

FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO  
ADVANCED I

Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Folleto Informativo Resumido  
2024-05-09 02:10  
02-2024-000267-01



**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE  
INVERSIÓN**

Advanced Asset Management, S.A.  
Sociedad Administradora de Fondos de Inversión  
Av. Winston Churchill, Núm. 93  
Torre Empresarial Blue Mall, Piso 24  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: 829.893.4765 / www.aam.com.do  
RNC No. 1-31-21188-7  
RMV Núm. SIVAF-012

**AGENTE DE COLOCACIÓN**

Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.  
Ave. Abraham Lincoln 1057,  
Edificio Mil57, 2do Piso, Serrallés  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel. (809) 560-0909 / www.parval.com.do

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

Calle Filomena Gómez de Cova 3,  
Torre Corporativa 2015, 1er Nivel, Serrallés  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel. (809) 566-9030 / www.cci.com.do

**DATOS GENERALES DEL FONDO**

**Denominación:** Fondo de Inversión Cerrado  
Inmobiliario Advanced I  
**Única Resolución de la Superintendencia del  
Mercado de Valores:** R-SIMV-2021-34-FI de fecha 11  
de noviembre de 2021  
**RMV Núm.** SIVFIC-059  
**RNC Núm.** 1-32-49351-6

**Objeto:** Invertir principalmente en activos  
inmobiliarios y en opciones de compra de bienes  
inmuebles de uso comercial, industrial, corporativo u  
orientados a cualquier sector económico, para la  
generación de ingresos recurrentes a través de su  
arrendamiento, alquiler o venta y para la potencial o  
eventual generación de plusvalía a largo plazo  
mediante su venta. El Fondo también podrá invertir en  
valores de oferta pública, depósitos en entidades de  
intermediación financieras y las demás inversiones  
descritas en la sección 3.1.2. del Reglamento Interno.

**Tipo:** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario  
**Cantidad de cuotas:** hasta 50,000 cuotas de  
participación  
**Valor nominal de las cuotas:** US\$ 1,000.00  
**Moneda:** Dólares estadounidenses (US\$)  
**Monto nominal del programa de emisiones:** hasta  
US\$ 50,000,000.00

Fecha de Elaboración: 8 de mayo de 2024

Felipe Amador López

Responsable del contenido del Folleto Informativo Resumido  
y Representante Legal



El presente Folleto Informativo Resumido de fecha 8 de mayo de 2024 modifica las disposiciones establecidas en el Folleto Informativo Resumido aprobado el 17 de agosto de 2022, en virtud de la autorización realizada por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes de fecha 25 de mayo de 2024.

## ADVERTENCIA PARA EL INVERSIONISTA

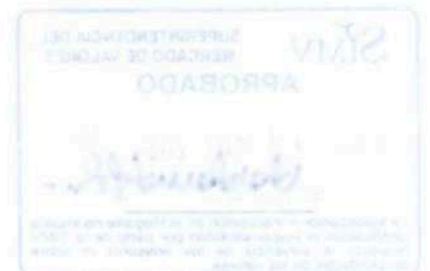
*“Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el reglamento interno del fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.*

*Las cuotas de participación han sido inscritas junto al presente folleto informativo resumido 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”.*

Advanced Asset Management por medio del presente declara que la información aquí presentada cumple de manera razonable con lo exigido en la legislación vigente y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. De igual forma, se le informa a todos los interesados en adquirir cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I que deberán basarse en su propia evaluación de la información contenida en el reglamento interno del Fondo y este folleto informativo resumido y que la adquisición de las cuotas del Fondo presupone la aceptación de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente documento y el correspondiente reglamento interno.

Toda la información correspondiente al Fondo contenida en el Reglamento Interno y en este Folleto Resumido debe ser evaluada de forma conjunta en dichos documentos. Los mismos se encuentran a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en el domicilio de la sociedad administradora, así como en su página web, [www.advancedfunds.com.do](http://www.advancedfunds.com.do), donde podrá ser revisada y reproducida.

Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, por el porcentaje de inversión que este podría mantener en opciones de compra sobre bienes inmuebles y su impacto en los resultados del Fondo.





**FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO**  
**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
**ADVANCED I**

## 1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

### 1.1 Datos generales del Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión a administrar y gestionar se denomina **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I** (en adelante, el “Fondo”), que cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) Núm. 1-32-49351-6, y constituye un patrimonio independiente y separado al de Advanced Asset Management, S. A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (también “Advanced”, la “Administradora” o la “Sociedad Administradora”) y los otros fondos que esta pueda administrar, según 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 del 2000 (en lo adelante “Ley Núm. 249-17” o “Ley de Mercado de Valores”). El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el Núm. SIVFIC-059, en virtud de la aprobación otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Única Resolución de fecha 11 de noviembre de 2021 (R-SIMV-2021-34-FI).

### 1.2 Tipo y objeto del Fondo de Inversión

El objetivo general de la política de inversión es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo para sus Aportantes.

El objeto del Fondo es invertir principalmente en activos inmobiliarios y en opciones de compra de bienes inmuebles de uso comercial, industrial, corporativo u orientados a cualquier sector económico, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento, alquiler o venta y para la potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta. El Fondo también podrá invertir en valores de oferta pública, depósitos en entidades de intermediación financieras y las demás inversiones descritas en la sección 3.1.2. del Reglamento Interno.

En la fase operativa, el Fondo invertirá al menos el sesenta (60%) del portafolio de inversiones en el objeto de inversión antes citado, y el porcentaje restante, podrá ser invertido en valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y otros instrumentos financieros y/o bancarios, tal como se detallan en el punto 3.1.2 del Reglamento que trata sobre “Activos en los que invertirá el Fondo”.

### 1.3 Política de Inversión

El Fondo podrá invertir en los siguientes activos inmobiliarios :



**1º.** Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional destinados a cualquier uso, tales como:

- a. Comercial;
- b. Industrial, infraestructura, logística, almacenamiento y zonas francas;
- c. Corporativo, empresarial, profesional y oficinas;
- d. Hotelero, turístico y relacionados;
- e. Entretenimiento;
- f. Educación;
- g. Energía;
- h. Financiero;
- i. Telecomunicaciones;
- j. Comercio;
- k. Salud;
- l. Gubernamental;
- m. Especializados;
- n. Parqueos;
- o. Estaciones de servicios;
- p. Residencial;
- q. Terrenos sin edificaciones.



