

PROSPECTO DE EMISIÓN  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-032 conforme a la tercera resolución de fecha trece (13) de febrero del año dos mil dieciocho (2018) emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el número 1-31-74799-1, es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal). Los recursos de este fondo serán invertidos en inmuebles para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento o para la generación de plusvalía. El monto total del programa de emisión única del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario es hasta Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$100,000,000.00) equivalentes Cien Mil (100,000) cuotas de participación, cada cuota del fondo tendrá un valor nominal de Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00). Las cuotas serán representadas mediante anotaciones en cuenta.

Sociedad Administradora  
del Fondo:



Depósito Centralizado  
de Valores:



Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal), Registro del Mercado de Valores No. SIVAF-009, RNC: 1-30-96368-1. Con domicilio en el piso 9 de Acrópolis Center & CITI Tower, Ave. Winston Churchill esq. Rafael A. Sánchez.

Deposito Centralizado de Valores, S.A., Registro del Mercado de Valores No. CVDCV-001, RNC: 1-30-03478-8.

Agentes de colocación:



Registro MV: SVPB-008  
RNC: 1-01-59864-6  
Dirección: Ave. John F. Kennedy No. 20, esq. Ave. Máximo Gómez, Edificio Torre Popular, Miraflores, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: 809-544-5928



Registro MV: SVPB-001  
RNC: 1-01-56714-7  
Dirección: Prolongación Ave. 27 de Febrero No. 1762 casi esq. Autopista Duarte, Alameda, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: 809-560-0909



Registro MV: SIVPB-017  
RNC: 1-30-38912-8  
Dirección: calle José A. Brea Peña, No. 14, Edif. District Tower, Piso No. 9, Evaristo Morales, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: 809-807-2002



Registro MV: SIVPB-019  
RNC: 1-30-73643-1  
Dirección: Ave. Gustavo Mejía Ricart, esq. Ave. Abraham Lincoln, Torre Profesional Bilmore II, Piso 10, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: 809-566-9030

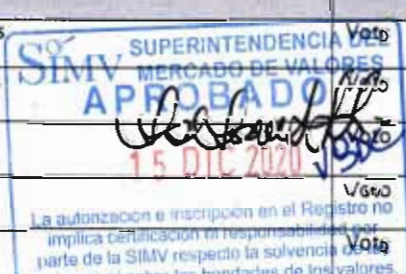
El presente prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de las cuotas ofrecidas. Las Inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

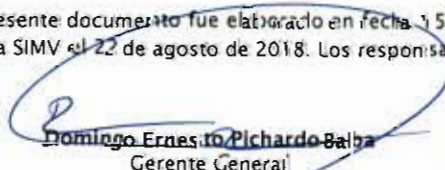
El inversionista debe leer las advertencias relativas al Fondo de Inversión Cerrado en la página siguiente.

Del Administrador del fondo y miembros del Comité de Inversiones:

Nombre	Cargo	Derecho
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente Comité Inversiones	Voto
Julio Bustamante Jeraldo	Secretario Comité Inversiones	Voto
Diego Luis Mera Fernandez	Miembro Comité Inversiones	Voto
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Miembro Comité Inversiones	Voto
Gloria Luciano Aquino	Miembro Comité Inversiones	Voto
Rafael Mejia Laureano	Administrador del Fondo y Miembro Comité Inversiones	Voz sin voto



El presente documento fue elaborado en fecha 15 de diciembre del año dos mil veinte (2020), modificando la versión aprobada por la SIMV el 22 de agosto de 2018. Los responsables del contenido son:

  
Domingo Ernesto Pichardo Baba  
Gerente General



  
Dolores Pozo Perelló  
Representante Legal

Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Prospecto de Emisión Definitivo  
2020-12-15 03:07  
02-2020-000231-02



### **Advertencia para el Inversionista**

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

La Administradora, así como la administración y riesgos asociados a este Fondo de Inversión Cerrado no tienen relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad relacionada, afiliada, o controlada por Grupo Universal, S.A. o cualquier otra entidad del mismo grupo económico, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

El presente prospecto de emisión se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores ([www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)), en el domicilio de la Administradora, y en la siguiente dirección electrónica de la Administradora ([www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do)), donde podrá ser revisado y reproducido, al igual que en el domicilio de los agentes de colocación.

El presente fondo fue aprobado bajo las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores 19-00, sin embargo han sido actualizados algunos términos según las derogaciones de la modificación de la Ley del Mercado de Valores No. 249-17.



## Tabla de Contenido

1	Glosario de términos .....	4
2	Resumen del prospecto de emisión .....	8
3	Aspectos generales del Fondo .....	11
3.1	Denominación y características principales .....	11
3.2	Duración del Fondo.....	11
3.3	Objetivo del Fondo.....	11
3.4	Inversionistas a los que se dirige el Fondo .....	11
3.5	Responsables del contenido del Prospecto de Emisión y Reglamento Interno	12
3.6	Audidores Externos del Fondo .....	12
3.7	Organismo Supervisor.....	12
3.8	Marco legal .....	12
3.9	Tipo de fondo de inversión .....	13
3.10	Calificación de riesgo.....	14
3.10.1	Fundamentos para la calificación de riesgo otorgada al Fondo.....	14
3.11	Procedimiento de colocación de las cuotas de participación .....	15
3.11.1	Colocación Mercado Primario .....	16
3.11.2	Colocación Mercado Secundario .....	18
4	Factores de riesgo.....	18
4.1	Riesgos asociados con los activos inmobiliarios .....	18
4.2	Otros factores de riesgos .....	20
5	Comité de Inversiones .....	21
5.1	Composición.....	21
6	Sociedad Administradora.....	24
6.1	Datos generales .....	24
6.2	Otros fondos de inversión administrados .....	26
6.3	Estructura organizativa .....	28
6.4	Consejo de Administración .....	28
6.5	Principales Ejecutivos .....	29



## 1 Glosario de términos

En este documento, los términos que aparezcan tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

