabo una política monetaria restrictiva a través del alza de la Tasa de Política Monetaria, se podría presentar un impacto negativo en la valoración de los instrumentos de renta fija.

“Las normas tributarias que afectan al Fondo o los aportantes del fondo son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones”.

## 6. DEL COMITÉ DE INVERSIONES

### 6.1 COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONES Y SUS ANTECEDENTES PROFESIONALES

Nombre	Nacionalidad	Posición dentro de la Administradora	Antecedentes Profesionales Relevantes
Raúl E. Hoyo Davidson	Dominicano	Presidente del Consejo de Administración	Citibank: Vicepresidente de Ventas, Derivados y Estructuración. Morgan Stanley y Deutsche Bank: Asesor Financiero.
María Teresa Albaine	Dominicana	-	Bonita Development Group: Gerente Administrativa y Financiera. Instituto Dominicano de Telecomunicaciones – Regulador de Telecomunicaciones: Gerente de Protección al Usuario. Empresas JR. Empresa dedicada a la hotelería y la administración de inmuebles: Gerente Administrativa.
Maximiliano Barr	Argentino	-	Alpha Paraguay, S.A., empresa propiedad de Grupo Mercado Electrónico Dominicano, S.A., en la cual Grupo Rizek, Inc. es accionista: Director Ejecutivo y miembro del Consejo de Administración. Mercado Electrónico Dominicano, S.A. (MED): Evaluación y Gestión de Proyectos de Inversión. Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inter dealer broker: Diseño, desarrollo e implementación de una plataforma</li> </ul>





Nombre	Nacionalidad	Posición dentro de la Administradora	Antecedentes Profesionales Relevantes
			<p>regional de negociación de valores para Centroamérica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema regional de pagos: Estudio, diseño y desarrollo de un sistema de pago para la región centroamericana.</li> <li>• Plataforma de desarrollo de capital humano: Análisis y diseño de un programa regional de desarrollo de capital humano orientado a los mercados financieros.</li> </ul>
Saúl Acosta Calderón	Dominicano	Administrador del Fondo <sup>1</sup>	<p>ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.: Tesorero, Gerente de Riesgos.</p> <p>Ernst &amp; Young; Senior Riesgo Operacional (consultor)</p> <p>Barrick Gold Pueblo Viejo: Proyecto “Loaded Staff”</p>

## 6.2 MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES QUE FORMAN O FORMARON PARTE DEL COMITÉ DE INVERSIONES DE OTROS FONDOS DE INVERSIÓN

A la fecha de elaboración del presente Prospecto, el señor Raúl E. Hoyo Davidson es miembro de los siguientes comités:

1. Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Renta Fija ALTIO, aprobado mediante la Primera Resolución adoptada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores en fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-38-FI, modificada por la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha siete (7) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023) R-SIMV-2023-35-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-006 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-26201-5.
2. Comité de Inversiones del Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO Energía, aprobado mediante la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores adoptada en fecha cinco (5) de agosto de dos mil quince (2015), R-CNV-2015-23-FI y la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores adoptada en fecha seis (6) de noviembre de dos mil quince (2015), R-CNV-2015-31-FI, modificada por la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de septiembre del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-40-FI, inscrito

<sup>1</sup> La participación del Administrador del Fondo será limitada a un asiento con voz, pero no contará con el poder de voto.



en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-010 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-32754-2.

3. Comité de Inversiones del **Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija ALTIO – United Capital**, aprobado mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil dieciocho (2018), R-CNV-2018-13-FI, modificada por la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de julio del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-26-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-035 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-77479-2.
4. Comité de Inversiones del **Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO II**, aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diecinueve (19) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018) R-SIMV-2018-38-FI modificada por la Quinta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de febrero de dos mil diecinueve (2019) R-CNMV-2019-05-FI, y modificada por la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de septiembre del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-41-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-038 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-84217-8.
5. Comité de Inversiones del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I** aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil veinte (2020), R-CNV-2020-09-FI, modificada por la Tercera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-17025-3.

El señor Maximiliano Barr es miembro del siguiente comité:

1. Comité de Inversiones del **Fondo de Inversión Cerrado de Renta Fija ALTIO**, aprobado mediante la Primera Resolución adoptada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores en fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-38-FI, modificada por la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha siete (7) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023) R-SIMV-2023-35-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-006 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-26201-5.
2. Comité de Inversiones del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I** aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil veinte (2020), R-CNV-2020-09-FI, modificada por la Tercera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-17025-3.

La Sra. María Teresa Albaine es miembro de los siguientes comités:

1. Comité de Inversiones del **Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO Energía**, aprobado mediante la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores adoptada en fecha cinco (5) de agosto de dos mil quince (2015), R-CNV-2015-23-FI y la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores adoptada en fecha seis (6) de noviembre de dos mil quince (2015), R-CNV-





2015-31-FI, modificada por la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de septiembre del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-40-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-010 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-32754-2.

2. Comité de Inversiones del Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO II, aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diecinueve (19) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018) R-SIMV-2018-38-FI modificada por la Quinta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de febrero de dos mil diecinueve (2019) R-CNMV-2019-05-FI, y modificada por la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) de septiembre del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-41-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-038 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-84217-8.
3. Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores en fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil veinte (2020), R-CNV-2020-09-FI, modificada por la Tercera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-47-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-17025-3.