**2º.** Documentos que representan el derecho de usufructo y concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.

La inversión en los activos descritos en los puntos 1º y 2º, se ampararán, principalmente, en la generación de alquiler y en un alto potencial de plusvalía a largo plazo, con miras a proveer ganancias de capital.

**3º.** 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.

El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con el propósito de obtener ganancia mediante su alquiler o mediante la plusvalía realizada a través de su venta. Los activos inmobiliarios que se incorporen al Fondo podrán adquirirse desocupados, parcialmente ocupados, en los casos que aplique, u ocupados en su totalidad. Los límites de inversión en cuanto al tipo de activo inmobiliario a adquirir por el Fondo dependerán de las condiciones del mercado y la estrategia de adquisición dictada por el Comité de Inversiones. No existen límites con relación a las dimensiones o el área de construcción que posean los activos inmobiliarios a ser incorporados al portafolio del Fondo.

Los activos inmobiliarios permanecerán dentro del portafolio hasta tanto decida el Comité de Inversiones, el cual evaluará la oportunidad de su venta considerando el valor, precio y demás condiciones de venta.



La permanencia máxima en las inversiones de los activos inmobiliarios será de quince (15) años y no podrá ser mayor al plazo de vencimiento del Fondo. No existirá mínimo de permanencia, pudiendo el Comité de Inversiones decidir la venta o terminación de las inversiones en beneficio del Fondo y sus Aportantes. No obstante lo anterior, los contratos de cada inversión, pueden contener requerimientos relativos a la permanencia mínima o al plazo de venta de los activos de que se trate. El Comité de Inversiones deberá analizar dichas disposiciones para determinar la factibilidad de la inversión.

Los riesgos asociados a los tipos de bienes se describen en la sección 2.4.1 del Reglamento Interno.

Los contratos de alquiler de los activos inmobiliarios que formarán parte del portafolio de inversión del Fondo podrán estar expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, o bien indexados a la referida moneda.

Además de las inversiones en activos inmobiliarios, el Fondo podrá invertir en:

- a. Valores de oferta pública inscritos en el RMV;
- b. Depósitos a plazo, certificados financieros, cuentas corrientes y/o de ahorro ofrecidos por entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo grado de inversión;
- c. 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 SIMV o que sea signatario de un acuerdo de intercambio de información multilateral del cual la SIMV forme parte;
- d. Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos y cerrados inscritos en el RMV;
- e. Valores de renta fija y renta variable emitidos por el Estado Dominicano, cualquiera de sus dependencias o sociedades descentralizadas inscritos en el Registro. Esto incluye pero no se limita a emisiones del Banco Central de la República Dominicana, del Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, entre otros;
- f. Valores de renta fija y de renta variable emitidos por fideicomisos de oferta pública inscritos en el RMV.

La Administradora deberá realizar todas las transacciones con valores de oferta pública por cuenta del Fondo, a través de la Bolsa de Valores y otros mecanismos centralizados de negociación autorizados por la SIMV y el Mercado OTC siempre que exista un registro de operaciones sobre valores y a través de un intermediario de valores.

Los valores de oferta pública inscritos en el RMV y las entidades de intermediación financiera que ofrecerían los instrumentos financieros en los que pudiera invertir el Fondo, cuando estos tipos de valores de oferta pública acorde a la regulación vigente requieran de una calificación de riesgo, deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión, esto quiere decir que sea igual o superior a BBB- o su equivalente. Las cuotas de fondos abiertos en los que podrá invertir el Fondo no requerirán calificación de riesgo. En caso de que el Fondo si cuente con una calificación, el



Comité de Inversiones decidirá sobre la inversión, tomando en consideración la calificación otorgada.

Las inversiones del Fondo podrán ser tanto en Dólares estadounidense como en Pesos dominicanos. Los límites pertinentes y los tratamientos de excesos a los activos en los que invertirá el Fondo se encuentran descritos en la sección 3.4.2 y en la sección 3.4.3 respectivamente del Reglamento Interno del Fondo.

## 2. CLASE DE INVERSIONISTAS A LOS QUE SE DIRIGE EL FONDO

Las cuotas de participación del Fondo están dirigidas al público en general, inversionistas físicos o jurídicos, nacionales o extranjeros, con tolerancia al riesgo nivel 3: medio con un horizonte de inversión de largo plazo.

## 3. DATOS GENERALES

### 3.1 Sociedad Administradora

Advanced Asset Management, S. A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, será la Sociedad que realizará la administración y gestión del Fondo. Los estados financieros auditados y no auditados del Fondo, están disponibles en el domicilio de la empresa, así como en la SIMV.



**Advanced Asset Management, S.A.**  
**Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**  
Número de Registro SIMV: SVAF-003  
Número de Registro Mercantil: 109941SD  
RNC:1-30-22934-1  
Av. Winston Churchill, Núm. 93  
Torre Empresarial Blue Mall, Piso 24  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (829)-893-4765 / [www.advancedfunds.com.do](http://www.advancedfunds.com.do)

### 3.2 Agente de Colocación



**Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A.**  
Número de Registro SIMV: SVPB-001  
RNC: 1-01-56714-7  
Prolongación avenida 27 de Febrero Núm.  
Alameda, Santo Domingo Oeste, República Dominicana  
Tel.: (809) 560-0909 / [www.parval.com.do](http://www.parval.com.do)



**CCI Puesto de Bolsa, S.A.**  
Número de Registro SIMV: SIVPB-019  
RNC: 1-30-73643-1



Calle Filomena Gómez de Cova 3, Torre Corporativa  
2015, Serrallés, Santo Domingo, República Dominicana  
Tel. (809) 566-9030 / [www.cci.com.do](http://www.cci.com.do)

#### 4. ORGANISMOS SUPERVISORES



##### Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

César Nicolás Penson Núm. 66, Gascue  
Santo Domingo, República Dominicana  
Tel.: (809) 221-4433 / [www.simv.gov.do](http://www.simv.gov.do)