- **Activo:** Se refiere al importe total de los valores, recursos, bienes, créditos y derechos que un fondo de inversión tiene a su favor.
- **Administración de Fondos de Inversión:** Actividad realizada por las Sociedades Administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la ley del Mercado de Valores.
- **Administrador del Fondo de Inversión:** Ejecutivo de la Sociedad administradora que ejecuta la estrategia de inversión definida por el Comité de Inversiones.
- **Anotación en cuenta:** Forma de representación de los valores por medio de sus registros y depósitos ante la entidad encargada del registro contable de una entidad que ofrezca los servicios de depósito centralizado de valores, que tiene por objeto la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre los valores, suponiendo los principios de prioridad, tracto sucesivo, rogación y fe pública registral.
- **Aportante(s):** Es el inversionista del fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.
- **Asamblea General de Aportantes:** Es la asamblea integrada por los aportantes con el quórum y en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo. Los aportantes de los fondos de inversión cerrados se reunirán en la Asamblea General de Aportantes, por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual para aprobar los reportes de la situación financiera del fondo cerrado, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.
- **Aviso de Colocación Primaria:** Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores a disposición del público.
- **Benchmark (Indicador comparativo de rendimiento):** Cualquier indicador de fuentes verificables tomado como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión.
- **Bolsa de Valores:** Institución autorreguladora que tiene por objeto prestar a los puestos de bolsa inscritos en la misma todos los servicios necesarios para que éstos puedan realizar eficazmente las transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar las demás actividades de intermediación de valores autorizadas. Esta entidad deberá contar con la previa aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores para operar en el Mercado de Valores.



- **Calificación de riesgo:** Opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.
- **Calificadora de Riesgo:** Entidad que tiene por objeto la calificación o rating de las emisiones de valores en función de su riesgo evaluando su solvencia, posibilidad de hacer frente a los compromisos de pago derivados de la emisión de los títulos, así como otras variables que puedan incidir en la calificación. La calificación es utilizada como indicador de la calidad de la inversión y facilita a los agentes la diversificación del portafolio entre rendimiento y término.
- **Colocación Primaria con Base en Mejores Esfuerzos:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a uno o varios agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación no asume el compromiso de adquirir los valores objeto de la emisión.
- **Colocación Primaria en Firme:** Es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a uno o varios agentes de colocación mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que se establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir de un emisor, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.
- **Colocación Primaria Garantizada:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a un agente de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación asume la obligación de suscribir los valores no colocados al finalizar el periodo de colocación.
- **Comisiones:** Porcentaje o monto fijo que percibe la Sociedad administradora por las gestiones realizadas dentro del Fondo de Inversión.
- **Comisión por Administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la Sociedad Administradora por el servicio de administrar los fondos de inversión.
- **Comisión por Liquidación Anticipada del Fondo:** Porcentaje o monto fijo que cobra la Sociedad Administradora en caso que la Asamblea de Aportantes decida la liquidación del Fondo de Inversión previo a la fecha de vencimiento. Siempre y cuando la causa de liquidación no sea atribuible a Administradora.
- **Concesión Administrativa:** Contrato bajo el cual el propietario de un bien, que por lo general es el Estado o un ente del sector público, cede a una persona física o jurídica, facultades de uso privativo de una pertenencia de dominio público, durante un plazo determinado y bajo ciertas condiciones específicas.
- **Cuota de Participación:** Cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a éste último los derechos sobre el patrimonio del mismo.
- **Depósito Centralizado de Valores:** Es la entidad encargada de crear y llevar registro del libro contable de los valores entregados en depósito mediante anotaciones en cuenta. Asimismo, se encarga de liquidar transacciones de compraventa de valores.



- **Derecho de Usufructo:** Consiste en el derecho de gozar las cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo.
- **Día(s) hábil(es):** Se entienden por días hábiles los días de lunes a viernes, excluyendo los sábados, domingos y días feriados en República Dominicana.
- **Diversificación del Riesgo:** Estrategia que pretende evitar la concentración de activos y disminuir el riesgo total de una inversión, a través de la adquisición de diversos bienes y/o valores que tengan variados comportamientos y riesgos.
- **Etapas pre-operativa:** Periodo que tendrá una duración de hasta seis (6) meses, contado a partir de la inscripción del fondo en el Registro del Mercado de Valores, y que podrá ser prorrogado por la Superintendencia del Mercado de Valores por única vez por otro período igual.
- **Etapas operativa:** Etapa que prosigue a la etapa pre-operativa y en la cual el Fondo estará completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión y demás disposiciones establecidas en el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno.
- **Fecha de Liquidación:** Es la fecha efectiva de la compra o venta de los valores donde toma lugar la liquidación del Contrato de Compraventa.
- **Fecha de Transacción (t):** Fecha en la cual la orden de transacción recibida por el intermediario de valores (puesto de bolsa) se ejecuta en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.
- **Fondo de Inversión o Fondo:** Patrimonio autónomo, que se encuentra separado jurídica y contablemente de la Sociedad Administradora y de otros fondos de inversión que esta administre, constituido a partir de los aportes de personas físicas y jurídicas denominadas aportantes, para su inversión en valores, bienes y otros activos, por cuenta y riesgo de los aportantes. La propiedad de los aportantes respecto al fondo de inversión se expresa a través de la adquisición de las cuotas emitidas por el mismo.
- **Fondo de Inversión Cerrado:** Es el fondo que tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo, las cuales deben ser adquiridas a través de intermediario de valores autorizado. Las cuotas de este fondo no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de la Bolsa de Valores.
- **Grado de Inversión:** Es aquella calificación otorgada por una compañía calificadora de riesgo sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación histórica de pago, se considera tiene buena calidad y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendados para la inversión bajo condiciones normales. La calificación de riesgo mínima de grado de inversión es de Triple B menos (BBB-) o su equivalente.
- **Información Confidencial:** Es aquella identificada explícitamente como tal por quien la genera y podrá ser comunicada a los participantes dentro de la administración de fondos, bajo la condición de confidencialidad según se acuerde con la Superintendencia del Mercado de Valores y las instancias que conforme a la



normativa vigente tengan facultades para requerir dicha información. La información confidencial debe ser entregada a la Superintendencia del Mercado de Valores a simple requerimiento de esta.

