

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDADES

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I** (en lo adelante denominado, indistintamente, como “F.I.C.I. Advanced I” o “el Fondo”) durante el año 2022. Las personas que se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia y de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores”.

**Felipe Amador López**

Director General

**Carlos Ruiz**

Administrador del Fondo

**CONTENIDO**

ACERCA DEL FONDO ..... 3

DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES ..... 9

ACERCA DE LA ADMINISTRADORA ..... 13

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FONDO ..... 16

## ACERCA DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, **F.I.C.I. Advanced I**, (en lo adelante, “el Fondo”), administrado por Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, (en lo adelante “AAM” o la “Sociedad Administradora”) fue autorizado para ser debidamente inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, conforme la única resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2021 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores en fecha 17 de noviembre del año 2021, bajo el número **SIVFIC-059** y registrado en el Registro Nacional del Contribuyente bajo el número **1-32-49351-6**. Inició su primera etapa de colocación el 21 de noviembre de 2022, pasando a la etapa operativa el 9 de diciembre de 2022.

El objeto 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, corporativo u orientadas 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.

Desde el 8 de febrero de 2022, el Fondo cuenta con la aprobación de la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión (CCRLI) la cual ha permitido la expansión de las opciones de inversión para los fondos de pensiones a través de la diversificación de su portafolio, en apoyo y contribución a la dinamización del sector productivo dominicano.

El Fondo es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora, cuyos recursos provienen únicamente de los aportes de capital realizados por los Aportantes, que se convierten en cuota-habientes al momento de comprar cuotas del Fondo en el mercado. Estos recursos son invertidos principalmente en sociedades domiciliadas en República Dominicana, siendo para estas una alternativa al financiamiento tradicional.

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

## Características Generales

Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ADVANCED I (F.I.C.I. ADVANCED I)
Resolución Aprobatoria SIMV	R-SIMV-2021-34-FI
Registro del Mercado de Valores	SIVFIC-059
Código ISIN	DO8021900121
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC)	1-32-49351-6
Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana	CP1IAI01
Plazo de Vigencia del Fondo	Hasta quince (15) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir, el 21 de noviembre de 2022
Tipo de Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo	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 y depósitos en entidades de intermediación financiera
Monto Nominal de la Emisión de Cuotas	Hasta cincuenta millones de dólares estadounidenses con cero centavos (US\$50,000,000.00)
Valor Nominal de las Cuotas	Mil dólares estadounidenses con 00/100 centavos (US\$1,000.00)
Cantidad de Cuotas Aprobadas	Hasta cincuenta mil (50,000) cuotas
Cantidad de Cuotas Emitidas	Dos mil doscientas ochenta y cinco (2,285) cuotas
Moneda del Fondo	Dólares estadounidenses
Emisión de Cuotas	La Emisión de Cuotas será colocada en el mercado mediante actos sucesivos llamados Tramos, hasta agotar el monto total de la misma, dentro del plazo de vigencia del Fondo.
Calificación de Riesgo	BBBfa(N) Feller Rate Dominicana

## Objeto de Inversión y Política de Inversiones del Fondo

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 financiera y Valores de renta fija o renta variable, Cuotas de Participación de fondos de inversión abiertos o cerrados inscritos en el RMV, entre otras descritas en su Reglamento Interno.

En la fase operativa, el Fondo invertirá al menos el sesenta (60%) del portafolio de inversiones en activos inmobiliarios, y el porcentaje restante, podrá ser invertido en otros instrumentos inscritos en el Registro del Mercado de Valores y otros instrumentos financieros y/o bancarios y otros activos permitidos en su reglamento interno.

Todas las inversiones y actividades del Fondo serán realizadas a través de la Administradora, por cuenta y riesgo de los Aportantes, y la cual queda autorizada a realizar todos los actos civiles, comerciales, contratos, negocios relativos a la actividad en el mercado de valores compatibles con el objeto del Fondo y necesarios para el cumplimiento de cualesquiera de las finalidades del Fondo, sin ninguna limitación, ajustando sus actos estrictamente a las disposiciones de la Regulación Aplicable, pudiendo cargar al Fondo los costos y gastos asociados a los contratos, contrataciones de servicios externos y negocios que celebre exclusivamente a los fines de proteger y maximizar las inversiones realizadas, conforme las políticas de distribución de dichos gastos y costos establecidas.