#### 5. AUDITORES EXTERNOS DEL FONDO



##### Ernst & Young, S.R.L.

Número de Registro SIMV: SIVAE-022 Pedro  
Henríquez Ureña Núm. 138, Torre Empresarial Reyna  
II, Santo Domingo, República Dominicana  
Teléfono: (809) 472-3973 / [www.ey.com](http://www.ey.com)

#### 6. ADMINISTRADOR DEL FONDO Y COMITÉ DE INVERSIONES

##### 6.1 Administrador del Fondo

NOMBRE	POSICIÓN	ANTECEDENTES PROFESIONALES RELEVANTES	RELACIÓN CON PERSONAS VINCULADAS A LA ADMINISTRADORA
Carlos José Ruiz Vargas	Administrador del Fondo. Miembro del Comité de Inversiones del presente fondo con voz pero sin voto.	Actual Administrador de Fondos y Director Ejecutivo de Inversiones de Advanced. Ex Director de Banca Especializada de Banco Banesco, con más de 12 años de experiencia en banca de inversión, finanzas corporativas y consultoría estratégica. Acreditado en Administración de Portafolios y Fondos de Inversión por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).	No tiene

Actualmente funge como administrador del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión y del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, gestionados por Advanced Asset Management, S. A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, a saber:

##### 6.2 Miembros del Comité de Inversiones



Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo fueron designados por el Consejo de Administración de Advanced y se encuentra integrado por:

NOMBRE	POSICIÓN	ANTECEDENTES PROFESIONALES RELEVANTES	RELACIÓN CON PERSONAS VINCULADAS A LA ADMINISTRADORA	PARTICIPACIÓN EN OTROS COMITÉS DE INVERSIÓN
<b>Fernando Radhamés Cantisano Alsina</b>	Vicepresidente del Consejo de Administración de la Administradora Miembro del Comité de Inversiones del presente Fondo	Actual Vice Presidente Ejecutivo del Grupo Diesco con más de 20 años de experiencia en Finanzas Corporativas, Estructuración Financiera e Inversión Inmobiliaria. Ex Consultor Financiero de Price Waterhouse Coopers.	Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora	Miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II y del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión
<b>Felipe Amador López</b>	Miembro del Comité de Inversiones del presente Fondo	Actual Director General de Advanced Asset Management, Ex Director General de la Bolsa y Mercados de Valores de la RD, Ex Vicepresidente de Banca de Inversión en Barclays Capital y Lehman Brothers con más de 15 años de experiencia en el Mercado de Capitales	Secretario del Consejo de Wellswood Trading, Inc y Advance Investments Funds, Inc., accionistas de la Administradora	Miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II y del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión
<b>Diego Torres Martín</b>	Miembro del Comité de Inversiones del presente Fondo	Actual Asesor de SEFIME (Servicios Financieros y de Mercados, S.A.), Ex Gerente General de BHD León Puesto de Bolsa, Ex VP Banca de Inversión en Citigroup Colombia, con más de 20 años de experiencia en el Mercado de Capitales y Estructuración Financiera a nivel regional	No tiene	Miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II y del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión
<b>María del Pilar Cañas López</b>	Miembro del Comité de Inversiones del presente Fondo	Actual Asesora Financiera de Servivaves & Sociedad Agropecuaria, Ex 2VP de Banca de Inversión de Banco BHD León, Ex 2VP de Riesgo, Crédito, Cobranzas y Banca Corporativa de Banco León, y Ex VP de Finanzas y Tesorería de Banco López de Haro.	No tiene	Miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II y del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión
<b>Álvaro Sousa</b>	Secretario del Consejo de Administración de la Administradora Miembro del Comité de Inversiones del presente Fondo	Director de Asuntos Corporativos en Grupo Diesco, Presidente de ADIPLAST, VP Consejo de UNAPEC, 2do VP de Asociación para el Desarrollo Turístico de Juan Dolio y Guayacanes, Miembro del Consejo, pasado Presidente de ADOEXPO, y Miembro del Consejo de AIRD	Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora	Miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II y del Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión





## 7. MECANISMO CENTRALIZADO DE NEGOCIACIÓN DONDE SE NEGOCIARÁN LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Las Cuotas del Fondo se negociarán tanto en mercado primario como en el mercado secundario a través de la bolsa de valores administrada por Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana.



**Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana**

José Brea Peña Núm. 14, Edificio BVRD, Piso 2,  
Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 567-6694 / [www.bvrd.com.do](http://www.bvrd.com.do)



## 8. FECHA DE EMISIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO

La fecha de emisión de las cuotas fue el veintiuno (21) de noviembre del año 2022.

## 9. VALOR NOMINAL Y MONEDA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

El valor nominal de las cuotas de participación es de Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$1,000.00). Conforme lo anterior y al Reglamento Interno del Fondo, la moneda de las cuotas de participación es el dólar estadounidense.

## 10. MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN

El monto mínimo de inversión es de Diez Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$10,000.000).

## 11. INDICADOR DE COMPARACIÓN DE RENDIMIENTO DEL FONDO DE INVERSIÓN (BENCHMARK)

El Fondo utilizará como indicador comparativo de rendimiento (benchmark) la Tasa Prime de Estados Unidos de América vigente al cierre de mes. Esta tasa se extrae mediante el promedio de la tasa prime de los diez (10) bancos más grandes de ese país, y es realizado y publicado por el Wall Street Journal en su página web ([https://www.wsj.com/market-data/bonds?mod=nav\\_top\\_subsection](https://www.wsj.com/market-data/bonds?mod=nav_top_subsection)). En caso de no encontrarse disponible la Tasa Prime de los Estados Unidos de América, el Fondo será comparado con la Tasa Objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate) vigente al cierre de mes, más un tres por ciento (3%). Esta última tasa es determinada por el Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC por sus siglas en inglés) y publicada en la página web de la Reserva Federal de los Estados Unidos ([http://fedprimerate.com/prime\\_rate\\_history-monthly.htm#current-monthly-prime-rate](http://fedprimerate.com/prime_rate_history-monthly.htm#current-monthly-prime-rate)). La información sobre el *Indicador de Comparación de Rendimiento del Fondo de Inversión (Benchmark)* se encuentra en la sección 2.6 del Reglamento Interno.