- **Liquidez:** Efectivo en caja en entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros depósitos conforme a lo establecido en la Norma que regula los fondos de inversión y las sociedades administradoras. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.
- **Mayoría Absoluta:** Mayoría igual o superior a la mitad más uno de los miembros que componen un órgano o comité independientemente de que se encuentren presentes o no.
- **Mercado Primario:** Se entenderá por mercado primario, las operaciones que envuelven la colocación inicial de las emisiones de valores, mediante las cuales los emisores obtienen financiamiento para sus actividades.
- **Mercado Secundario:** Se entenderá por mercado secundario, las operaciones que envuelven la transferencia de valores que previamente fueron colocados a través del mercado primario, con el objetivo de propiciar liquidez a los tenedores de valores.
- **Oferta Pública:** Manifestación dirigida al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores.
- **Opción de Compra Inmobiliaria:** La opción de compra se refiere al derecho (no la obligación) que se le confiere al comprador para comprar un activo Inmobiliario a un precio y una fecha predeterminado. Mientras que el vendedor en la opción de compra tiene la obligación de vender en caso que el comprador ejerza su derecho de compra.
- **Portafolio de Inversión:** Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley que Regula el Mercado de Valores y normas de carácter general aprobadas por la Superintendencia, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
- **Precio de Liquidación de Activos:** Precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.
- **Precio de Suscripción:** Es el precio al cual puede suscribirse una cuota de un fondo mediante aportes.
- **Prospecto de Emisión:** Se refiere al documento que constituye un medio de información para que los potenciales aportantes tomen o no la decisión de invertir en las cuotas del fondo de inversión.
- **Reglamento Interno del Fondo:** Se refiere al documento que establece las características y reglas de administración de cada fondo de inversión.
- **Riesgo:** Es la vulnerabilidad ante un potencial resultado desfavorable en una inversión. Cuanto mayor es la vulnerabilidad mayor es el riesgo.



- **Valor de la Cuota:** Valor de las unidades de participación determinado diariamente después del cierre operativo en función del valor del mercado de los activos y la rentabilidad de los mismos. El valor de cada cuota se calcula al dividir el patrimonio neto del fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas.
- **Valor de Renta Fija:** Son valores representativos de deuda que proceden del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de los resultados financieros de este, por lo que representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento predeterminado, en los términos y condiciones señalados en el respectivo valor.
- **Valor de Renta Variable:** Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor proporcional a la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.
- **Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.

## 2 Resumen del prospecto de emisión

<b>Denominación del Fondo</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
<b>Tipo de fondo</b>	Fondo Cerrado Inmobiliario
<b>Denominación de los valores</b>	Cuotas de participación
<b>Resolución aprobatoria del Consejo Nacional del Mercado de Valores</b>	Tercera Resolución del trece (13) de febrero del año 2018 R-CNV-2018-03-FI
<b>Número de inscripción en Registro del Mercado de Valores</b>	SIVFIC-032
<b>Fecha de inscripción en Registro del Mercado de Valores</b>	02 de marzo 2018.
<b>Calificación de Riesgo del Fondo</b>	<p>BBBfa (N) otorgada por Feller Rate a octubre 2020.</p> <p>BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.</p> <p>El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operación.</p>
<b>Calificación de Riesgo de la Administradora</b>	Aaf otorgada por Feller Rate, en Junio 2020.





	Aaf: Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
<b>Monto total de la emisión única</b>	US\$100,000,000.00 equivalente a cien mil (100,000) cuotas de participación.
<b>Monto del primer tramo de la emisión única</b>	US\$25,000,000.00 <i>Nota: el monto de los demás tramos será determinado en el aviso de colocación primaria correspondiente.</i>
<b>Cantidad de cuotas de participación a ofertarse en el primer tramo de la Emisión Única</b>	25 mil cuotas de participación. <i>Nota: la cantidad de cuotas de los demás tramos será determinada en el aviso de colocación primaria correspondiente.</i>
<b>Vigencia del programa de emisión única de las cuotas de participación</b>	Tres (3) años conforme al Reglamento Interno, contados a partir de la inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores.
<b>Fecha de suscripción de las cuotas</b>	T + 3
<b>Fecha del aviso de colocación primaria del primer tramo la Emisión Única</b>	24 de agosto de 2018.
<b>Fecha de inicio del periodo colocación del primer tramo de la Emisión Única</b>	31 de agosto de 2018. <i>Nota: la fecha del inicio de colocación de los demás tramos será determinada en el aviso de colocación primaria correspondiente.</i>
<b>Fecha de terminación del periodo de colocación del primer tramo de la Emisión Única</b>	20 de septiembre de 2018. <i>Nota: la fecha de terminación del periodo de colocación de los demás tramos será determinada en el aviso de colocación primaria correspondiente.</i>
<b>Plazo de vigencia del Fondo</b>	Quince (15) años después de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única.
<b>Vencimiento del Fondo</b>	31 de agosto de 2033.
<b>Valor nominal inicial de las cuotas de participación</b>	US\$1,000.00



<b>Precio de suscripción primaria</b>	US\$1,000.00
<b>Inversión mínima</b>	US\$1,000.00
<b>Pago de dividendos</b>	Trimestral
<b>Redención de capital</b>	Pago único al vencimiento del Fondo o al momento de la liquidación anticipada del Fondo, en caso de que aplique
<b>Destinatarios</b>	Público en General, inversionistas personas físicas y jurídicas, nacionales o extranjeros. Inversionistas físicos y jurídicos con un horizonte de inversión a largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener.
<b>Administradora del Fondo</b>	<b>Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal)</b> , Registro del Mercado de Valores No. SIVAF-009, RNC: 1-30-96368-1.
<b>Comisión por administración</b>	Hasta tres por ciento (3%) anual, calculada sobre el patrimonio neto del Fondo y cobrada mensualmente.
<b>Agentes de colocación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inversiones Popular, S.A.</li> <li>- Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. (PARVAL)</li> <li>- UC-United Capital Puesto de Bolsa, S.A.</li> <li>- CCI Puesto de Bolsa, S.A.</li> </ul>
<b>Modalidad de colocación</b>	Con Base en Mejor esfuerzo
<b>Deposito Centralizado de Valores</b>	<b>CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A.</b> , Registro del Mercado de Valores No. SVDCV-001, RNC: 1-30-03478-8.
<b>Objetivo de inversión</b>	El Fondo tiene como objetivo de inversión la adquisición de activos inmobiliarios ubicados en la República Dominicana con potencial de generación de flujos de caja a través de contratos de arrendamiento, otros tipos de contratos y valorización de los activos que adquiriera.
<b>Representante Común de Aportantes</b>	Salas, Piantini & Asociados, SRL.