Conforme lo establecido en la Legislación Vigente Aplicable, el Fondo no puede garantizar al Aportante un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica en cada inversión realizada, y por tanto no puede ofrecer garantías respecto a las ganancias a ser obtenidas o la no disminución del capital invertido por los Aportantes.

El enfoque de inversión del Fondo de generación de valor de los activos inmobiliarios en el marco de estrategias de inversión responsable con especial enfoque en temas ambientales, sociales y de gobernanza tienen un impacto positivo en la economía de la República Dominicana fomentando el desarrollo del Mercado de Valores, la conciencia por los retos ambientales, el uso eficiente de recursos, la generación de empleos, la igualdad de género, la inclusividad y el impulso del aparato productivo del país. La filosofía de inversión del Fondo se basa en obtener resultados a largo plazo.

## Comité de Inversiones

### **Fernando Radhamés Cantisano Alsina**

Actual Vicepresidente del Consejo de Administración de Advanced Asset Management, S.A.  
Actual VP Ejecutivo del Grupo Diesco, Ex Consultor Financiero de PricewaterhouseCoopers, cuenta con más de 20 años de experiencia en Finanzas Corporativas y Estructuración Financiera.

### **Felipe Amador López**

Actual Director General de Advanced Asset Management, S.A.  
Ex CEO de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y Ex Vicepresidente de Banca de Inversión en Barclays Capital y Lehman Brothers, cuenta con más de 15 años de experiencia en el Mercado de Capitales y en Private Equity.

### **Diego Torres Martín**

Ex Gerente General de BHD León Puesto de Bolsa, Ex VP Banca de Inversión en Citigroup Colombia, cuenta con más de 20 años de experiencia en el Mercado de Capitales y Estructuración Financiera a nivel regional.

### **María del Pilar Cañas**

Actual Asesora Financiera en Servivaves & Sociedad Agropecuaria  
Ex Segunda VP de Banca de Inversión en el Banco BHD León, Ex Segunda VP de Riesgo Crediticio, Cobranzas y Banca Corporativa en el Banco León y Ex VP de Finanzas y Tesorería en el Banco López de Haro.

### **Alvaro Sousa**

Actual encargado de Asuntos Corporativos en Grupo Diesco con más de 20 años de experiencia en comercio internacional, finanzas y mercadeo  
Profesional Certificado en Continuidad del Negocio (CBPC - Certified Business Continuity Professional), es Presidente de la Asociación Dominicana de la Industria del Plástico (ADIPLAST) y Vicepresidente de la Universidad APEC (Acción Pro Educación y Cultura).

## Datos relativos al Administrador del Fondo

### **Carlos José Ruiz Vargas**

Graduado de Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana (UNIBE).  
Cuenta con una doble titulación de Master of Business Administration con concentración en Finanzas de las universidades UNIBE y Florida International University (FIU). Adicionalmente, cuenta con certificación de Administrador de Fondos por parte de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Con más de 12 años de experiencia en banca de inversión, finanzas corporativas y consultoría estratégica, se ha desempeñado como Director de Banca Especializada en Banco Múltiple Banesco y Consultor Senior en Deloitte Costa Rica.

También es miembro y coordinador del Comité de Inversiones, participando con voz, pero sin derecho a voto.

## Audidores Externos

Los auditores externos tienen a su cargo emitir una opinión acerca de los estados financieros del Fondo y la elaboración de los estados auditados anuales. Adicionalmente, deben validar el fiel cumplimiento de las Normas Internas establecidas por la Sociedad Administradora, el manejo adecuado de los sistemas de información, los registros, archivos, así como de la oportunidad y diligencia de las transacciones realizadas por la Sociedad Administradora en cumplimiento de sus deberes.

Los servicios de los auditores son remunerados con cargo al Fondo y se rigen por las Normas de carácter general aprobadas por la SIMV.

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

Número de Registro (RMV): SIVAE-022  
RNC: 130-35644-2



Ernst & Young, S.R.L., es una firma inglesa, catalogada entre las mejores cinco firmas con operaciones a nivel mundial, la cual ofrece servicios profesionales, tales como, auditoría, impuestos, asesoría, entre otros, debidamente registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados.

La Asamblea de Aportantes puede decidir sobre la remoción de los auditores externos y la designación de su reemplazo.