## 12. CANTIDAD DE CUOTAS Y MONTO DE LA EMISIÓN ÚNICA A SU VALOR NOMINAL

Serán colocadas hasta cincuenta mil (50,000) cuotas de participación a un valor nominal de Mil Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$1,000.00). El monto de la Emisión Única a valor nominal es de hasta Cincuenta Millones de Dólares Estadounidenses con Cero Centavos (US\$50,000,000.00). La información sobre la *Cantidad de Cuotas de Participación a colocar y su Valor Nominal* se encuentra en la sección 2.3 del Reglamento Interno.

## 13. VENCIMIENTO DEL FONDO DE INVERSIÓN

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I tendrá un plazo de vigencia de hasta quince (15) años a partir de la Fecha de Emisión de la Emisión Única del Programa de Emisiones. La Fecha de Vencimiento será determinada en el Aviso de Colocación Primaria del primer tramo de la Emisión Única. La información sobre el Plazo de Duración del Fondo se encuentra en la sección 2.7 del Reglamento Interno.

## 14. MECANISMO DE FORMACIÓN DE PRECIO DE LAS CUOTAS DEL FONDO

El mecanismo de formación de precio para las cuotas de participación del Fondo será mediante negociación continua.

### 14.1 Mercado Primario

Para el primer Tramo de la Emisión, el precio de colocación de las cuotas será a 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 del Fondo, el precio de compra en el mercado primario será determinado por la sociedad administradora en el Aviso de Colocación correspondiente. En ninguna ocasión el precio de colocación primaria podrá ser inferior al valor cuota, calculado por la SAFI, del día anterior a la fecha de inicio del periodo de colocación. La vigencia del valor cuota será de veinticuatro (24) horas, contados a partir de las doce de la media noche (12:00 am) después de cada cierre operativo hasta el siguiente día hábil. La fecha de compra o fecha valor (hasta T+3 y/o de conformidad con las disposiciones regulatorias vigentes) es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y las cuotas de participación solo podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el periodo de colocación. La fecha valor podrá ser modificada por la BVRD en cualquier momento con previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores. El precio de colocación para cada Tramo será detallado en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente. La información sobre el *Precio de compra y valor de la cuota en Mercado Primario* se encuentra en la sección 3.9.1 del Reglamento Interno.

### 14.2 Mercado Secundario

Según las disposiciones de la BVRD, toda negociación en el mercado secundario debe respetar los precios de mercado. El precio de mercado de las cuotas de participación se ajustará a las reglas de negociación que establezca la misma. Asimismo, el precio de la compra y venta estará constituido por la oferta y demanda del mercado que podría tomar en cuenta 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 conforme según publicará la Administradora en su página web. Se debe de informar el valor cuota al depósito centralizado de valores y a la BVRD. La información sobre la *Negociación de Cuotas en Mercado Secundario* se encuentra en la sección 3.9.2 del Reglamento Interno.

## 15. REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES



Salas, Piantini & Asociados, S. R. L.  
 Número de Registro SIMV: SVAE-015  
 Pablo Casals Núm. 9, Piantini,  
 Santo Domingo, República Dominicana  
 RNC: 1-01-80789-1  
 Tel.: (809) 412-0416



La información sobre el Representante de la Masa de Aportantes se encuentra en la sección 7.5 del Reglamento Interno.

## 16. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El Fondo cuenta con una calificación de riesgo BBBfa (N), lo que representa cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación. Dicho informe fue elaborado por Feller Rate Calificadora de Riesgo, S.R.L. en enero 2024.

## 17. GASTOS Y COMISIONES

**19. Comisión por Administración.** La Administradora cobrará al Fondo por concepto de administración y servicios financieros, una comisión ascendente de hasta un tres por ciento (3%) anual sobre el activo total administrado del Fondo. La base del cálculo será el activo total administrado del día anterior. Dicha remuneración será devengada diariamente, incluyendo fines de semana y días feriados. Esta comisión será pagadera mensualmente y deberá distribuirse de manera equitativa entre todos los aportantes. El cobro de esta comisión se realizará a partir del inicio de la Fase Operativa del Fondo. La Sociedad Administradora puede, a discreción, determinar el valor de la comisión en cada período, siempre que se encuentre dentro del rango aprobado en este Reglamento.

Si el valor de los activos del Fondo el día anterior asciende a USD\$10,000,000.00, el cálculo a aplicar para determinar el monto de comisión de ese día es como sigue:

SUPUESTOS	FÓRMULA	RESULTADO
1. Activo Total Administrado del día anterior: US\$10,000,000.00	Activo Total Administrado del día anterior	US\$10,000,000.00
2. Comisión por administración (CA): 3%	$\frac{\text{X CA (\%)} }{365}$	

Monto total <i>diario</i> por concepto de pago de Comisión por Administración	X 3% /365 <sup>1</sup>
	US\$821.92

Entonces, el monto a registrar como gasto del día por concepto de Comisión de Administración equivale a US\$821.92.

Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de las Comisiones, implicarán la modificación de este Reglamento.

La Sociedad Administradora no cobrará una comisión por desempeño o éxito.

- 2º. Incremento.** La Administradora deberá informar como Hecho Relevante el incremento de las comisiones a la SIMV, los incrementos en los porcentajes o montos máximos de las comisiones e implicarán la modificación de este Reglamento Interno, el cual deberá aprobarse por la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria y seguirse todas las formalidades establecidas en la legislación vigente aplicable. Una vez aprobado el incremento de las comisiones, éste será comunicado a los Aportantes con al menos treinta (30) días calendario de anticipación a su aplicación.