<b>Factores de riesgos</b>	Los factores de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo se detallan en la sección 4 del presente Prospecto de Emisión.
----------------------------	---



### 3 Aspectos generales del Fondo

#### 3.1 Denominación y características principales

**Nombre:** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

**Número inscripción en el Registro del Mercado de Valores:** SIVFIC-032

**Fondo aprobado mediante:** Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 13 de febrero de 2018 (R-CNV-2018-03-FI)

**Número de RNC:** 1-31-74799-1

**Valor Nominal de las cuotas de participación:** US\$1,000.00

**Monto total del Programa de Emisión Única:** US\$100,000,000.00

**Forma de Representación de las cuotas:** Anotaciones en cuenta.

**Moneda en que se expresa el valor de las cuotas:** Dólares de los Estados Unidos de América (USD).

**Monto mínimo de inversión:** US\$1,000.00

#### 3.2 Duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tendrá una duración de quince (15) años, contados a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas de participación, publicada a través del Aviso de Colocación que corresponda.

#### 3.3 Objetivo del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, con un nivel de riesgo medio y con el objeto de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios propiedad del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de comercio, comunicaciones, electricidad, gas, agua, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de educación, servicio de salud, zonas francas, transporte y almacenamiento, administración pública, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, actividades administrativas, servicios de apoyo y cualquier otro sector económico que apruebe el Comité de Inversiones. De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su patrimonio en cuentas bancarias y en instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija y variable así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general.

#### 3.4 Inversionistas a los que se dirige el Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I se dirige al público en general, inversionistas personas físicas y jurídicas nacionales o extranjeros, con un horizonte de

inversión a largo plazo, que desean participar de una cartera **inmobiliaria** y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener. Por tanto y en consideración a los activos en los que invertirá el fondo, el perfil de riesgos de los inversionistas es moderado, considerando que estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado (los cuales son detallados y advertidos en la sección 2.5 de este Reglamento Interno), como los daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación o adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.

Del mismo modo, este es un fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez inmediata ni un ingreso periódico fijo, ya que dentro de la cartera del Fondo pudieran existir inmuebles que no generen ingresos recurrentes, ya sea por condiciones de desocupación o porque la intención de su adquisición sea la venta final de dicho inmueble.

Por ser un fondo cerrado, este no ejecuta rescates de las cuotas de participación que emite, sino que deberán recurrir al Mercado Secundario para vender sus cuotas de participación.

El fondo está denominado en dólares estadounidenses, por lo que pretende captar recursos de inversionistas locales e internacionales interesados en invertir en dicha moneda.

### **3.5 Responsables del contenido del Prospecto de Emisión y Reglamento Interno**

Los responsables del contenido del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I son la Sra. **Dolores Pozo Perelló y Domingo Pichardo Baba** presidenta del Consejo de Administración y Gerente General de la sociedad **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. (AFI Universal)**.

### **3.6 Auditores Externos del Fondo**

Inicialmente, los auditores externos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I es la firma **KPMG Dominicana, S. A.**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número SVAE-001.

### **3.7 Organismo Supervisor**

El organismo supervisor tanto de la Administradora como del Fondo es la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, en cumplimiento a lo dispuesto en la ley del Mercado de Valores, su reglamento de aplicación y la normativa complementaria.

### **3.8 Marco legal**

El presente Fondo de Inversión, y por consiguiente el presente Prospecto de Emisión, se rige por las leyes y normas vigentes en la República Dominicana, especialmente, por las que se citan a continuación:



1. Ley del Mercado de Valores de la República Dominicana.
2. Ley No. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de Julio del 2011.
3. Ley 155-17, contra el Lavado de Activos Provenientes del Tráfico Ilícito de Drogas y Sustancias Controladas y Otras Infracciones Graves.
4. Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario.
5. Reglamento No. 664-12 de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 7 de diciembre del 2012.
6. Reglamento No. 95-12, de Aplicación de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
7. Norma R-CNV-2017-35-MV, que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.
8. Norma R-CNV-2016-14-MV que establece disposiciones sobre el representante de la masa.
9. Norma R-CNV-2014-17-MV que Establece Criterios sobre la Valorización de las Inversiones en Instrumentos Financieros Adquiridas por los Patrimonios Autónomos.
10. Norma R-CNV-2017-24-MV, que Regula la Prevención y Control de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en el Mercado de Valores de la República Dominicana.
11. Norma R-CNV-2016-15-MV, que establece disposiciones generales sobre la información que deben remitir periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores.
12. Ley de Cumplimiento Fiscal de Cuentas en el Extranjero (FATCA por sus siglas en inglés)
13. Norma general No 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos, sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión.

### **3.9 Tipo de fondo de inversión**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I es un fondo de inversión cerrado inmobiliario conforme a la regulación vigente del Mercado de Valores. El mismo tendrá una duración de quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión de la emisión única.

La oportunidad de inversión aquí descrita se expresa en Dólares de los Estados Unidos de América (USD). Esta no garantiza en ningún sentido los riesgos por la fluctuación de dicha moneda, o los riesgos asociados a la inversión por el tipo de moneda en que se expresa, es decir, que el hecho que se expresen en dólares estadounidenses no exime de los riesgos por las fluctuaciones de esta moneda o de las inversiones.



Los riesgos asociados con la inversión y la volatilidad de la moneda en que se expresa la inversión, representan riesgos en la rentabilidad de la inversión, los cuales no están cubiertos, y son asumidos por los aportantes conforme a la sección 4 de este documento.

### 3.10 Calificación de riesgo

**AFI Universal** ha contratado los servicios de Feller Rate, SRL. Calificadora de Riesgos para realizar el proceso de calificación de riesgos del fondo, la cual ha emitido un informe otorgando la calificación de BBBfa (N).

El informe de calificación de riesgo emitido por la calificadora de riesgo de octubre 2020 se encuentra como anexo del presente Prospecto de Emisión. La calificación otorgada significa que sus cuotas cuentan 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 con menos de 36 meses de operación.

#### 3.10.1 Fundamentos para la calificación de riesgo otorgada al Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Inmobiliario Universal I) estará orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento o venta, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial o de oficinas, orientado a cualquier sector económico o zona geográfica en República Dominicana.