## Representante de la Masa de Aportantes

El Representante de la Masa de Aportantes tiene como función principal velar por los derechos e intereses de los Aportantes del Fondo. Es designado por el Consejo de Administración de Advanced Asset Management, S.A. y sus servicios están formalizados a través de un contrato firmado entre la Sociedad Administradora y el Representante, y se rigen por las normas de carácter general que establecen disposiciones sobre el Representante de la Masa de Aportantes. La designación del representante y el contrato de servicios tienen vigencia mientras sea ratificado por la Asamblea General de Aportantes o hasta que ésta decida su remoción y designe su reemplazo.

Los servicios del representante son remunerados con cargo al Fondo y se rigen por las Normas de carácter general aprobadas por la SIMV.

### **Salas, Piantini & Asociados S.R.L.**

Número de registro (RMVP): SVAE-015  
RNC: 1-01-80789-1



Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera, Fiscal y Auditoría debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados que cuenta con una amplia experiencia en materia de finanzas, auditoría externa e interna y contabilidad.

## Mecanismo Centralizado de Negociación

**Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.**

Número de registro (RMVP): SVBV-001

RNC: 1-01-87151-2



La Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD) es un espacio de negociación, suscripción y colocación de valores tanto de Renta Fija como de Renta Variable, para una para la realización eficaz de transacciones y otras actividades del mercado de valores.

De conformidad con lo establecido en la legislación aplicable vigente, corresponderá al Consejo de Administración de la Sociedad designar o remover al mecanismo centralizado de negociación que ha de utilizar el Fondo.

## Servicios y soluciones de infraestructura del mercado financiero

**CEVALDOM, S. A.**

Número de registro (RMVP): SVDCV-001

RNC: 1-30-03478-8



CEVALDOM es una infraestructura del mercado financiero que presta servicios esenciales al mercado de valores dominicano. Es una entidad autorizada por la Superintendencia del Mercado de valores de la República Dominicana que ofrece los servicios depósito centralizado de valores; administrador de un sistema de compensación y liquidación de valores; y administrador de un sistema de registro de operaciones sobre valores de depósito centralizado para facilitar las transacciones con valores en un marco de seguridad y transparencia.

Los servicios ofrecidos por CEVALDOM se rigen por la regulación del Mercado de Valores y son remunerados a cargo del Fondo, formalizados mediante un contrato firmado entre la Sociedad Administradora y la entidad.

### Política de distribución de rendimientos

El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente, incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente.

La distribución de los beneficios del Fondo se realizará en dólares estadounidenses. El pago de la posible rentabilidad o ganancia del Fondo está sujeto a su generación y al origen de esta. Esto significa, en primer lugar, que, si no se generaron beneficios, el Fondo no pagará distribución a los Aportantes y, en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de esta. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido provenientes de: (i) el cobro de los alquileres de los bienes inmuebles; (ii) rentas obtenidas de los activos financieros que formen parte del portafolio de inversión del Fondo, (iii) la liquidación de un activo con plusvalía, incluyendo los bienes inmuebles; o (iv) la combinación de cualesquiera de estos. Por otro lado, las rentas regulares obtenidas de los activos del Fondo estarán reducidas por los gastos operativos y administrativos incurridos para su efectiva administración,



incluyendo las comisiones correspondientes a la Administradora, y, en caso de que el Fondo haya tomado algún tipo de financiamiento o haya incurrido en endeudamiento, entonces se verá reducido también por los gastos financieros y el pago de principal.

Los Aportantes reconocen que el Comité de Inversiones tendrá la facultad de instruir a la Administradora a distribuir en su totalidad, a distribuir parcialmente o a retener los beneficios generados por las inversiones realizadas. Los beneficios retenidos podrán ser reinvertidos para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento.

Para la determinación del monto de beneficios a distribuir, el Comité de Inversiones analizará la generación y monto de beneficios, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo, las condiciones del mercado en el periodo correspondiente, así como diferentes escenarios de distribución basados en las necesidades del Fondo. Una vez revisados los diferentes escenarios, el Comité de Inversiones decidirá el monto a distribuir. La decisión del Comité de Inversiones se informará a la SIMV como Hecho Relevante y se publicará en la página web de la Administradora.