### 17.1 Gastos del Fondo

- 1º. Identificación del gasto.** En el presente documento la Administradora deberá establecer y detallar los gastos en los que incurrirá el Fondo, como porcentajes máximos de los activos administrados o montos máximos no pudiendo en ningún caso exceder dichos límites. Los gastos serán devengados diariamente según la política contable o provisión determinada por la Administradora. Los montos reales a devengar de cada gasto listado a continuación, dependerán de variables del mercado y de la gestión de la Administradora, pero en ningún momento podrán exceder los porcentajes indicados sin que haya sido debidamente aprobado por la Asamblea General de Aportantes, y sometida la modificación del presente Reglamento Interno. Cualquier tipo de gasto no contemplado en el presente artículo o no autorizado expresamente por el presente Reglamento, será directamente asumido por la Administradora.
- 2º. Inclusión o incremento.** La Sociedad Administradora deberá informar el incremento de los gastos dentro del rango autorizado y establecido en este reglamento con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigencia, a través de los medios establecidos para la divulgación de los Hechos Relevantes, los cuales estarán disponibles en la página web de Sociedad Administradora y de la SIMV, salvo que la Superintendencia del Mercado de Valores autorice un plazo menor conforme solicitud debidamente fundamentada por la Sociedad Administradora en virtud de un hecho que lo justifique.

<sup>1</sup> Para los años bisiestos, la base de cálculo será 366.





**3º. Gastos recurrentes** El Fondo deberá solventar los gastos que surgirán por concepto de administración de manera recurrente, según se detallan en adelante en la presente sección, los cuales no podrán superar los máximos aquí establecidos, bajo el entendido que cualquier tipo de gasto no contemplado o no autorizado expresamente en el reglamento interno, será directamente asumido por la Administradora. Para la realización del cálculo de gastos se consideró el monto total nominal del programa de emisiones (US\$50,000,000.00). Los gastos que deberá solventar el Fondo son:

- a. Gastos de Auditorías Externas del Fondo;
- b. Gastos por los servicios del Depósito Centralizado de Valores, incluyendo los gastos relacionados a los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión de manejo y liquidación de los dividendos o rendimientos pagados del Fondo en la periodicidad establecida en el Folleto Informativo y el presente Reglamento Interno y gastos por servicios de los mecanismos centralizados de negociación según sus tarifas establecidas;
- c. Gastos por comisiones de colocación a los Agentes de Colocación;
- d. Gastos por Calificación de Riesgo del Fondo;
- e. Gastos por servicios de custodia de valores financieros y de documentos físicos;
- f. Gastos relacionados a la celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;
- g. Honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;
- h. Honorarios y seguros D&O de los Miembros del Comité de Inversiones del Fondo, incluyendo al Administrador del Fondo;
- i. Gastos relacionados a los servicios de diseño, impresión y publicación del Folleto Informativo, el Reglamento Interno, Informes Periódicos del Fondo y cualquier otra documentación relevante del Fondo;
- j. Gastos de mercadeo, publicidad y relaciones públicas;
- k. Honorarios y gastos legales correspondientes al Fondo;
- l. Costos y gastos financieros por operaciones simultáneas, transferencias de efectivos y valores y cualquier otro gasto en las entidades de intermediación financiera;
- m. Todo tipo de impuestos, aranceles o gravámenes requeridos por las autoridades tributarias, si las hubiere;
- n. Todo tipo de tarifas impuestas por las autoridades regulatorias a los fondos de inversión inscritos en el RMV, en caso de existir;
- o. Gastos por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones de inversión,
- p. Gastos legales, notariales, de transferencia inmobiliaria y de valores, de los alquileres, sus impuestos, gravámenes y gastos originados por todas las operaciones que realice el Fondo;
- q. A los fines de lograr el objeto del Fondo, tanto para personas internas como externas a la Administradora, se incluirán los gastos de traslados y estadías asociados a la evaluación y monitoreo de las inversiones en los activos inmobiliarios, así como para sus alquileres, venta y en los demás tipos de inversiones posibles;



- r. Gastos y honorarios relacionados a la debida diligencia, según corresponda, ya sea financiera, legal, fiscal, ambiental, estructural, entre otras, en el proceso de inversión, desinversión y al monitoreo de los inquilinos, mantenimiento, bienes inmuebles y demás tipos de activos en los que es posible que el Fondo invierta;
- s. Gastos por tasaciones y valoraciones de los activos inmobiliarios del Fondo;
- t. Gastos relacionados a pólizas de seguros de los activos inmobiliarios;
- u. Gastos operativos y de administración de los bienes inmuebles, incluyendo gastos pagados a proveedores de servicios recibidos en los bienes inmuebles como electricidad, agua potable, comunicaciones, recolección de basura, vigilancia, monitoreo, seguridad supervisión técnica, gestión de cobros y otros gastos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones;
- v. Gastos relacionados a asesorías externas provistas por terceros;
- w. Gastos relacionados al mantenimiento, reparaciones, remodelaciones y mejoras de los bienes inmuebles cuando aplique;
- x. Gastos extraordinarios relacionados a los activos inmobiliarios, según lo establecido en el presente Reglamento;
- y. Comisiones a terceros por ventas, alquiler o intermediación de los activos inmobiliarios;

#### Gastos recurrentes :

DESCRIPCIÓN	RECEPTOR	GASTO MÁXIMO ANUAL (US\$)
Mantenimiento Emisión	BVRD	25,200.00
Inscripción Emisión (Segundo Tramo en adelante)	BVRD	90,833.33
Comisión por operaciones de mercado secundario	BVRD	5,250.00
Pago de derechos de valores locales	CEVALDOM	7,000.00
Custodia de valores	CEVALDOM	25,620.00
Custodia de valores extranjeros	CEVALDOM	29,400.00
Registro de prenda	CEVALDOM	933.33
Aplicación ejecución extrajudicial de prenda	CEVALDOM	875,000.00
Trámite ejecución extrajudicial de prenda	CEVALDOM	2,000.00



#### Gastos recurrentes proporcionales:

DESCRIPCIÓN	RECEPTOR	GASTO MÁXIMO ANUAL (US\$)
Comisión por colocación	Agentes de Colocación	525,000.00
Representante Común de Aportantes	Salas Piantini & Asociados	15,000.00
Auditor Externo	Ernst & Young	30,000.00
Calificadora de Riesgo	Feller -Rate	15,000.00
Administrador de cartera o servicios de intermediación	Puesto de Bolsa	20,000.00
Custodia de documentos físicos	-	15,000.00



