

**SIVFIC-059** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre - Diciembre 2022**



### **Representante de Aportantes**

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



Ave. Winston Churchill, No. 93, esq. Ave. Gustavo Mejía Ricart,  
Torre Empresarial Blue Mall Santo Domingo, Piso 24, Local No. 1, Ens. Piantini,  
Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.  
Tel. 829-893-4768  
RNC 131-21188-7

Registro Mercado Valores: SIVAF-012

**SIVFIC-059 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,**  
**09 de febrero del 2023, Diciembre 2022**

**CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	4
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; .....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). .....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	13
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....	13
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. ....	14
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, Ejecutivo de Control Interno). ....	14
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión. ....	14

**SIVFIC-059 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,**  
**09 de febrero del 2023, Diciembre 2022**

- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....14
- u) Otros.....15

## **INFORME**

**A:** Masa de Aportantes  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República  
Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

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

Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana debidamente representada por el Señor Manuel Diez Cabral, de nacionalidad dominicana, cédula de identidad #001-0065633-9. Advanced Asset Management, S.A. está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país, mediante Resolución del Consejo Nacional del

**SIVFIC-059** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

Mercado de Valores de fecha 4 de diciembre del año dos mil quince (2015); en consecuencia, para realizar actividades de intermediación de valores.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de SIMV bajo el número SIVAF-012 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión que lograrán impulsar y desarrollar el mercado de valores de la República Dominicana.

El Patrimonio Autónomo para gestionar se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I (FICI ADVANCED I), el cual es independiente de la administradora y cualquier otro fondo que esta administre. Pudimos constatar que el programa de emisión es de 50,000 cuotas de participación del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I** (FICD ADVANCED I) con el Número de Registro en el Mercado de Valores **SIVFIC-059** por un valor total de US\$50,000,000.00 (Cincuenta Millones de dólares americanos con 00/100). Fue aprobado mediante Única Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 11 de noviembre del año 2021 (R-SIMV-2021-34-FI).

Tiempo de duración del Fondo: **15 años.**

Fecha Vencimiento: **21 de noviembre 2037**

**La distribución de beneficios a los aportantes lo decide el Comité de Inversiones del fondo.**

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

No aplica. El fideicomiso se encuentra en el periodo de adecuación de su cartera y al 31 de diciembre de 2022 le otorgaron el Derecho de Usufructo sobre (3) bienes inmuebles.

**Activos no financieros:**

**Derecho de Usufructo I:**

En Fecha 27 de Diciembre de 2022 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con Castillo Holding Company, S.A., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre el inmueble de la propiedad "Unidad funcional K-22 ubicada en el condominio SAMREDO, en la Avenida John F. Kennedy esq. Paseo Los Aviadores, Ensanche Kennedy, Santo Domingo, Distrito Nacional, de una superficie de **405.00 metros cuadrados**.

Duración del Usufructo: (15) años contados a partir de la fecha de suscripción

**Derecho de Usufructo II:**

En Fecha 27 de Diciembre de 2022 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con MAGRIM CAPITAL S.A., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre el inmueble de la propiedad "Unidad Funcional 504 ubicada en el condominio Sarasota Center, en la Avenida Sarasota #39, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, de una superficie de **315.48 metros cuadrados**.

Duración del Usufructo: (15) años contados a partir de la fecha de suscripción

**Derecho de Usufructo III:**

En Fecha 27 de Diciembre de 2022 el fondo firmo un Contrato de Usufructo con NEW OFFICE 215 PROPERTY INC., donde se le otorga el derecho de usufructo sobre el inmueble de la propiedad "Unidad Funcional 215 ubicada en el condominio Sarasota Center, en la Avenida Sarasota #39, Ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, de una superficie de **89.16 metros cuadrados**.

Duración del Usufructo: (15) años contados a partir de la fecha de suscripción

Los derechos otorgados al Fondo Inmobiliario Advanced sobre los (3) inmuebles en usufruto se mencionan a continuación:

1. Hacer uso y disfrute

**SIVFIC-059 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,**  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

2. Usar, ceder o arrendar el inmueble
3. Percibir de manera exclusiva todas las rentas, compensaciones y remuneraciones que puedan ser pactada y percibidas por concepto de alquiler
4. Modificaciones a la distribución interna del inmueble
5. Registrar el Contrato ante el Registro Inmobiliario

Según la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV y la sección 5.1 del Reglamento Interno del Fondo, la Administradora realizará como mínimo dos (2) tasaciones previas a la compra y/o venta de los bienes inmuebles, conforme a la Norma Internacional de Contabilidad para la determinación de su valor razonable.

La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV establece que el valor de compra del bien no puede ser mayor al menor valor de los consignados en las dos (2) tasaciones, previas a la adquisición, más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

Durante el trimestre **octubre-diciembre 2022**, no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Folleto como el Reglamento Interno.