Siempre que el Comité de Inversiones decida sobre la distribución de los beneficios, y a partir del inicio de la Etapa Operativa, estos se realizarán trimestralmente tomando como cortes para cualquier año: el treinta y uno (31) de marzo, el treinta (30) de junio, el treinta (30) de septiembre y el treinta y uno (31) de diciembre y se pagarán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de cada corte.

La distribución total o parcial de los beneficios de los Aportantes se realiza de manera proporcional al porcentaje que represente la cantidad de cuotas de las que sea titular en el Fondo a través del sistema de compensación y liquidación de CEVALDOM.

## DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES

El fondo inició la etapa operativa el 9 de diciembre de 2022, cerrando el ejercicio fiscal a diciembre de 2022 con un Patrimonio Neto de US\$ 2,256,584, con los primeros aportes patrimoniales recibidos correspondientes a la colocación del primer tramo de cuotas. A pesar del corto tiempo hasta el cierre de periodo, las inversiones del portafolio se realizaron de acuerdo con lo programado y conforme con los lineamientos de la política de inversión establecidos en su Reglamento Interno.

En fecha 27 de diciembre de 2022, el Fondo firmó un contrato de derecho de usufructo con propósito de compra, con una vigencia de quince (15) años para varios locales comerciales y corporativos. El importe total ascendió a US\$2,000,000.

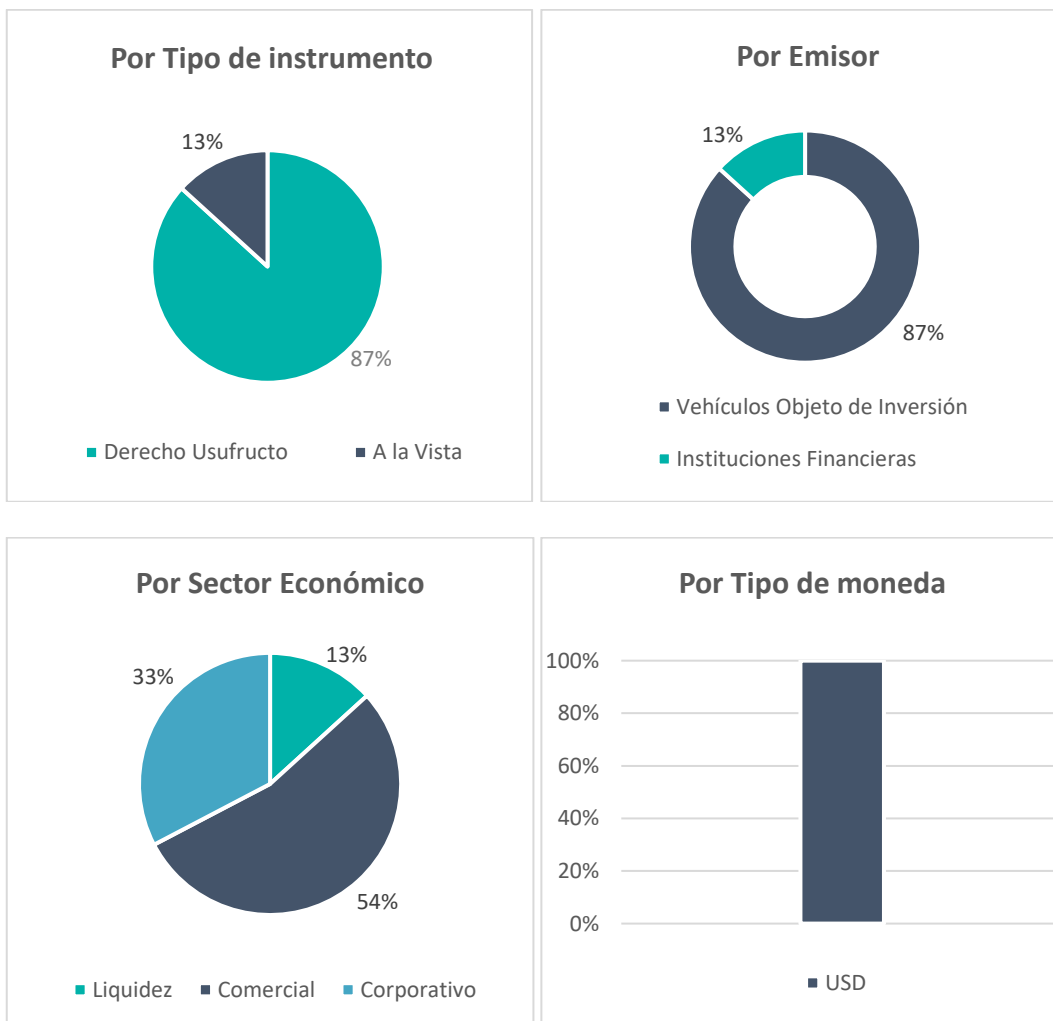
Los gestores del Fondo estuvieron enfocados en preparar los siguientes tramos de colocación de cuotas para inicios de 2023 para desembolso de nuevas inversiones conforme lo planificado para finales de 2022 e inicios de 2023.