### 6.3 VÍNCULOS EXISTENTES ENTRE LAS PERSONAS RELACIONADAS A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA CON CADA UNO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES

A la fecha de elaboración del presente Prospecto, no existen vínculos entre las personas relacionadas a la Sociedad Administradora con los miembros del Comité de Inversiones.

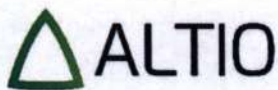
## 7. ASPECTOS RELATIVOS A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

### 7.1 DENOMINACIÓN, DOMICILIO, GRUPO ECONÓMICO O FINANCIERO AL QUE PERTENECE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. anteriormente denominada GAM Capital, S.A.

RMV: SIVAF-008

Aprobada por la Segunda Resolución, R-CNV-2013-46-AF, de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil trece (2013).



Avenida Abraham Lincoln número 1057, Torre Lincoln Mil57, piso 3, local 302, Santo Domingo, República Dominicana

Registro Mercantil No. 7011SD

RNC No. 1-01-88882-2

Tel. (809) 289-7336

<http://altiosafi.com>

Representante: Eliza Sánchez Lomakina





La Sociedad Administradora es miembro del grupo económico Rizek. Fue constituida el diecisiete (17) de junio de dos mil dos (2002). Está regida por las disposiciones de la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones, por la Ley del Mercado de Valores y disposiciones complementarias.

Desde sus inicios la Sociedad Administradora, se ha caracterizado por innovar y estar a la vanguardia en la colocación de fondos de inversión en el país. En efecto, su propósito es brindar excelencia en la administración de fondos de inversión, procurando un impacto económico, social y medioambiental positivo para el desarrollo del país y sus habitantes. Hasta el año 2022, GAM Capital sólo había ofrecido en el mercado fondos cerrados, con un enfoque principalmente dirigido a inversionistas institucionales y profesionales. No obstante, como parte de su estrategia de crecimiento y diversificación, la Sociedad, abrirá las puertas al sector retail de manera directa, a través del lanzamiento de su primer fondo de inversión abierto o mutuo. Así mismo, para continuar a la vanguardia de la innovación, obtuvo la aprobación de un Fondo de Fondos, primero y único de su tipo del Mercado de Valores Dominicano.

A la luz de estos acontecimientos, los accionistas decidieron renovar la marca de "GAM" a "ALTIO", cuyo significado se traduce en "levantar, elevar, edificar". Con el cambio de identidad, se resalta que ALTIO brindará el acceso y la oportunidad al sector retail de acceder a un mundo de inversiones, donde no sólo tendrá la posibilidad de incrementar su patrimonio, sino también de apoyar al crecimiento de la economía real de República Dominicana.

Finalmente, si bien la marca "GAM" está bien posicionada frente a los inversionistas institucionales y profesionales, no había sido mercadeada ante el público general. A raíz del lanzamiento de los nuevos fondos de inversión dirigidos al público retail, se evidenció que la existencia a nivel internacional de otra entidad de naturaleza similar y con más alcance en términos de tamaño también denominada "GAM Capital", se prestaría a confusión ante el público y no permitiría cumplir con uno de los objetivos estratégicos de la Sociedad, que es posicionarse no sólo como la sociedad administradora líder en fondos de inversión a nivel local, sino a nivel internacional atrayendo inversionistas extranjeros a la República Dominicana.

## 7.2 CAPITAL AUTORIZADO Y CAPITAL SOCIAL SUSCRITO Y PAGADO, Y COMPOSICIÓN ACCIONARIA

La Sociedad Administradora cuenta con un capital social autorizado de Doscientos Cincuenta Millones De Pesos Dominicanos (DOP250,000,000.000) y un capital social suscrito y pagado de Ciento Cinco Millones Ciento Ocho Mil Pesos Dominicanos Con Cero Centavos (DOP105,108,000.00) de acuerdo al Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019).

A la fecha de elaboración del presente Prospecto, los accionistas, la cantidad de acciones que poseen y el porcentaje de participación se establecen a continuación:


Accionistas	Cantidad de Acciones	Participación (%)
AG INVESTMENT PARTNERS, S. A., representada por José Yude Michelén Wiscovitch	1,051,079	99.99%
Héctor José Rizek Guerrero	1	0.01%





Accionistas	Cantidad de Acciones	Participación (%)
<b>TOTALES</b>	1,051,080	100%

**7.3 NOMBRE DE LOS OTROS FONDOS DE INVERSIÓN GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y EL OBJETIVO DE INVERSIÓN DE CADA UNO**