Honorarios y gastos legales	-	30,000.00
Publicidad, Mercadeo y Relaciones Públicas	-	50,000.00
Impresiones	-	5,000.00
Citación y organización de Asambleas	-	10,000.00
Honorarios Comité de Inversiones del Fondo	-	75,000.00
Seguro D&O para miembros del Comité de Inversiones	-	60,000.00
Costos financieros	-	10,000.00
Tasaciones y valoraciones de los inmuebles	-	200,000.00
Seguros sobre inmuebles	-	500,000.00
Gastos operativos y de administración de los inmuebles	-	1,000,000.00
Supervisión Técnica		500,000.00
Asesoría Externa y Debida Diligencia		1,000,000.00
Mantenimiento y reparaciones menores de los inmuebles		2,500,000.00
Comisiones a terceros por venta o alquiler		2,500,000.00
Reparaciones, remodelaciones y mejoras cuando aplique		12,500,000.00
<b>GASTOS TOTALES</b>		<b>21,560,000.00</b>



Adicionalmente el Fondo deberá de asumir los siguientes gastos de acuerdo al Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la SIMV:

TARIFA SUPERVISIÓN Y REGULACIÓN	RECEPTOR	VALOR	BASE DE CÁLCULO	FRECUENCIA DE PAGO
Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión del Fondo	SIMV	0.03% anual	Promedio diario de los activos administrados *	Trimestral
Tarifa B por Supervisión a la Custodia	Depósito Centralizado de Valores	0.001120% por cada DOP1 millón de valor custodiado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera	Valor custodiado	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.001120% por cada DOP1 millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera por punta negociada de valores de renta fija 0.00056% por cada DOP1 millón negociado o su equivalente en DOP en caso de moneda extranjera por punta negociada de valores de renta variable	Por registro del pacto	Trimestral

\*La base para el cálculo para la tarifa B por mantenimiento y supervisión de los fondos de inversión es el promedio diario de los activos administrados, es decir, los activos totales del

fondo. Al promedio diario de los activos totales del fondo de cada trimestre será aplicado el coeficiente de la tarifa anual correspondiente dividida entre cuatro (4) períodos. El resultado se pagará en los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente al trimestre reportado, conforme lo establece el literal d) del artículo 8 (Periodicidad de pago), del Reglamento de tarifas de la SIMV, (disponible a través de su página web: [www.simv.gov.do](http://www.simv.gov.do)).

- 4º. Gastos de liquidación y transferencia.** Será responsabilidad del Fondo cubrir los gastos que surgirán por concepto de liquidación o disolución del mismo, incluyendo la venta de los activos invertidos y cualquier otro concepto que corresponda con la liquidación o disolución del Fondo.

DESCRIPCIÓN	ORGANISMO RECEPTOR	%SOBREACTIVOS ADMIN.
Adm. Valores- Comisión Pago Liquidación del Fondo <sup>1</sup>	CEVALDOM	0.0500%
Entidad Liquidadora <sup>2</sup>	-	0.0500%

- 5º. Gastos a ser asumidos por los Aportantes.** Durante la vigencia del Fondo, podrán existir comisiones por supervisión, custodia y/o administración que correrán por cuenta del aportante. Entre estos se encuentran los gastos del mecanismo centralizado de negociación, de sistemas de registro de operaciones sobre valores, de depósito centralizado de valores, los cuales al momento de la elaboración del presente Reglamento son los siguientes:

- a. Pago de Derechos de Valores Locales: 0.0500% sobre el monto de derechos a pagar;
- b. Gestión de Pago por Ausencia de Cuenta: RD\$2,700.00 por cada retención realizada por falta de cuenta bancaria;
- c. Transferencias entre cuentas del mismo titular: RD\$300.00;
- d. Cambios de Titularidad: RD\$5,000.00;
- e. Certificaciones con Reserva de Prioridad: RD\$600.00.
- f. Certificaciones y Constancias: RD\$300.00;
- g. Registro de Prenda: RD\$2,800.00;
- h. Aplicación Ejecución extrajudicial de Prenda: 2.5% del valor de la operación;
- i. Trámite Ejecución extrajudicial de Prenda: RD\$6,000.00



La información detallada en este Folleto Informativo Resumido se complementa con la de la sección 3.8 *Política de Gastos y Comisiones* del Reglamento Interno del Fondo.

## 18. RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FONDO

- 1º. Tributación aplicable al Fondo.** Las siguientes informaciones fiscales están basadas en las leyes y prácticas en vigencia en la República Dominicana. Como en toda inversión, no existe garantía de que la posición fiscal en el momento de realizar la inversión perdure

<sup>2</sup> El cálculo del gastos de pago de comisión por pago de la liquidación asume la colocación total del Fondo de US\$ 50,000,000.00



indefinidamente. Al referirnos a la posición fiscal estamos hablando de la política tributaria vigente que se esté aplicando en el país y la cual puede sufrir cambios (reformas fiscales) dependiendo de las necesidades económicas, políticas y sociales que surjan en determinado momento. Por lo que planteamos el hecho que ninguna actividad económica tiene garantía de que la posición fiscal actual esté exenta de ser reformada en el futuro y que la misma pueda incidir positiva o negativamente.

- a. **Registro Nacional de Contribuyente.** La administración tributaria asigna al Fondo un Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con la finalidad de diferenciarlos del RNC de la Administradora. El presente Fondo está provisto del RNC número 1-32-49351-6.
- b. **Comprobantes fiscales.** Las actividades realizadas por el Fondo deberán estar registradas con facturas con valor fiscal. Los Número de Comprobantes Fiscales serán otorgados por la DGII al Fondo de acuerdo a la cantidad de operaciones que realice. Asimismo, la administración de fondos de inversión realizada por parte de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión se considera un servicio financiero y, por tanto, se encuentran exentas del pago del ITBIS, en virtud de lo establecido en el numeral 1) del artículo 344 del Código Tributario, literal d) del artículo 14 del Reglamento no.º 293-1. No obstante lo anterior, cuando las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión realicen operaciones gravadas con el ITBIS, aplicarán las disposiciones establecidas en el Código Tributario, sus Reglamentos de Aplicación y cualquier otra normativa vigente que regule la materia.
- c. **Exención de Impuestos.**
  - i. **Impuesto sobre la Renta (ISR).** Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta (ISR). No obstante, la Administradora, de parte del Fondo, deberá realizar la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta (IR2), para fines informativos. La Administradora no será responsable del financiamiento de gastos por imprevistos que surjan por los retrasos de la Administración Pública.
  - ii. **Cheques y transferencias electrónicas.** Las transacciones electrónicas, no están sujetas al Impuesto a la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas. Para estos fines, la cuenta bancaria a nombre del fondo de inversión deberá estar aprobada previamente por el Ministerio de Hacienda.
  - iii. **Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) e Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria.** La transferencia de bienes o activos para la conformación del fondo de inversión no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria. Se considerará que la conformación del patrimonio