### Tramo Colocado de la Emisión de Cuotas En millones de USD



----- 2022 -----

### Composición del Portafolio de Inversiones



La calificación del Fondo por Feller Rate Dominicana de BBBfa (N), indica que el Fondo corresponde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, a un buen nivel de estructuras y políticas de la administradora para la gestión de activos, y a un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano y con buen nivel para un correcto manejo de recursos de terceros, fortaleciendo la oferta actual en el mercado, donde aún existe espacio para complementar las fuentes tradicionales de financiamiento.

### Hechos relevantes ocurridos en el Fondo

09 de junio	Modificación del Comité de Inversiones del Fondo
23 de agosto	Aprobación de modificaciones del Reglamento Interno del Fondo
16 de noviembre	Actualización de Calificación de Riesgo del Fondo – noviembre 2022
18 noviembre	Inicio del Período de Colocación en el Mercado Primario del Primer Tramo de la Emisión Única del Fondo
07 de diciembre	Fin del Período de Colocación en el Mercado Primario del Primer Tramo de la Emisión Única del Fondo
12 de diciembre	Fin de la Fase Pre-operativa e inicio de la Fase Operativa del Fondo
15 de diciembre	Constitución de garantía por riesgo de gestión del FICI Advanced I

### Excesos de inversión

No ocurrieron excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo al cierre del 31 de diciembre de 2022.

### Límites de inversión

El Fondo se encuentra en el período de constitución de su cartera por lo que los límites de inversión serán revisados una vez que termine el periodo de adecuación de la cartera según lo establecido en su Reglamento Interno.

### Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

Dado el corto tiempo de operaciones, por un total de 22 días, el Fondo no cuenta con suficiente tiempo transcurrido para observar una evolución de sus operaciones ni presenta cifras relativas a sus retornos.

### Principales ingresos

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, los activos corresponden a derechos de usufructo y disponibilidades en cuentas de banco en entidades de intermediación financiera.

Los principales ingresos provienen de los rendimientos de las cuentas de banco por un valor de US\$5,515 y los alquileres de locales comerciales y corporativos por un valor de US\$4,748.

Los depósitos a la vista se encuentran en entidades financieras con calificación de riesgo igual o superior a BBB o su equivalente.

### Descripción de gastos de mayor incidencia en los resultados del fondo

Dada la salida operativa en diciembre de 2022, el Fondo reconoció los gastos de la colocación del primer tramo de la emisión de cuotas amortizados durante el mes de diciembre hasta el cierre del

ejercicio fiscal con impacto en la rentabilidad del fondo como previsto de acuerdo con el modelo de negocio propio de los fondos de inversión.

Dentro de los principales gastos operativos asumidos en el periodo 2022 están los gastos por comisión de colocación, comisión por administración y, en menor medida, los gastos de inscripción y mantenimiento de la emisión en la Bolsa y Mercados de Valores y los gastos por supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Otros gastos recurrentes necesarios para el funcionamiento de sus actividades operativas fueron reconocidos en la contabilidad respetando lo establecido en la normativa vigente y el Reglamento Interno.

Dentro de los gastos operativos recurrentes, los principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros son los pagos correspondientes a los servicios del Representante la Masa de Aportantes, los servicios de Auditoría Externa, la Calificación de Riesgo, la asesoría legal, los honorarios de los miembros del Comité de Inversiones, y los servicios de debida diligencia para la evaluación de las inversiones.

Al cierre del ejercicio, los gastos del Fondo representaron US\$38,679.

El Resultado de las operaciones del Fondo para el año 2022 presenta una Pérdida Neta de US\$28,416.

#### **Operaciones con relacionadas**

Al cierre del 31 de diciembre del 2021, el Fondo no realizó inversiones ni operaciones teniendo como contraparte a personas relacionadas a la sociedad administradora.