Nombre	Objetivo	Patrimonio Neto
<p>Fondo de Inversión Cerrado de Renta Fija ALTIO RMV SIVFIC-006</p> 	<p>Generar ingresos recurrentes a corto plazo y protección del capital a corto y largo plazo, invirtiendo en valores representativos de deuda de oferta pública emitidos por el Gobierno Central de la República Dominicana; emitidos por el Banco Central de la República Dominicana; emitidos por organismos multilaterales de los cuales sea miembro la República Dominicana; o emitidos por los Emisores Corporativos autorizados por la SIMV, con calificación de riesgo mínima de grado de inversión. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cuotas de participación de fondos de inversión cerrados cuyo objeto sea la inversión en instrumentos financieros, en fondos abiertos que no sean administrados por la Sociedad, debidamente autorizados por la SIMV, y en depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con una calificación de riesgo no menor de grado de inversión. En adición, el fondo podrá invertir en valores titularizados y de fideicomisos representativos de deuda y/o capital de oferta pública, valores representativos de capital de oferta pública e instrumentos financieros representados por pagarés emitidos por el Gobierno Dominicano bajo la Ley No. 160-13 de Racionalización de Operaciones con el Banco de Reservas de la República Dominicana y el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana y la Ley No. 312-12 para la Reconversión de Facilidades Crediticias otorgadas por el Banco de Reservas a diversas entidades del gobierno de fecha 26 de diciembre de 2012.</p>	<p>DOP 1,660,102,100.13, al 30 de septiembre de 2023.</p>
<p>Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO Energía RMV SIVFIC-010</p>	<p>La generación de ingresos y apreciación de capital a largo plazo a través de la inversión en valores representativos de capital o valores</p>	<p>USD 265,723,778.98, al 30 de septiembre de 2023.</p>






Nombre	Objetivo	Patrimonio Neto
	<p>representativos de deuda que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, domiciliadas en la 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 (“Vehículos Objeto de Inversión”). En ese sentido, el Fondo invertirá, un mínimo de un sesenta por ciento (60%) en el sector de energía, un máximo de un cuarenta por ciento (40%) en infraestructura y un veinte por ciento (20%) en telecomunicaciones. Asimismo, el Fondo podrá invertir en los demás instrumentos financieros permitidos por la política de inversión.</p>	
<p>Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija ALTIO – United Capital RMV SIVFIC-035</p>	<p>Generar ingresos recurrentes y apreciación del capital, invirtiendo en valores de renta fija de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores. Asimismo, el Fondo podrá invertir en valores estructurados de acuerdos de reconocimiento de deuda y pago de entidades inscritas en el Registro del Mercado de Valores, en depósitos en entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley No. 183-02, que aprueba la Ley Monetaria y Financiera y sus modificaciones, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo de grado de inversión y en los valores de renta variable de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y descritos en la sección 5.1.2 de su Reglamento Interno.</p>	<p>DOP 611,373,018.09, al 30 de septiembre de 2023.</p>
<p>Fondo Cerrado de Desarrollo ALTIO II RMV SIVFIC-038</p>	<p>La generación de ingresos y apreciación de capital a largo plazo a través de la inversión de sus recursos principalmente en valores representativos de capital o valores representativos de deuda que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores, para el desarrollo de sociedades, entidades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro (“Vehículos Objeto de Inversión”) domiciliados en la República Dominicana y cuya actividad se desarrolle en los sectores económicos detallados</p>	<p>USD 127,149,950.77, al 30 de septiembre de 2023.</p>



Nombre	Objetivo	Patrimonio Neto
<p>Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez I SIVFIA-063</p> <div data-bbox="131 1023 456 1251" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content;">  <p><b>SIMV</b> SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES <b>APROBADO</b> <b>01 NOV 2023</b> Dirección de Oferta Pública</p> </div>	<p>en la Política de Inversión establecida en la sección 5.1 de su Reglamento Interno.</p> <p>El objetivo del Fondo es generar rendimientos, mantener un nivel alto de liquidez y apreciar el capital de los aportantes a través de la inversión en valores de oferta pública de renta fija y de renta variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores detallados en la sección 5.4 del Reglamento Interno del Fondo; en valores de renta fija o renta variable emitidos en el extranjero y susceptibles de ser ofrecidos públicamente en al menos un país cuyo supervisor haya suscrito un convenio de intercambio de información con la Superintendencia o que sea signatario de un acuerdo de intercambio de información multilateral del cual la Superintendencia forme parte; y en depósitos en cuentas corrientes o de ahorros, a la vista o a plazos ofrecidos por entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación de riesgo de grado de inversión. Dichos valores deberán contar con calificación de riesgo de grado de inversión, en los casos que la normativa del Mercado de Valores lo exija o lo requiera. En todo caso, el Fondo invertirá un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus activos en Pesos Dominicanos y hasta un cuarenta por ciento (40%) de los mismos en Dólares de los Estados Unidos de América.</p>	<p>DOP 966,765,188.61 al 30 de septiembre de 2023</p>
<p>Fondo de Fondos Cerrado ALTIO I (SIVFIC-062)</p>	<p>El objetivo del Fondo es generar ingresos y apreciación de capital, invirtiendo como mínimo un sesenta por ciento (60%) en cuotas de participación de otros fondos de inversión tanto abiertos o mutuos como cerrados, inscritos en el Registro del Mercado de Valores. Además, podrá invertir en valores de oferta pública de renta fija y de renta variable y certificados financieros y depósitos ofrecidos por entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación de riesgo mínima de grado de inversión. En todo caso, el Fondo invertirá un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus activos en Dólares de los</p>	<p>Actualmente el mismo está aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores e inscrito en el RMV bajo el número SIVFIC-062; no obstante, a la fecha de publicación del presente Prospecto de Emisión el mismo no ha salido al mercado.</p>