comprende un periodo de tres (3) años, contado desde la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS); así mismo, un periodo de seis (6) años, contado a partir de la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre transferencia inmobiliaria.

Adicionalmente, conforme al Artículo 1 de la Norma General Núm. 02-2020 de la Dirección General de Impuestos Internos que modifica el Artículo 4 de la Norma General Núm. 05-2013, la Comisión por Administración pagadera a la Administradora por parte del Fondo, se considera un servicio financiero y, por tanto, se encuentran exentas del pago del ITBIS.

- iv. **Restitución o devolución de bienes.** La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo.

## 2º. Tributación aplicable a los Aportantes

- a. **Impuesto sobre la Renta (ISR).** En el caso de los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios del Fondo, éstos estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta (ISR). La Administradora, en su calidad de administradora del Fondo o aquel que disponga la administración tributaria mediante norma general, a través del Agente de Pago CEVALDOM, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código tributario para las rentas de capitales.
- b. **Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas.** La transferencia de valores inscritos en el registro que realice el aportante mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir cuotas de los fondos de inversión no está sujeta al pago del Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario por aplicación del artículo 331 de la Ley Núm. 249-17 del Mercado de Valores. Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, no están sujetas al Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas. Cuando el fondo de inversión distribuya beneficios, o restituya activos que conformen el fondo de inversión, a través de transferencia electrónica o emisión de cheques al aportante de la cuota, no estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas. No obstante, si el aportante establece como beneficiario





otra persona, el banco estará obligado a retener al aportante el pago del referido impuesto y proceder a transferirlo a la administración tributaria.

**3º. Observación legal.** El Fondo está sujeto al tratamiento fiscal establecido en la Norma General Núm. 01-2021 de fecha dos (02) de febrero de dos mil veintiuno (2021) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) que modifica: (a) la Norma General Núm. 01-2015 de fecha 22 de abril de 2015; (b) a la Norma General Núm. 07-2011 de fecha 8 de julio de 2011; (c) Norma General Núm. 02-2020; y, Norma General Núm. 05-2013; de igual modo, está sujeta a la Norma General 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que modifica la norma 05-2013 que regula el tratamiento fiscal de las sociedades administradoras de fondos de inversión y de los fondos de inversión, así como el Código Tributario Dominicano, Ley No. 11-92, así como en virtud de lo establecido 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 del 2000, en la Ley No. 163-21 de Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública de la República Dominicana y regulación complementaria vigente.

En ningún caso el Fondo o la Administradora serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Aportantes. La información expuesta es enunciativa y no limitativa, pudiendo el inversionista requerir mayor información o asesoría tributaria profesional para analizar su caso en particular.

*“Las normas tributarias que afectan al Fondo o sus Aportantes 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.”*

## 19. INFORMACIÓN SOBRE LAS CONSULTAS, RECLAMOS Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Todo Aportante tendrá el derecho de remitir una consulta, queja o reclamo a la Administradora mediante solicitud en el portal de la misma o dirigiéndose directamente al domicilio social de la Administradora. Las reclamaciones que se presenten ante la Administradora deberán ser acompañadas de la documentación que acredite el derecho del reclamante indicando además que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de conocimiento o fallo ante los tribunales judiciales, ni un proceso de arbitraje o un laudo o convenio arbitral. La administradora tendrá como plazo para responder quince (15) días hábiles. El aportante siempre tendrá la posibilidad de acudir a la Superintendencia y presentar su reclamo conforme los plazos y condiciones que para ello se determine mediante la normativa que ésta establezca para los fines.

### 19.1 Procedimiento para conflictos entre la Sociedad Administradora y los aportantes





Cualquier controversia o conflicto entre la Administradora y los aportantes, relacionado, directa o indirectamente con el presente Folleto Informativo Resumido, el Reglamento Interno del Fondo, inclusive asuntos sobre su naturaleza, interpretación, cumplimiento, ejecución y terminación del mismo; o por causa o en ocasión de las actividades de la Administradora y siempre que no sea sobre materia disciplinaria que afecte directamente a la Administradora, serán competencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Las partes estipulan que sólo las leyes dominicanas resultarán aplicables con relación a cualquier litigio que surja en cuanto a la ejecución, interpretación o implementación de este contrato. En el caso de que existan otros aspectos que no hayan sido contemplados en el presente contrato, los mismos serán suplidos por el derecho común dominicano

## 20. FONDOS DE INVERSIÓN GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

En adición al presente Fondo, la Sociedad Administradora al 25 de abril de 2024 administra los siguientes fondos de inversión:

NOMBRE:	OBJETIVO DE INVERSIÓN	PATRIMONIO NETO
<p>Fondo Cerrado de Desarrollo de Sociedades Advanced Oportunidades de Inversión</p> <p>TIPO DE FONDO: Cerrado</p> <p>RMV SIVFIC-021</p> <p>MONEDA: Pesos Dominicanos</p>	<p>El objetivo de la política de inversión del Fondo es la generación de rendimientos y la conservación y apreciación de capital a largo plazo a través de la inversión principalmente en sociedades domiciliadas en la República Dominicana, sean estas sociedades anónimas y/o de responsabilidad limitada no inscritas en el Registro de Mercado de Valores, que requieran financiamiento para su crecimiento y desarrollo, a través de Valores Representativos de Capital y Valores Representativos de Deuda, principalmente Deuda Subordinada, Deuda Convertible y/o Acciones Preferentes Redimibles.</p>	<p>RD\$ 3,095,475,864.57</p>
<p>Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II</p> <p>TIPO DE FONDO: Cerrado</p> <p>RMV SIVFIC-054</p> <p>MONEDA: Pesos Dominicanos</p>	<p>Invertir principalmente, a través de Valores Representativos de Capital y Valores Representativos de Deuda, en sociedades, entidades, y fideicomisos que no estén inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, cuya actividad se desarrolle en cualquier sector de la economía que no sea el financiero.</p>	<p>RD\$ 7,828,726,131.16</p>