#### **Distribución de dividendos**

Durante el periodo 2021 no se realizaron pagos de dividendos a los Aportantes.

#### **Variables exógenas**

Los principales factores externos al Fondo que pueden afectar en el futuro los principales ingresos o gastos del fondo con consecuencias en la rentabilidad real son: riesgo país, cambios en las políticas sociales, macroeconómicas y sectoriales tales como devaluación, reevaluación, inflación, volatilidad de los precios, cambios en las tasas de interés, cambios tributarios o regulatorios que afecten directamente al Fondo o a los Vehículos Objeto de Inversión.

#### **Contingencias**

Al cierre del 31 de diciembre no ocurrieron contingencias que afecten la situación financiera o resultado del Fondo.

#### **Comisión por Administración**

El F.I.C.I. Advanced I tiene establecido en su Reglamento Interno el pago a la Sociedad Administradora de una comisión fija de un 3.00% anual por los servicios recibidos por la administración de su patrimonio, no obstante, dada la salida operativa casi al cierre del ejercicio fiscal, los gestores del Fondo decidieron disminuir el monto por comisión por administración quedando en 2.25%.

La remuneración por comisión se devenga diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y se distribuye de manera que todos los Aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa para ser pagada mensualmente durante la vida del Fondo.

Con la promulgación de la Norma General Núm. 02-2020 de la DGII en enero del 2020, la comisión por administración queda exenta de ITBIS por considerarse un servicio financiero.

Al 31 de diciembre del 2022 el monto anual devengado por el Fondo por este concepto es de US\$2,821.

## ACERCA DE LA ADMINISTRADORA

### Datos Generales y Constitutivos

Advanced Asset Management, S.A. es una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, constituida en el año 2014, registrada en el Registro Nacional de Contribuyente bajo el número 1-31-21188-7, y autorizada para ser debidamente inscrita en el Registro de Mercado de Valores de la República Dominicana, conforme la Octava Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha 4 de diciembre del año 2015, bajo el número SIVAF-012.

Los accionistas y directivos principales de AAM son profesionales de extensa trayectoria en el sector financiero y empresarial, con un conocimiento profundo de la dinámica de los mercados de capitales tanto a nivel nacional como internacional.

La Sociedad Administradora se rige por sólidos principios de transparencia y confiabilidad, implementando políticas de inversión con responsabilidad y selectividad, promoviendo una cultura corporativa de éxito y creando productos innovadores de gran valor y diversificación para las carteras de inversión de sus clientes, proporcionándoles una asesoría dedicada y especializada con miras a satisfacer consistentemente sus necesidades de inversión. AAM pretende lograr sus objetivos anclándose en los pilares de la integridad, excelencia, innovación, orientación al cliente y responsabilidad social.

Durante el año 2022, AAM concentró sus esfuerzos en incrementar los activos bajo administración de su Fondo operativo, así como en buscar oportunidades para nuevos Fondos, logrando la exitosa salida operativa del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, así como tres colocaciones en mercado primario del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, pasando de RD\$4,290,211,476 de activos administrados al cierre del 2021 a RD\$7,788,618,860 al cierre del 2022, casi duplicando los activos administrados.

A la vez, la Sociedad Administradora mantuvo el enfoque de consolidar la participación de los aportes institucionales en favor de los Fondos, materializándose con inversiones institucionales en la colocación del segundo, tercer y cuarto tramo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Advanced Oportunidades II, así como el primer tramo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I, por parte de fondos de pensiones y puestos de bolsa.

En mayo de 2022, la calificadora de riesgo Feller Rate ratificó en “Aaf” la calificación de Advanced Asset Management, S.A. Esta calificación “Aaf” indica que AAM posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, posicionando a la empresa entre las calificaciones de Administradoras de Fondos de Inversión más altas del mercado local.

## Capital Autorizado y Capital Suscrito y Pagado

Durante el año 2022 se realizaron aumentos del capital suscrito y pagado para mantener adecuado el patrimonio necesario de acuerdo con la normativa del Mercado.

Al 31 de diciembre de 2022, Advanced Asset Management cuenta con un Capital Autorizado de RD\$340,000,000.00 y un Capital Suscrito y Pagado de RD\$287,605,000.00.