Nombre	Objetivo	Patrimonio Neto
	Estados Unidos de América y hasta un cuarenta por ciento (40%) de los mismos en Pesos Dominicanos, debiendo los instrumentos financieros aplicables contar con calificación de riesgo mínima de grado de inversión.	
<p>Fondo de Fondos Cerrado ALTIO II (SIVFIC-067)</p> 	<p>El objetivo del Fondo es generar ingresos y apreciación de capital, invirtiendo como mínimo un sesenta por ciento (60%) de su portafolio invertido en cuotas de participación de otros fondos de inversión tanto abiertos o mutuos como cerrados, inscritos en el Registro del Mercado de Valores. Además, podrá invertir en valores de oferta pública de renta fija y de renta variable y certificados financieros y depósitos ofrecidos por entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación de riesgo mínima de grado de inversión. En todo caso, el Fondo invertirá un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus activos en Dólares de los Estados Unidos de América y hasta un cuarenta por ciento (40%) de los mismos en Pesos Dominicanos, debiendo los instrumentos financieros aplicables contar con calificación de riesgo mínima de grado de inversión.</p>	<p>Actualmente el mismo está aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores e inscrito en el RMV bajo el número SIVFIC-067; no obstante, a la fecha de publicación del presente Prospecto de Emisión el mismo no ha salido al mercado.</p>
<p>Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez Dólares (SIVFIA-074)</p>	<p>El objetivo del Fondo de Inversión Abierto ALTIO Liquidez Dólares es generar rendimientos, mantener un nivel alto de liquidez y preservar el capital de los aportantes a través de la inversión en valores de oferta pública de renta fija y de renta variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores detallados en la sección 5.4 del Reglamento Interno; en valores de renta fija o renta variable emitidos en el extranjero y susceptibles de ser ofrecidos públicamente en al menos un país cuyo supervisor haya suscrito un convenio de intercambio de información con la Superintendencia o que sea signatario de un acuerdo de intercambio de información multilateral del cual la Superintendencia forme parte; y en cuentas corrientes o de ahorro y en certificados financieros ofrecidos por entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos con calificación</p>	<p>Actualmente el mismo está aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores e inscrito en el RMV bajo el número SIVFIA-074; no obstante, a la fecha de publicación del presente Prospecto de Emisión el mismo no ha salido al mercado.</p>



Nombre	Objetivo	Patrimonio Neto
	de riesgo de grado de inversión. Dichos valores deberán contar con calificación de riesgo de grado de inversión, en los casos que la normativa del Mercado de Valores lo exija o lo requiera. En todo caso, el Fondo invertirá un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de su portafolio de inversión en Dólares de los Estados Unidos de América y hasta un cuarenta por ciento (40%) de su portafolio de inversión en Pesos Dominicanos.	



#### 7.4 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA INTERNA

##### Director General

Es el ejecutivo principal de la Sociedad, máximo responsable de la gestión, planificación, dirección y control de las estrategias y operaciones de la Sociedad, previamente aprobadas por el Consejo de Administración, órgano societario al cual responde.

##### Director Financiero y Operativo

Es el responsable de la formulación de la estrategia financiera de la Sociedad Administradora y diferentes unidades que la conforman, así como de la supervisión de la ejecución de las tareas de las áreas de contabilidad y operaciones, con responsabilidad de los resultados e impacto de éstas, en materia regulatoria e impositiva de conformidad con las pautas establecidas por el Director General.

##### Director de Administración y Gestión Humana

Responsable de organizar los recursos de la Sociedad, coordinando y procurando a su vez, el mejor uso de los mismos para el logro de los objetivos de la Sociedad. En cuanto a los aspectos de administración y tecnología, es el responsable de definir políticas sobre la contratación y el manejo del personal y asegurar que ALTIO cuente con los equipos y tecnologías adecuadas para asegurar el debido funcionamiento de la Sociedad Administradora.

##### Director de Negocios y Mercadeo

Responsable de dirigir al equipo de ventas y mercadeo de la Sociedad de manera que el área esté alineada con las metas definidas por el Consejo de Administración y alcance la ejecución esperada de la misma.

##### Director de Cumplimiento y Legal

Es el responsable de supervisar el buen funcionamiento del Área de Cumplimiento y Legal de la Sociedad con el fin de asegurar la 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; las normas aplicables a la Sociedad y los fondos de inversión administrados; y la normativa y disposiciones contractuales relativas a las transacciones en las que interviene la Sociedad y los fondos de inversión administrados.



**Administrador de Fondos de Inversión**

Responsable de ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa aplicable, los Estatutos de la Sociedad Administradora, los reglamentos internos de los fondos de inversión y demás normativas internas aplicables a ALTIO y los fondos de inversión.

**Gerente de Control Interno**

Responsable de verificar que quienes desempeñan funciones para la Sociedad implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la Sociedad cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

**Gerente de Cumplimiento**

Fungir como Oficial de Cumplimiento y Oficial FATCA de la Sociedad, 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.