La calificación BBBfa (N) responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario en el desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

<b>FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION</b>	
<p><b>Fortalezas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.</li> <li>▶ Perteneciente al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.</li> <li>▶ Cartera con alta capacidad de generación de flujos.</li> </ul>	<p><b>Riesgos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cartera en formación con moderada diversificación.</li> <li>▶ Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.</li> <li>▶ Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.</li> <li>▶ Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplia volatilidad de activos.</li> </ul>



### **3.11 Procedimiento de colocación de las cuotas de participación**

Las cuotas del Fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), y éstas poseen las mismas características y mismo valor nominal. Las cuotas de participación de la Emisión Única y cada uno de sus tramos constarán en un Acto Auténtico y un Macrotítulo, los cuales serán instrumentados por un Notario Público, y estos documentos deberán ser depositados en CEVALDOM para su custodia y en copia simple ante la Superintendencia y la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana. En caso de que culmine el periodo de vigencia del programa de emisiones y la emisión única o sus tramos no hayan sido suscritos en su totalidad, se deberá expedir un nuevo Macrotítulo y un nuevo Acto Auténtico por el monto suscrito, conforme se dispone en el Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores.

La Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD), es una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-01-87151-2 y en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el número SVBV-001, con su domicilio social en la calle José A. Brea, No. 14, District Tower, Piso 2, sector Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

El monto total del programa de emisión única será de **Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$100,000,000.00)**, se realizará un programa de emisión única, pudiendo **AFI Universal** realizar tramos del monto a colocar, dentro del período de vigencia del programa de emisiones y dentro del monto global autorizado del mismo.

La vigencia del Programa de Emisión Única será de tres (3) años, contados a partir de la fecha de inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores. Este plazo podrá extenderse previa solicitud de **AFI Universal** a la Superintendencia, motivada sobre las circunstancias ajenas a su control que imposibilitaron la colocación en el plazo previsto, para la obtención de la aprobación del Consejo Nacional del Mercado de Valores.

El período de colocación no podrá exceder los quince (15) días hábiles.

Las cuotas de participación serán colocadas en primera instancia mediante Oferta Pública en el mercado primario y serán ofrecidas al público en general, a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD) mediante los agentes de colocación, los cuales podrán invitar a otros intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores a fungir como agentes distribuidores de las cuotas del Fondo. Una vez concluido el período de colocación de cada uno de los tramos del programa de emisión única, las cuotas de participación podrán ser negociadas en el Mercado Secundario a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Dichas cuotas estarán disponibles en el Mercado Primario a partir de la fecha de inicio de colocación de la emisión única del Programa de Emisiones, dentro del horario de



sesión de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, descrito en las reglas de negociación establecidas por dicha Bolsa y Mercados de Valores y anunciado en el Aviso de Colocación Primaria y la propiedad de los mismos será otorgada mediante las correspondientes anotaciones en cuenta registradas en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM). La colocación finalizará treinta (30) minutos antes del horario de cierre de sesión establecido por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana del último día del período de colocación.

### **3.11.1 Colocación Mercado Primario**

**AFI Universal** informará a la Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general como un Hecho Relevante, la fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del fondo de la emisión única del programa en el Mercado Primario antes de publicar los avisos de Colocación Primaria correspondientes. El aviso de colocación primaria de las cuotas de participación de la Emisión Única y sus tramos, previa aprobación de la SIMV, serán publicados por **AFI Universal** en un periódico de circulación nacional impreso, un día antes del inicio del periodo de colocación.

A partir de la fecha de inicio del periodo de colocación de las cuotas de participación, conforme lo dispuesto en este Prospecto de Emisión y en el Aviso de colocación Primaria de cada tramo, los inversionistas podrán colocar sus órdenes a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, por medio de los agentes de colocación designados por **AFI Universal**.

El agente de colocación recibirá las ordenes, y las mismas serán adjudicadas en el último día del periodo de colocación que establezca el aviso de colocación primaria. Una vez adjudicadas, dichas ordenes serán liquidadas en la fecha establecida por la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, que para este fondo es de T+3.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana.

El precio de colocación primaria del día de inicio de colocación primaria del primer tramo de la emisión única será a valor nominal. Para tramos subsiguientes el precio de compra en mercado primario será determinado en el aviso de colocación de cada tramo de la emisión única por la sociedad administradora.

Como requerimientos de **AFI Universal** los intermediarios de valores deberán requerir del cliente copia de su Cédula o Documento de Identidad, así como copia de los documentos societarios que permitan identificar el beneficiario final, en caso de ser una persona jurídica, y cualesquiera otros documentos que determine **AFI Universal** y el intermediario de valores conforme la norma vigente. Los intermediarios de valores remitirán a **AFI Universal** copia de los documentos descritos anteriormente.

Una vez registrada la operación en el mecanismo de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, esta informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta del Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), acerca de la transacción. Luego que la liquidación y compensación sea





llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le otorgará la calidad de propietario de la cuota de participación del Fondo.

La titularidad de la propiedad de la cuota opera desde el momento en que CEVALDOM inscribe la transacción en su registro contable conforme a las disposiciones del artículo 340 del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores.

Los aportantes del Fondo obtendrán sus recibos de compra o boletos de compra a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana. Tomando en cuenta que las cuotas de participación objeto del programa de emisión única estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos títulos físicos representativos de los mismo, sin embargo, los aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores emitida por CEVALDOM, para lo cual deberán realizar su solicitud a través de su intermediario de valores.

### Agentes de colocación

<b>Inversiones Popular, S.A.</b>		<b>Registro MV:</b> SVPB-008 <b>RNC:</b> 1-01-59864-6 <b>Dirección:</b> Ave. John F. Kennedy No. 20, esq. Ave. Máximo Gomez, Edificio Torre Popular, Miraflores, Santo Domingo, Rep. Dom.
<b>Parallax Valores Puesto De Bolsa, S.A. (PARVAL)</b>		<b>Registro MV:</b> SVPB-001 <b>RNC:</b> 1-01-56714-7 <b>Dirección:</b> Prol. Ave. 27 de Febrero No. 1762 casi esq. Autopista Duarte, Alameda, Santo Domingo, Rep. Dom.
<b>UC- United Capital Puesto De Bolsa, S.A.</b>		<b>Registro MV:</b> SIVPB-017 <b>RNC:</b> 1-30-38912-8 <b>Dirección:</b> Calle Rafael Augusto Sánchez no. 86, Roble Corporate Center, Piso 6, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom.