## Gobierno Corporativo

Para el periodo 2022, el Gobierno Corporativo de Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, enmarcó sus buenas prácticas en la búsqueda de la transparencia e igualdad de sus partes interesadas (*stakeholders*). La Sociedad trabajó en todo momento para la creación de una plataforma robusta y con habilidad para adaptarse a los cambios que pudieran suscitarse.

El Consejo de Administración honró sus reuniones mensuales y conoció de manera detallada la gestión 2022, acreditando el cumplimiento de las obligaciones inherentes a la Sociedad. La experiencia basada en manejo de crisis económicas de la mayoría de los miembros del Consejo de Administración, comités de apoyo y de inversiones y del equipo ejecutivo de la Sociedad

## Estructura Accionaria

A la fecha del 31 de diciembre de 2022, la composición accionaria de Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión es:

Wellwood Trading, Inc.	Advance Investment Funds, Inc.
99.96%	0.04%
República de Panamá	República de Panamá
Incorporada en 2015	Incorporada en 2014

## Consejo de Administración

En el 2022, no se modificó la composición de los miembros del Consejo de Administración, manteniéndose la estructura como sigue:

### Presidente

#### MANUEL VICENTE DIEZ CABRAL

Presidente del Grupo Diesco. Líder de Negocios y Empresarial en República Dominicana con más de 20 años de experiencia en la Industria y con en el Grupo. Expresidente del CONEP y del AIRD. MBA Kellogg School of Management.

### Vicepresidente

#### FERNANDO RADHAMES CANTISANO ALSINA

VP Ejecutivo del Grupo Diesco. Ex-Consultor Financiero de PwC con más de 20 años experiencia en Finanzas Corporativas y Estructuración Financiera. MA Finanzas, Universidad Interamericana de Puerto Rico.

**Secretario****ÁLVARO SOUSA SEVILLA**

Encargado de Asuntos Corporativos en Grupo Diesco con más de 20 años de experiencia en comercio internacional, finanzas y mercadeo. Profesional Certificado en Continuidad del Negocio (CBPC - Certified Business Continuity Professional), es presidente de la Asociación Dominicana de la Industria del Plástico (ADIPLAST) y vicepresidente de la Universidad APEC (Acción Pro Educación y Cultura).

**Tesorero****FERNANDO GONZÁLEZ DAUHAIRE**

Ex-Gerente de Consultoría de Negocios y Ex-Gerente de Finanzas en PwC. Ex-VP Finanzas Corporativas en DBL Consulting. Licenciatura en Economía en la University of Louisville y Ph.D. Economía en EE. UU.

**Vocal****MANUEL JOSÉ CABRAL FRANCO**

Socio Fundador de Blue Compass Consulting y vicepresidente Ejecutivo de la Asociación Dominicana de la Industria Eléctrica (ADIE). Fue director de Asuntos Corporativos de Phillip Morris para República Dominicana y el Caribe, y pasado presidente de importantes gremios como ANJE y Asocigar. Con más de 20 años de experiencia en derecho de negocios, comunicación corporativa y asuntos públicos. Maestría en Leyes (LLM) en The George Washington University Law School y MBA en Imperial College London.

## INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FONDO



Ernst & Young, S. R. L.  
RNC No. 1-31-20402a2  
Foro Empresarial Reyna II  
Suite 500, piso 5  
Pedro Henríquez Ureña No. 133  
Santo Domingo, República Dominicana

Tel: (809) 472-9973  
Fax: (809) 381-4047  
[www.ey.com/centroamerica](http://www.ey.com/centroamerica)

### Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Aportantes:  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022, así como un resumen de políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFs").

#### **Base para la opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de conformidad con el Código de Ética de Contadores Profesionales del Consejo Internacional de Normas de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), el Código de Ética Profesional del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y el ICPARD. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Asunto clave de auditoría**

El asunto clave de auditoría es aquel que, basado en nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre este, y no expresamos una opinión separada sobre ese asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.



**Asunto clave de auditoría (continuación)**

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros” con respecto al asunto clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para soportar el asunto clave detallado a continuación, proporcionan una base para nuestra opinión de auditoría.