**7.5 COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EJECUTIVOS PRINCIPALES**

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto de la siguiente forma:

Miembro	Posición	Profesión	Antigüedad	Relación con personas vinculadas a la Administradora
Raúl Eduardo Hoyo Davidson	Presidente	Licenciado en Economía y Ciencias Comerciales	20/11/2017	Pariente por afinidad de uno de los beneficiarios finales de AG Investment Partners, S. A., sociedad matriz de la Sociedad Administradora.
Eliza Rafaelevna Sánchez Lomakina	Vicepresidente	Finanzas y Estudios Internacionales	10/12/2020	Ninguna
Lourdes G. Rodríguez de Díaz	Secretaria	Mercadóloga/ Finanzas	18/04/2014	Directora de Asuntos Corporativos y Legal - Mercado Electrónico Dominicano, S. A, empresa perteneciente al mismo grupo económico que la Administradora.
Lidia Virginia Aybar Alba	Miembro	Abogada	28/04/2016	No tiene.
Ana Isabel de las Mercedes Pastor Lebrón	Miembro	Abogada	13/03/2023	No tiene.





Los ejecutivos principales de la Administradora son:

Nombre	Posición	Profesión	Antigüedad	Relación Con Personas Vinculadas A La Administradora
Eliza Sánchez Lomakina	Directora General	Finanzas y Estudios Internacionales	15/01/2018	No tiene
Juan Alberto Rivas Méndez	Director Financiero y Operativo	Contador Público	02/03/2020	No tiene
Alexandra Pérez Guerrero	Directora de Administración y Gestión Humana	Administrador de Empresas	02/10/2017	No tiene
Eduardo Turull Leyba	Director de Negocios y Mercadeo – Promotor de Inversión	Administrador de Empresas	15/07/2019	No tiene
Carolina Figuereo Simón	Directora de Cumplimiento y Legal	Abogada	22/01/2018	No tiene
Saúl Acosta Calderón	Administrador del Fondo	Administrador de Empresas	13/01/2014	No tiene

#### 7.6 DESCRIPCIÓN DE LOS PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

A la fecha de elaboración del presente Prospecto no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales iniciados o que puedan iniciar en contra o a favor de la Administradora.

#### 7.7 LUGARES EN DONDE SE ENCONTRARÁN A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO LOS ESTADOS FINANCIEROS SIN AUDITAR Y AUDITADOS

Los Estados Financieros sin auditar y auditados estarán a disposición del público en la página web de la Administradora: <http://altiosafi.com>, en el Registro del Mercado de Valores, como también en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores: <https://simv.gob.do/>

#### 7.8 NÚMERO Y FECHA DE EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora fue autorizada mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores adoptada en fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil trece (2013), R-CNV-2013-46-AF.





8. ANEXOS

8.1 ANEXO I. CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LAS CUOTAS DEL FONDO

8.2 ANEXO II. DECLARACIÓN JURADA SOBRE LA VERACIDAD DE LOS DOCUMENTOS





1<sup>o</sup> de febrero del 2023

Señor  
Ernesto Bournigal Read  
Superintendente  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Av. César Nicolás Penson 66, Gascue  
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional,  
República Dominicana

**Atención:** Sra. Olga Nivar Arias, Directora de Oferta Pública

**Asunto:** Hecho Relevante – Informe semestral de Calificación de Riesgo del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**

Distinguido señor Superintendente,

En cumplimiento del artículo 3, numeral 15) de la Ley 249-17 del Mercado de Valores, el artículo 22, literal b) del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado, R-CNMV-2022-10-MV, y del artículo 59 del Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Resolución R-CNMV-2021-16-MV; **ALTIO SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-008, con su domicilio social ubicado en la avenida Abraham Lincoln número 1057, torre Lincoln Mil57, local 302, sector Serrallés de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, tiene a bien informarle que Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo a enero de 2023, le ha otorgado la calificación “BBBfa (N)” al **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050.

Se despide, atentamente,

**ELAINE**  
**YANET PEÑA**  
**ANGELES**

Firmado digitalmente  
por ELAINE YANET  
PEÑA ANGELES  
Fecha: 2023.02.01  
15:34:24 -04'00'

**Elaine Peña**

Gerente de Control Interno



	Jul. 2022	31.Ene.2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

## INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Nov-22
Activos administrados (M US\$)	109.963	110.073
Patrimonio (M US\$)	108.142	108.295
Valor Cuota (US\$)	1.029,9	1.031,4
Rentabilidad acumulada	4,4%*	5,0%
Dividendos por Cuota (US\$)**	13,6	49,4
N° de Cuotas	105.000	105.000

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020 y 2021 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2022.

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

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una buena generación de flujos. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con un buen 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, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo es manejado por Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona cinco fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar dos fondos de inversión adicionales. La administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

Al cierre de noviembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$108,3 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,4% y un 15,5%, respectivamente.

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 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (94,2%), bonos corporativos (1,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (1,3%), cuentas bancarias (1,2%), cuotas de fondos de inversión (1,0%) e instrumentos del Banco Central (0,8%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, 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 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 240.232,27 m<sup>2</sup> y compuesto por 30 naves y edificios (ocupación de 100%) y (v) 3° nivel del Condominio Las Brisas, que corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,4 m<sup>2</sup> y estacionamiento contiguo (ocupación de 0%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

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. En 2022 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$49,4 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2022, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

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

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



operaciones hasta el cierre de noviembre 2022 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 9,6%, que en términos anualizados se traduce en un 4,9%.