CCI Puesto de Bolsa, S.A.		<b>Registro MV:</b> SIVPB-019 <b>RNC:</b> 1-30-73643-1 <b>Dirección:</b> Calle Filomena Gómez de Cova No. 3, Torre Corporativo 2015, Piso 1. Serralles, Santo Domingo, Rep. Dom.
---------------------------	---	--

### 3.11.2 Colocación Mercado Secundario

El mercado secundario de valores empieza el día hábil siguiente a la fecha de finalización del periodo de colocación de cada tramo de la emisión única y sus tramos en el mercado primario. Mediante el mercado secundario, los inversionistas podrán adquirir o vender las cuotas de participación a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

El precio de compra y venta en el mercado secundario se establecerá en función de la oferta y la demanda del mercado y no necesariamente por el valor de la cuota publicado diariamente en la página web de **AFI Universal** y en la página web de la BVRD. **AFI Universal** es responsable de informar diariamente a CEVALDOM y a la BVRD el valor de la cuota.

Los intermediarios de valores se encargarán de procesar las órdenes de compra de los inversionistas. Una vez registrada la operación en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, esta última deberá informar sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, quien se encargará de realizar un cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere. Luego que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el inversionista tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario de la cuota de participación del fondo.

**AFI Universal** llevará un registro de aportantes, en el cual anotará el nombre del titular de la cuota, documento de identidad, domicilio, número de cuotas que posee, entre otras informaciones. Los aportantes serán inscritos en este registro según sean la forma de su ingreso, es decir, se especificará si fue por suscripción en el mercado primario, por transferencia en el mercado secundario o por sucesión, una vez satisfechas las formalidades previas. En ese sentido, **AFI Universal** generará un reporte directamente desde el sistema de CEVALDOM donde se establezca el registro de los aportantes según su titularidad.

## 4 Factores de riesgo

### 4.1 Riesgos asociados con los activos inmobiliarios



**Riesgo de mercado:** Cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración/avalúo de los Activos Inmobiliarios y Financieros que componen el portafolio del Fondo, o de los activos subyacentes de los mismos, que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los Inversionistas. También a cambios adversos en el valor de mercado de las tasas o precios de arrendamiento que impidan al Fondo renovar los contratos de arrendamiento en condiciones similares a las originales.

**Riesgo de crédito:** Riesgo de incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas en los contratos de arrendamiento y demás contratos de explotación de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo. En particular, se refiere principalmente al riesgo de incumplimiento en el pago periódico del canon de arrendamiento por parte los arrendatarios de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo. Este riesgo también se encuentra presente en las inversiones en valores de oferta pública.

**Riesgo de liquidez o desinversión:** En general, los activos de naturaleza inmobiliaria son de naturaleza ilíquida. El riesgo de liquidez se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Este riesgo se materializa en una mayor espera para enajenar el activo y/o en unas condiciones de precio de venta poco atractivas.

**Riesgo de concentración:** Posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo en un Activo Inmobiliario y/o arrendatario/usuario. El riesgo de concentración es comúnmente más alto en las etapas iniciales del Fondo y disminuye a medida que se logra un mayor volumen y por tanto una mayor diversificación por arrendatario/usuario y por Activos Inmobiliarios.

**Riesgo de tasa de interés:** Impacto negativo que podría causar cambios en las tasas de interés de mercado sobre el precio de mercado y/o valoración de los activos del portafolio. Mientras mayor el plazo de los contratos de arrendamiento o explotación del Fondo, mayor la exposición al riesgo de tasa de interés.

**Riesgo de contraparte:** Riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes del Fondo, independientemente de la naturaleza o tipo de contrato y a los efectos adversos que se deriven para el Fondo de dicho incumplimiento.

**Deterioro de los activos:** Posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones, adecuaciones y/o mantenimientos como consecuencia de su uso normal en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en erogaciones materiales resultantes de la ocurrencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones.

**Riesgo de vacancia:** En general, se refiere a la imposibilidad de explotar comercialmente un activo del Fondo. Se materializa principalmente en la imposibilidad de entregar de nuevo en arrendamiento un inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento



que versa sobre él o en la imposibilidad de entregar en arrendamiento un activo adquirido o desarrollado por el Fondo.

**Riesgo normativo y jurídico:** Cambios no anticipados en la normativa y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de éstos, que afecten negativamente el valor de los Activos Inmobiliarios y/o contratos del Fondo.

**Riesgos de siniestros:** Efecto adverso que podría causar sobre los activos del portafolio la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones, desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo.

**Riesgo de ejecución de transacciones:** El Fondo suscribirá contratos de compraventa y otros contratos dentro del proceso de ejecución de transacciones aprobadas por el Comité de Inversiones. Cualquier evento que impida el adecuado cumplimiento de un contrato por parte del Fondo podría dar lugar a multas y penalizaciones con cargo a los recursos de éste, a la pérdida de garantías otorgadas o a demandas por perjuicios.

**Riesgo de calidad del activo:** Riesgo de que la calidad del activo no sea la esperada, bien sea por problemas estructurales y de ingeniería, legales o contractuales, de permisos y licencias, entre otros.

**Riesgo de legítima posesión:** Riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un activo que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el Fondo. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de bienes del Fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo.

**Riesgo por concesión administrativas:** Dada la posibilidad de firma de contratos de concesiones de activos públicos, este riesgo se refiere a la posibilidad del fondo de sufrir pérdidas como consecuencia en la disputa o cambio arbitrario de las condiciones pactadas entre el fondo y el concesionario, dado posibles cambios políticos o del representante del activo, que impidan el libre uso de las facultades de uso privativo de dicha pertenencia de dominio público, durante un plazo determinado y bajo ciertas condiciones específicas.

#### 4.2 Otros factores de riesgos

**Riesgo Cambiario:** Se refiere a las pérdidas debido a movimientos de los tipos de cambio. Concretamente, el riesgo de tipo de cambio se plasma por movimientos en el tipo de cambio en sentidos o magnitudes contrarias a las esperadas.

**Riesgo de crédito y contraparte:** Pérdida que podría generarse en las inversiones en valores o instrumentos de renta fija o de naturaleza mixta como consecuencia del incumplimiento en el pago de intereses y/o capital por parte de los emisores de éstos en la fecha pactada.