**Activos por derecho de uso**

El Fondo mantiene activos por derecho de uso, correspondientes a derecho de usufructo de varios inmuebles para fines de arrendamientos operativos. El importe en libros de los activos por derecho de uso se incluye en la nota 6 de los estados financieros adjuntos. Hemos enfocado nuestra atención en las condiciones pactadas y en el reconocimiento inicial de estos activos, con la finalidad de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen el adecuado registro al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para soportar este asunto, efectuamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Realizamos la revisión de los contratos que generan activos por derecho de uso, con la finalidad de evaluar las condiciones pactadas con relación a los saldos según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Realizamos la conciliación de los auxiliares de activos por derecho de uso con el saldo según libros al 31 de diciembre de 2022.
- Solicitamos a la Administración del Fondo el análisis y evaluación de los activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 16 “Arrendamientos”, para validar el adecuado registro a esa fecha.

**Otra información incluida en la memoria anual del Fondo**

La otra información consiste en información incluida en la memoria anual de la Administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La Administración es responsable por la otra información.

Se espera que la memoria anual del Fondo esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer ésta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría. Si determinamos que la otra información contiene desviaciones materiales, se nos requiere informar ese hecho.

***Responsabilidades de la Administración y de aquellos responsables del gobierno corporativo sobre los estados financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

***Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

**Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros (continuación)**

No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Fondo no continúe como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

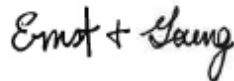
Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fondo con relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los encargados de la Administración del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y que por lo tanto es el asunto clave de auditoría. Hemos descrito dicho asunto clave de auditoría en nuestro informe de auditoría, a menos que una ley o regulación no permita la revelación pública del asunto o, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a que sería razonable esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de su comunicación.

La socia encargada de la auditoría de la que ha resultado este informe de los auditores independientes es Maylen A. Guerrero P. (CPA No. 5296).

Registro SIMV no. SIVAE-022



21 de abril de 2023  
Torre Empresarial Reyna II,  
Suite 900, Piso 9,  
Pedro Henríquez Ureña No. 138  
Santo Domingo,  
República Dominicana

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

		<u>2022</u>
	<u>Notas</u>	
<b>ACTIVOS</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo en bancos	4	304,074
Cuentas por cobrar	5	<u>5,302</u>
Total activos corrientes		309,376
Activos por derecho de uso	6	<u>2,000,000</u>
Total activos		<u>2,309,376</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>		
Pasivos corrientes:		
Acumulaciones por pagar	7	<u>39,233</u>
Total pasivos corrientes		39,233
Depósitos por pagar	8	<u>13,559</u>
Total pasivos corrientes		<u>52,792</u>
Compromisos y contingencias	7 y 10	
Valor neto del Fondo:		
Aportes iniciales	9	2,285,000
Pérdida acumulada		<u>(28,416)</u>
Total valor neto del Fondo		<u>2,256,584</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>2,309,376</u>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

### ESTADO DE RESULTADOS

Por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>
Ingresos por arrendamientos	6	4,748
Gastos operacionales:		
Comisión por administración	7	(2,821)
Gastos por servicios profesionales	7	(17,347)
Gastos por colocación y estructuración	10	(18,335)
Otros gastos operativos		(176)
Total gastos operacionales		<u>(38,679)</u>
Ingresos financieros	4	5,515
Pérdida neta		<u>(28,416)</u>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO

Por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses - US\$)

	<u>Aportes</u>	<u>Pérdida Acumulada</u>	<u>Total Valor Neto del Fondo</u>
Saldo al 9 de diciembre de 2022	-	-	-
Aportes recibidos (nota 9)	2,285,000	-	2,285,000
Pérdida neta	-	(28,416)	(28,416)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>2,285,000</u>	<u>(28,416)</u>	<u>2,256,584</u>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I

(Administrado por Advanced Asset Management, S. A.)

Estados Financieros

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el período de veintidós (22) días iniciado el 9 de diciembre y terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares estadounidenses – US\$)

	<u>2022</u>
	<u>Notas</u>
Actividades de operación:	
Pérdida neta	(28,416)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Disminución (aumento) en activos:	
Cuentas por cobrar	(5,302)
Activos por derecho de uso	(2,000,000)
Aumento (disminución) en pasivos:	
Acumulaciones por pagar	39,233
Depósitos por pagar	13,559
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(1,980,926)</u>
Actividades de financiamiento:	
Aportes recibidos	<u>2,285,000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>2,285,000</u>
Aumento neto del efectivo en bancos al final del año	<u>304,074</u>