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 tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Buena generación de flujos, que ha permitido entregar dividendos trimestralmente.
- Gestión de Altio, con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

##### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Escenario de desaceleración económica e inflación amplía volatilidad de 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 GAM 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, así como lograr crecimiento del capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías.

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

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo 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.
- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido en un mismo activo inmobiliario.
- Hasta un 100% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o documentos que representen el derecho de usufructo de activos inmobiliarios.
- 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, y aprobación de la asamblea general, 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 podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.

- 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% de la liquidez en cuentas corrientes y/o de ahorros o certificados de depósitos en una misma institución financiera, grupo financiero o económico.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo podrá endeudarse por hasta un 50% del patrimonio.

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I contempla una emisión total de US\$150 millones, equivalente a 150.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021, con 30.000 cuotas colocadas. En marzo 2021 finalizó el período de colocación del segundo tramo del programa de emisión única, colocándose 15.000 cuotas. En noviembre y diciembre de 2021 finalizó el periodo de colocación del tercer y cuarto del programa de emisión única, respectivamente, colocándose 60.000 cuotas adicionales. Con todo, el Fondo totaliza 105.000 cuotas, representando un 70,0% del programa.

Al cierre de noviembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$108,3 millones, siendo un fondo grande para Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión,



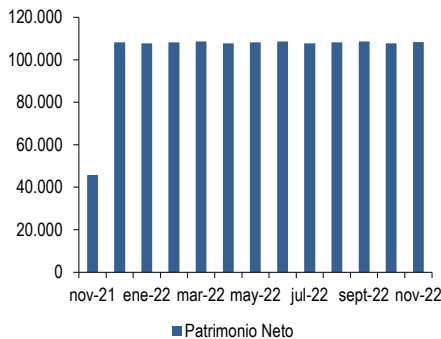
### RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Feb-22	May-22	Ago-22	Nov-22
Activos Inmobiliarios	93,0%	93,0%	93,0%	94,2%
Bonos Corporativos	0,4%	0,4%	0,4%	1,4%
Bonos Ministerio de Hacienda	2,8%	2,8%	2,8%	1,3%
Cuentas Bancarias	1,1%	0,3%	0,2%	1,2%
Fondos de Inversión	1,4%	2,0%	2,8%	1,0%
Instrumentos Banco Central	1,1%	0,8%	0,8%	0,8%
Certificados Financieros	0,2%	0,7%	0,0%	0,0%
<b>Total Activos</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



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

S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,4% y un 15,5%, respectivamente.

### MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

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 2022, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (94,2%), bonos corporativos (1,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (1,3%), cuentas bancarias (1,2%), cuotas de fondos de inversión (1,0%) e instrumentos del Banco Central (0,8%).

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

- Hotel Hampton Inn by Hilton, ubicado en avenida Las Américas km. 27 esquina calle Cibernética, 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 240.232,27 m2 y está compuesto por 30 naves y 8 edificios. Actualmente este inmueble presenta 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. Actualmente este inmueble presenta un nivel de ocupación del 0%.

Con todo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia. Adicionalmente, la cartera inmobiliaria presenta un acotado nivel de vacancia y los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo.

### ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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.

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. En 2022 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US\$49,4 por cuota.



El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no pueden ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2022, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio, los que 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 2022 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 9,6%, que en términos anualizados se traduce en un 4,9%.

En diciembre 2022 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 4,4% en dicho período, explicado principalmente por una revalorización de los inmuebles.

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%.

## 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 DEL FONDO

Administradora posee una buena 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.

El Consejo de Administración es el responsable de la representación y administración de Altio, siendo el encargado de la planificación, organización y control de la administradora, además 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.



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 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.

El Comité de Inversiones es el responsable 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 Gerente 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 Financiero y Operativo, Subdirector de Administración y de Gestión Humana, Director de Estructuración y Análisis, Subdirector de Negocios, Subdirector de Cumplimiento y Legal, y el Administrador de Fondos.

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 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.

El Gerente de Cumplimiento funge como Oficial de Cumplimiento 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. 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 de los fondos es el Administrador de Fondos de Inversión, quien tiene la responsabilidad de realizar las inversiones de los fondos, siguiendo siempre los objetivos de inversión definidos en los reglamentos de los fondos y en el Comité de Inversiones.



El Director General es 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 diseñar 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 la Administradora.

El Subdirector 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 Director de Estructuración y Análisis es el encargado de analizar potenciales inversiones y otorgar información relevante que permitan una correcta toma de decisiones sobre la aceptación o rechazo de los potenciales negocios para los fondos de inversión.

El Gerente de Estructuración es responsable de apoyar al Director de Estructuración y Análisis en la evaluación, análisis, cierre y monitoreo de potenciales proyectos de inversión.

El Director Financiero y Operativo es el responsable de formular la estrategia financiera de la Administradora y de las diferentes unidades que la conforman. Además, supervisa la ejecución de las tareas de las áreas de contabilidad y operaciones.

El Subdirector de Contraloría y Operaciones es el responsable de validar los registros contables que se generen en forma automática, así como efectuar los registros contables directos que se produzcan de las operaciones y actividades de la Sociedad y los fondos de inversión administrados. Además, tiene a su cargo realizar oportunamente los cierres contables, preparar los estados financieros básicos e informar sobre el comportamiento de los recursos y obligaciones de la Sociedad y de los fondos de inversión.