**Riesgo de liquidez:** Efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Puede surgir por la escasez de compradores de un valor o en un



evento de suspensión de redenciones por parte del vehículo de inversión en el que invierta Fondo.

**Riesgo de liquidez del Inversionista:** La naturaleza de Fondo Cerrado implica que los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del mismo, lo cual implica que la única forma de obtener liquidez es a través de la venta de las Cuotas de Participación directamente en el mercado secundario.

**Riesgo de liquidez operativa:** Se refiere a déficits temporales de liquidez consecuencia de la materialización de eventos de riesgo contraparte, la vacancia no programada de activos del Fondo y/o la imposibilidad de obtener financiamiento de corto plazo en condiciones de mercado para compensar dichos déficits.

**Riesgo de concentración:** Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo en uno o pocos emisores.

**Riesgo operacional:** Posibilidad de incurrir en pérdidas por parte de los Inversionistas debido a fallas, deficiencias o inadecuación en los procesos, personas, sistemas de control interno, tecnología e información, o bien por causa de eventos externos que afecten uno o varios de los elementos citados. De igual forma, existe la posibilidad de que la Sociedad Administradora incumpla con sus obligaciones frente a los inversionistas.

**Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:** Posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

**Riesgo de disponibilidad de inversiones:** La escasez de oportunidades atractivas de inversión podría dificultar la inversión del capital comprometido y/o efectivamente aportado por los Inversionistas, disminuyendo de forma sustancial el potencial de rentabilidad del Fondo.



## 5 Comité de Inversiones

### 5.1 Composición

Nombre	Cargo	Derecho	Vínculo con personas relacionadas la Sociedad
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente	Voto	Miembro del Consejo de Grupo Universal
Julio Bustamante Jeraldo	Secretario	Voto	Ninguno
Diego Luis Mera Fernandez	Miembro	Voto	Director Estructurador de Fondos

Nombre	Cargo	Derecho	Vínculo con personas relacionadas la Sociedad
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Miembro	Voto	Gerente General
Gloria Luciano Aquino	Miembro	Voto	Empleada Grupo Universal
Rafael Mejia Laureano	Miembro	Voz sin voto	Administrador Fondo

Grupo Universal es accionista mayoritario (99,99%) de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.

### **Marino Antonio Ginebra Hurtado**

Graduado en negocios en la Catholic University of Americas/Strayer College of Finance. Accionista y ejecutivo de Corporación América S. A. (República Dominicana), sociedad que creó las empresas Seguros América S. A. y La América S. A., de la cual se desempeñó como Vicepresidente Ejecutivo por más de 25 años.

Empresario de larga trayectoria, que ha presidido algunas de los más importantes gremios empresariales del país, entre los que podemos mencionar: la presidencia de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana y la presidencia del Consejo de Directores de Fundación Institucionalidad y Justicia (FINJUS).

Actualmente forma parte del Comité de Inversiones del Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, del Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, del Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, el Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez y el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, todos administrados por AFI Universal.

### **Julio Bustamante Jeraldo**

Abogado de la Universidad Católica de Chile. Con amplia experiencia en la academia, en el sector empresarial y en consultoría. Actualmente, se desempeña como consultor de diferentes empresas en Chile y Latinoamérica.

Ha trabajado en las reformas de pensiones de países como Argentina, México, Bolivia, Costa Rica, Perú, El Salvador, Nicaragua, Panamá y República Dominicana. También ha sido consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM), el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y la Comisión Económica para América Latina (Cepal).

En 1981 colaboró en la creación de AFP Alameda (Chile). Posteriormente trabajó como Gerente General Corporativo de la misma empresa hasta 1988, ya denominándose AFP Pensiones Unión.

En 1990 fue llamado por el presidente Patricio Aylwin para ocupar el cargo de Superintendente de Administradoras de Fondos de Pensiones en Chile. En 1994 fue



ratificado en su puesto por el nuevo mandatario, Eduardo Frei Ruiz-Tagle, cargo que ejerció hasta el año 2000. Durante esos años también ejerció como Presidente de la Comisión Clasificadora de Riesgo. Adicionalmente, en la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica, entre ellas la de la Universidad Andrés Bello en Chile.

Actualmente forma parte del Comité de Inversiones del Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, del Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, del Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, el Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez y el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, todos administrados por **AFI Universal**.

### **Diego Luis Mera Fernandez**

Licenciado de Administración de Empresas, Concentración Finanzas y Operaciones, de Emory University en Atlanta, Georgia. Cuenta con Diplomados del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) en el Sector Eléctrico Dominicano, Análisis Financiero y Valoración de Empresas.

Ha trabajado en el sector financiero desde el 2011, desempeñándose anteriormente como Analista Senior en el Área de Análisis de Créditos Empresariales y Gerente de Negocios de Banca de Inversión en el Banco Popular Dominicano.

Es especialista en financiamiento de proyectos, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones.

Actualmente se desempeña como Director Estructurador de Fondos en AFI Universal.

### **Domingo Ernesto Pichardo Baba**

Licenciado en Economía en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (República Dominicana) con maestría en Análisis Financiero en la Universidad Carlos II de Madrid (España) y maestrías en Dirección y Gestión Contable y en Asesoría Fiscal en el Centro de Estudios Financieros de Madrid (España).

Ha trabajado en el sector financiero dominicano desde el año 2004 cuando se vinculó al Banco Popular como Gerente de Análisis Económico, donde dos años después ocuparía la posición de Economista Senior por dos años.

Entre 2010 y 2013 trabajó como Director de Finanzas y Control Financiero en el Banco Múltiple León. Posteriormente, se desempeñó como Director de Finanzas y Operaciones de Valores León Puesto de Bolsa en donde era responsable de optimizar la administración de recursos de la institución, asesorando la toma de decisiones y asegurando la integridad de sus inversiones.

Actualmente forma parte del Comité de Inversiones del Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, del Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, del Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, el Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez y el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, todos administrados por **AFI Universal**.



### Gloria Luciano Aquino

La Sra. Gloria Elizabeth Luciano Aquino, es una ejecutivo de finanzas con 17 años de experiencia en el manejo de contabilidad regulatoria bajo las normas internacionales de información financiera(NIIF), iniciando su experiencia laboral para el periodo del año 1995 a través PricewaterhouseCoopers como Gerente de Auditoría hasta el año 2002. A partir del año 2002, paso a formar parte del Seguros Universal, S.A., destacándose en dar apoyo en la toma de decisiones de la alta gerencia, siendo ascendida como Directora de Contabilidad en el año 2004 puesto que ocupo hasta el año 2018, donde paso a ser Vicepresidenta de Contabilidad de Grupo Universal, S.A.