Mediante la comunicación enviada a la SAFI Advanced (02-2022-001025) en fecha 17/08/2022, se le notifico la aprobación del Reglamento Interno y Folleto Informativo actualizado.

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

**SIVFIC-059 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,**  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

Para este trimestre en cuestión no se observaron incumplimientos.

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

No aplica, el Fondo inició sus operaciones el 09 de diciembre 2022.

**f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

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

No aplica para este trimestre.

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

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 3 años para cumplir con los límites definidos, posterior a la fase preoperativa, que se dio por cumplida el 9 de diciembre de 2022. Además, su reglamento interno establece un límite máximo de 40% del portafolio en un mismo bien inmueble y un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorros.



**SIVFIC-059 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,**  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

Durante este trimestre en cuestión, no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Folleto Informativo como el Reglamento Interno.

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

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisión, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisión.

Revisamos Contrato de Emisión, Prospecto de Emisión y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

**Primer Tramo de 10,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000.00 cada una para un total de USD\$10,000,000 (Cincuenta Millones de Dólares Americanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 2,285 cuotas, equivalentes a **US\$2,285,000**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Cantidad de cuotas colocadas al 06 de diciembre 2022: **2,285**

La fecha de vencimiento del Fondo: **21 de noviembre 2037**

El seis (6) de Diciembre de dos mil veintidós (2022), concluyó el periodo de colocación de las diez mil (10,000) cuotas de participación, de las cuales se colocaron 2,285, correspondientes al Primer Tramo de la Emisión Única.

**Fecha de vencimiento del fondo : 21 de noviembre 2037** con pago único a fecha de vencimiento.

**SIVFIC-059** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

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

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

Calificación de Riesgo - Feller		
	Noviembre 2022	Enero 2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Ver **anexo** reporte de calificación más reciente.

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

El FICI Advanced I no presenta endeudamiento financiero.

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

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario: ESTO SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.**

La composición del portafolio de inversión;

- 1) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 2) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

**SIVFIC-059 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,**  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

- 3) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 5) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

**Mensual**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2022**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2022**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2022**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2022**

**Trimestral:** No aplica, el Fondo inició sus operaciones el **09 de diciembre 2022.**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.

**SIVFIC-059** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Cambio en el Patrimonio.
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión.
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A enero 2023**

**Anual:** No aplica, el Fondo inició sus operaciones el **09 de diciembre 2022**.

- a) Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes.
- b) Carta de Gerencia.
- c) Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo.
- d) Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- e) Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento.
- f) Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión.

**m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No tenemos conocimiento de evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

**n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. Tampoco la administradora nos ha informado de algún incumplimiento con relación a sus obligaciones con el fondo.

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

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

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

No tenemos conocimiento de situación legal que afectara en el trimestre al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

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

Durante el trimestre octubre-diciembre 2022 no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

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

Sí, en el trimestre en cuestión se designó a un nuevo auditor externo de AAM y sus fondos administrados.

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2022-020695.) de fecha 03/10/2022, se aprobó como nuevos auditores externos de AAM y sus fondos administrados, para fines de evaluación al Programa de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en lo adelante y hasta tanto sean sustituidos o ratificados, a la firma Malena-DFK International, S.R.L.

**s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

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

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad

**SIVFIC-059** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I,  
09 de febrero del 2023, **Diciembre 2022**

administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

**u) Otros**

- Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2022-022055) de fecha 15/12/2022, se notificó la constitución de garantía por riesgo de gestión en beneficio y en favor del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059), mediante la suscripción de un slip emitido por Seguros SURA S.A.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS  
Representante de Tenedores de Valores

	Nov. 2022	27.Ene.2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	US\$50.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	US\$1.000

Vencimiento del Fondo 15 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única

\* Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del Fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones.

## FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo 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 el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad 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. Es gestionado por Advanced Asset Management S.A., empresa relacionada a Alyon, el cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional.

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 realizó su primera colocación en diciembre de 2022, de un monto total aprobado de US\$10 millones, representando un 20% de su programa de emisiones, del cual el total suscrito fue de US\$2.285.000.

### — CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. Durante diciembre 2022 y enero 2023 el Fondo realizó sus primeras inversiones en activos inmobiliarios (derechos de usufructo). 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.

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.

### — LIQUIDEZ DE CARTERA

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.

### — ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio. Este endeudamiento se podrá realizar en dólares estadounidenses o

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



pesos dominicanos, y a una tasa máxima a pagar no mayor a dos veces la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa Prime de Estados Unidos de América. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual, la cual será informada como Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores y publicada en la página web de dicha institución y de la Sociedad Administradora, durante los primeros 10 días del mes siguiente.

### — 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, diciembre 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 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

- 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 de Alyon, con amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Moderada diversificación esperada en el largo plazo.
- Alto endeudamiento permitido.
- 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.

	Sep-21	Nov-21	Dic-21	Nov-22	27-Ene-23
Cuotas	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:

- AAfa: 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)

*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.*