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

El Promotor de Inversión realiza la labor de promoción dirigidas a dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las cualidades de un fondo de inversión, con la finalidad de estimular a potenciales inversionistas.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero. Durante 2022 se designó un nuevo Gerente de Control Interno, Oficial de Cumplimiento y Gerente de Riesgos.

Adicionalmente, en octubre de 2022 se modificó la denominación social de la Sociedad Administradora, pasando de GAM Capital, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión a Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

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.

Adicionalmente, la Administradora cuenta con un Manual de Políticas, Procedimientos y Control de Interno, el cual establece los procedimientos para la toma de decisiones de las carteras de los fondos. El manual señala, dentro de los aspectos más relevantes, lo siguiente:

- El Comité de Inversiones es quien define las estrategias de inversión, las que deben establecer los lineamientos a seguir sobre el manejo de las inversiones del fondo de una manera organizada y eficiente, con el fin de alcanzar un objetivo específico.
- El Administrador de Fondos participa con voz, pero sin derecho a voto.
- Los miembros son designados por la Asamblea de Accionistas o por el Consejo de Administración.
- En las sesiones del Comité de Inversiones, se determinarán los pasos a seguir durante el próximo mes, para mantener, corregir o mejorar el rendimiento del fondo, en base a las oportunidades de inversión presentes.



- El Administrador de cada fondo es el responsable de ejecutar las decisiones acordadas en el respectivo Comité de Inversiones.
- El Comité de Riesgos incorpora, entre las funciones detalladas en su respectivo Manual de funcionamiento, aquellas relacionadas con el brindar apoyo a la definición de las estrategias de inversión que el Administrador del Fondo propondrá al Comité de Inversiones.

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 GAM 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 del Fondo detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir los inmuebles en las 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 Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- 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.
- Código de Ética y Buena Conducta.
- Manual de Organización y Funciones.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano. En abril de 2019 el reglamento de Gobierno Corporativo y en noviembre de 2019 el Reglamento de Sociedades Administradoras y de Fondos de Inversión. Ello ha fortalecido la industria de administración de fondos.



En junio de 2022, el Consejo de Administración aprobó la modificación de las Normas Internas de Conducta de la Administradora.

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 de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

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. Las tasaciones serán realizadas por profesionales que se dediquen a la valoración de activos.

## POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

El Manual considera como conflicto de interés a toda situación que pueda darse en la prestación de un servicio de inversión, o actividades conexas, de la que pueda derivarse un menoscabo de los intereses de uno o varios inversionistas o demás participantes del Mercado de Valores. Además, describe los posibles conflictos de interés señalando como principio general que los intereses de los clientes serán prioritarios a los de la administradora y sus personas vinculadas.

Si se presentan conflictos entre clientes, se debe resolver sin entregar privilegios a ninguno de ellos, con las siguientes reglas:

- No deberán, bajo ningún concepto, revelar a los clientes las operaciones realizadas por otros.
- No deberán estimular la realización de una operación por un cliente con objeto de beneficiar a otro.

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 se reemplazará según decisión de los administrativos de Altio.
- En caso de que se trate del Director General o de un miembro del Consejo de Administración, pondrán en conocimiento al área de auditoría interna y al Ejecutivo de Control Interno la circunstancia constitutiva del conflicto de interés, suministrando toda la información que sea relevante.
- Cuando en los conflictos de interés estén involucrados con los intereses de un cliente, se debe revelar a este último la situación generadora del conflicto.



Por otra parte, el Manual señala que en caso de conflicto entre un fondo y la Administradora 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 para último término. Asimismo, se prohíbe la realización de transacciones entre ellos.

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 instrumentos 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 que inviertan en instrumentos de renta variable, el criterio de asignación debe considerar los plazos, tipo de instrumentos y emisores que conforman el objetivo de portafolio. Además, se deben ejecutar las transacciones considerando la estrategia de inversión de cada uno de los fondos y utilizar el principio de equidad señalado anteriormente.

Adicionalmente, la política define los posibles conflictos que puedan darse según el ciclo del negocio, siendo éstos, ciclo de inversiones para los fondos 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.

Al cierre de diciembre 2021, producto del crecimiento de los activos administrados y la maduración de sus fondos, la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales del orden de un 33,7% respecto al cierre de 2020, explicado principalmente por un aumento en el volumen de comisiones por administración (18,6%) y la prestación de servicios de estructuración. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 27,5%, dado el fortalecimiento de su estructura organizacional, logrando resultados operacionales por RD\$261 millones, superior a los RD\$188 millones obtenidos en 2020. Adicionalmente, se observa una disminución en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2021 se situó en RD\$195 millones, superior a la utilidad de RD\$149 millones obtenida en 2020.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-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. El mínimo actual alcanza un 1%.



## AMPLIA TRAYECTORIA DE SUS ACCIONISTAS CONTROLADORES

En diciembre de 2019 se modificó la estructura accionaria de la sociedad, quedando conformada por AG Investment Partners, S.A. (99,99%) y Héctor José Rizek Guerrero (0,01%). El cambio no implicó un cambio de control de la Sociedad Administradora sino una modificación de la estructura.

Altio Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. continúa siendo controlada mayoritariamente por Grupo Rizek inc.