	28.Jul.2023	31.Ene.2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

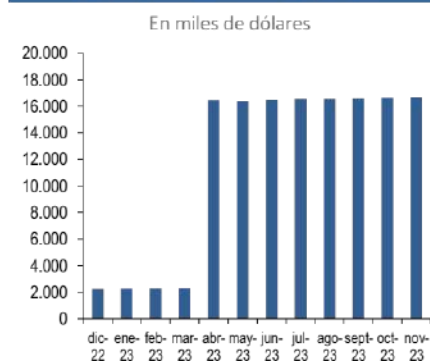
INDICADORES FINANCIEROS		
	Dic-22	Nov-23
Activos administrados (M US\$)	2.309	16.879
Patrimonio (M US\$)	2.257	16.698
Valor Cuota (US\$)	987,6	1.037,0
Rentabilidad acumulada*	-1,2%*	5,0%
N° de Cuotas	2.285	16.102

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

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

\*\*Acumulados en el año.

## EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

## COMPOSICIÓN ACTIVOS



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

Analista: **Andrea Huerta**  
 andrea.huerta@feller-rate.com

## FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) responde a una cartera en etapa de formación y que es gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos, y un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. También considera el grupo relacionado, con amplia trayectoria y operaciones dentro y fuera de la República Dominicana. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. El Fondo es manejado por Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (calificada en “Aaf” por Feller Rate), empresa relacionada a Alyon, que posee una amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

El Fondo contempla una emisión total de US\$50 millones, equivalentes a 50 mil cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en diciembre de 2022. Al cierre de noviembre 2023, el Fondo totaliza 16.102 cuotas, representando un 32,2% del programa.

A igual fecha el Fondo contaba con un patrimonio de US\$16,7 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 10,1% y un 2,6%, respectivamente. El crecimiento del patrimonio del fondo registrado entre noviembre de 2022 y noviembre de 2023 se explica por la colocación de cuotas realizada en marzo de 2023.

### — CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. Entre diciembre 2022 y noviembre 2023 el Fondo realizó sus primeras inversiones inmobiliarias. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, desde el inicio de la fase operativa del Fondo, la cual comenzó el 9 de diciembre de 2022 luego de dar cumplimiento a los requisitos de patrimonio y número de aportantes definidos.

A noviembre 2023 el activo del Fondo se componía por activos inmobiliarios (61,3%) y certificados financieros (27,3%). El porcentaje restante correspondía a cuentas de ahorro y otros activos (11,4%). A igual fecha, la cartera inmobiliaria estaba formada por: i) Torre Corporativa Sarasota Center, en el Sector Bellavista, Santo Domingo. Adquiridas en mayo 2023, corresponden a oficinas en los pisos 2 y 5, por 89mts2 y 645 mts2, respectivamente. Las unidades están arrendadas en su totalidad a General Seguros, con un contrato de plazo 7 años. ii) Centro Comercial Sambil, ubicado en la Av. John Kennedy, Santo Domingo, adquirido en mayo 2023. Corresponde a un local comercial de 405 mts2, en el primer nivel, con un nivel de ocupación de un 100%. Cuenta con 3 inquilinos, con contratos que van entre los 5 y 7 años. iii) Torre Friusa, ubicada en Distrito Nacional, Santo Domingo. Adquiridas en junio 2023, corresponden a 16 oficinas más sus respectivos parqueos. Las unidades totalizan 1.799 mts2 y están arrendadas en su totalidad a 3 inquilinos. iv) Finalmente, en noviembre de 2023, adquirió un complejo industrial ubicado en el Municipio Santo Domingo Este, con una superficie de

12.933 mts<sup>2</sup>. Este activo no cuenta con inquilinos, si bien, la Administradora espera ocuparlo completamente a fines de 2024.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 6 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 71,2% de los ingresos.

Al cierre de noviembre de 2023 la cartera inmobiliaria se distribuía en 58,2% inmuebles de tipo corporativo, 23,1% comercial y 18,7% industrial.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el largo plazo, ya que su reglamento interno no establece un límite máximo de inversión en un mismo inmueble o por inquilino.

#### — BUENA GENERACION DE FLUJOS ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera será buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 15 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos. La decisión de distribución o no de los beneficios deberá ser informada como un Hecho Relevante.

Al cierre de noviembre de 2023 no se han registrado reparto de dividendos.

#### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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

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

#### — 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 (diciembre de 2022), hasta el cierre de noviembre 2023 la rentabilidad acumulada fue de 3,7%.

#### — VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, esto es, noviembre de 2037. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

#### — OTROS FACTORES

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus



promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

##### FORTALEZAS

- Buena capacidad de generación de flujos esperada.
- Fondo gestionado por Advanced, administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos. Junto con un Equipo con experiencia en el mercado financiero dominicano.
- Respaldo del Grupo Alyon, con amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

##### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Moderada diversificación esperada en el largo plazo.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Nov-21	Dic-21	Nov-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

## RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2022	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	304	6.499
Inversiones	2.005	10.351
Otros Activos	1	28
<b>Total Activos</b>	<b>2.309</b>	<b>16.879</b>
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	53	181
<b>Total Pasivos</b>	<b>53</b>	<b>181</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>2.257</b>	<b>16.698</b>
Ingresos	10	890
Gastos	39	563
Utilidad (pérdida) Neta	-28	327
Endeudamiento Global*	2,3%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	86,8%	61,3%
Utilidad sobre Inversiones**	-	5,8%
Utilidad sobre Ingresos	-276,9%	36,7%

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

\*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

## ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – 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.