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de noviembre 2022, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$27.864 millones (31,2% de crecimiento en relación con el cierre de noviembre 2021). Por otra parte, Altio se posiciona como una administradora grande dentro de la industria, con una participación de mercado de 20,0%.

A la misma fecha, Altio gestionaba cinco fondos de inversión:

- Fondo de Inversión Cerrado de Renta Fija GAM, 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 noviembre 2022, el Fondo mantenía 600.000 cuotas colocadas, representando un 40% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$1.492 millones, representando un 25,0% del total manejado por fondos cerrados de renta fija. El Fondo está calificado en "A+fa / M5" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Renta Fija GAM - United Capital, se orienta a la inversión en valores representativos de renta fija de oferta pública. Al cierre de noviembre 2022, el Fondo mantenía 750.000 cuotas colocadas, representando un 37,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en RD\$883 millones, representando un 14,8% del total manejado por fondos cerrados de renta fija. El Fondo está calificado en "A+fa / M5" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades GAM 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 noviembre 2022, el Fondo mantenía 157.739 cuotas colocadas, representando un 31,5% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$230 millones, representando un 25,4% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades GAM 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 noviembre 2022, el Fondo mantenía 137.880 cuotas colocadas, representando un 27,6% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$126 millones, representando un 13,9% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en "BBBfa" por Feller Rate.



- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM 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 noviembre 2022, el Fondo mantenía 105.000 cuotas colocadas, representando un 70% de su programa de emisiones. A la misma fecha, el patrimonio se situó en US\$108 millones, representando un 15,5% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

Adicionalmente, en abril 2022 fue autorizado un nuevo fondo de inversión cerrado a ser gestionado por la administradora, denominado Fondo de Fondos Cerrado GAM I. Asimismo, en mayo 2022 fue autorizado un fondo de inversión abierto denominado Fondo de Inversión Abierto GAM Liquidez I.



	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	31-Ene-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

## — 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.*





## DECLARACIÓN JURADA DEL RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE EMISIÓN Y DEL REGLAMENTO INTERNO

La infrascrita, **ELIZA RAFAELEVNA SÁNCHEZ LOMAKINA**, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral número 001-1848238-9, domiciliada y residente en la calle Miguel Ángel Monclús Edificio La Alborada, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en su calidad de Director General y Representante Legal de **ALTIO SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. bajo el número 7011SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-01-88882-2 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-008, con su domicilio social en la avenida Abraham Lincoln número 1057, torre Lincoln Mil57, local 302, piso 3, sector Serrallés de esta Ciudad (en adelante la "Administradora"); actuando en virtud de la Cuarta Resolución adoptada por el Consejo de Administración de la Administradora en fecha trece (13) de marzo del dos mil veintitrés (2023), en relación a la designación como responsable del contenido del Prospecto de Emisión, del Reglamento Interno y de toda documentación correspondiente al **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I (F.I.C.I. GAM I)**, aprobado mediante la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha dieciocho (18) de marzo de dos mil veinte (2020) R-SIMV-2020-09-FI, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-050 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-17025-3 (en adelante el "Fondo"), con Emisión de hasta **CIENTO CINCUENTA MIL (150,000)** cuotas de participación por un monto a valor nominal de hasta **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CERO CENTAVOS (US\$150,000,000.00)** (en adelante, la "EMISIÓN"), de conformidad con (i) el Artículo 54 de la Ley 249-17 del Mercado de Valores; y (ii) el literal e) del Artículo 114 de la Norma que regula las sociedades administradoras y fondos de inversión, aprobada mediante la Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha doce (12) de septiembre del dos mil diecisiete (2017), R-CNV-2017-35-MV aprobado por la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de noviembre del dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha dieciséis (16) de julio del dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV, **DECLARA BAJO LA FE DEL JURAMENTO**, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente:

**ÚNICO:** Que se hace responsable del contenido del Prospecto de Emisión, del Reglamento Interno y de toda documentación relativa a la **EMISIÓN** del Fondo, haciendo constar expresamente que, a su mejor conocimiento, la información contenida en el Folleto Informativo Resumido, el Reglamento Interno y en toda la documentación presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores, es fidedigna, real, completa y que no se omite en ella ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance y, en consecuencia, afectar la decisión de potenciales inversionistas. La presente declaración es realizada por el infrascrito en pleno conocimiento de la responsabilidad, administrativa, civil y penal en que incurriría en caso de cualquier falsedad u omisión en los referidos documentos, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal Dominicano que castigan el perjurio.

**HECHO y FIRMADO** libre y voluntariamente en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

*Eliza Sánchez -*

ELIZA RAFAELEVNA SÁNCHEZ LOMAKINA

En representación de ALTIO SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.

Yo, Lic. Francina Bencosme Estrella, Abogada Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., matrícula número 5502, **CERTIFICO Y DOY FE** que la firma que antecede fue puesta, libre y voluntariamente, en mi presencia por el señor **ELIZA RAFAELEVNA SÁNCHEZ LOMAKINA**, cuyas generales y calidad constan, quien me ha declarado bajo la fe del juramento que esa es la firma que acostumbra a usar en todos los actos de su vida, pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

*Lic. Francina Bencosme Estrella*  
Lic. Francina Bencosme Estrella  
Abogada Notario Público