Dentro de los estudios realizados por la Sra. Luciano, se encuentran un post-grado en Alta Gestión Empresarial y una maestría en Gerencia y Productividad, como también un diplomado de Contabilidad para Negocios Fiduciarios.

### Rafael Mejía Laureano (Administrador del Fondo)

Licenciado en Economía por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con maestría en Finanzas Corporativas en el Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y especialización en Gestión de Inversiones de la Universidad de Ginebra (Coursera). Cuenta con más de quince años de experiencia profesional en temas orientados a la creación y administración de carteras de inversión, riesgos y valoración de activos financieros de acuerdo al perfil del inversionista y sus necesidades. Ingresó a Grupo Universal, S.A. el 21 de mayo de 2018, como Director de Inversiones en la filial AFI Universal, donde se desempeña como Administrador designado para los fondos de inversión gestionados por esta empresa.

Ha trabajado en el sector financiero dominicano desde el año 2000 cuando se vinculó al Banco Central de la República Dominicana, en el departamento de Tesorería, participando en la gestión del portafolio de reservas internacionales de dicha entidad, también ha tenido experiencia en gestión de riesgos en el Scotiabank, ocupando posiciones de Gerente de Riesgo de Mercado y Liquidez y de Gerente Senior de Programas Regulatorios.

Actualmente el Sr. Laureano es Administrador de los Fondos de Inversión Abiertos Universal Liquidez, Depósito Financiero Flexible, Renta Valores, Renta Futuro y Plazo Mensual Dólar, así como de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliario Universal I y Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I.



## 6 Sociedad Administradora

### 6.1 Datos generales

<b>Denominación</b>	AFI Universal - Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.
<b>Datos básicos</b>	<b>Dirección:</b> Piso 9, Acropolis Center & Citi Tower, Avenida Winston Churchill Esq. Andrés Julio Aybar, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana



	<p><b>Registro Nacional de Contribuyente (RNC):</b> 1-30-96368-1</p> <p><b>Número de Registro del Mercado de Valores:</b> SIVAF-009</p> <p>Autorizada mediante la tercera resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cuatro (04) de abril del año 2014.</p> <p><b>Teléfono:</b> 809-544-7111</p> <p><b>Página Web:</b> <a href="http://www.afiuniversal.com.do">www.afiuniversal.com.do</a></p> <p>Los estados financieros están disponibles en la dirección y pagina web aquí indicadas.</p>
<b>Grupo Económico</b>	<b>Grupo Universal</b>
<b>Capital autorizado</b>	RD\$450,000,000.00
<b>Capital suscrito y pagado</b>	RD\$320,000,000.00
<b>Calificación de Riesgo</b>	<p>Aaf Calificada por Feller Rate, S. R. L. realizada en Junio 2020</p> <p>La calificación "Aaf" asignada a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. como administradora de fondos, se sustenta en la adecuada gestión de sus fondos de inversión abiertos en el tiempo de funcionamiento. La calificación indica que la administradora mantiene un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de sus fondos</p> <p>La evaluación incorpora las adecuadas políticas y procedimientos para la gestión de fondos, junto con una estructura y equipos de trabajo apropiados para la gestión de fondos, con una experiencia en administración de carteras de terceros. Asimismo, considera, el grupo propietario, que tiene una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana. Como contrapartida, la clasificación responde al mercado incipiente de fondos en el mercado local.</p>



En la actualidad la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) no se encuentra en procesos litigiosos, administrativos o arbitrales que puedan afectar la gestión del Fondo.

Los miembros del consejo de administración y principales accionistas de Grupo Universal, principal accionista de AFI Universal, son los siguientes:

Consejo de Administración	
Nombre	Cargo
Ernesto Izquierdo	Presidente
Marino Ginebra	Vicepresidente
Andrés Bobadilla	Secretario
Noris Perelló Abreu	Miembro
José Antonio Acebal	Miembro
Félix M. García	Miembro
Lina García de Blasco	Miembro
Luis F. Vásquez	Miembro
María Isabel Bellapart	Miembro
Luis de Jesús Rodríguez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro



Accionistas con más del 10%	Participación
Transagrícola, S.A.	15.86%
Inversiones Idel, SRL.	15.47%
Corporación América, S. A.	10.49%

## 6.2 Otros fondos de inversión administrados

AFI Universal actualmente administra el Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-007, que tiene por objeto invertir predominantemente en instrumentos de bajo riesgo relativo (renta fija grado de inversión) o riesgo Soberano, según los límites de su Política de Inversiones buscando preservar el capital de los aportantes en términos reales. Invertir principalmente en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública principalmente de corto y mediano plazo, denominados en Pesos Dominicanos y/o en Dólares Estadounidenses, emitidos en la República Dominicana por sociedades e instituciones constituidas en la República Dominicana o en el extranjero. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los mil millones de pesos dominicanos.

El Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-027, el cual tiene por objeto ofrecer una alternativa de

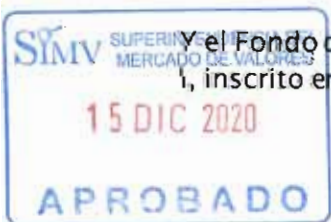
ahorro a largo plazo a los inversionistas. El Fondo invierte predominantemente en depósitos a plazo y/o certificados de depósito, cuentas de ahorro o corriente, cuotas de fondos de inversión abiertos regidos por la Ley del Mercado de Valores, Bonos del Ministerio de Hacienda y/o Banco Central, valores representativos de deuda del sector privado, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, papeles comerciales, así como otros valores de oferta pública que estén previamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores, valores de fideicomisos de oferta pública y cuotas de fondos cerrados de inversión regidos por la Ley del Mercado de Valores. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los trescientos millones de pesos dominicanos.

AFI Universal también administra el Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-011, que tiene por objeto invertir predominantemente en instrumentos de renta fija denominados en pesos dominicanos y/o en dólares estadounidenses; el portafolio de inversión tiene una duración promedio ponderada máxima de hasta setecientos veinte (720) días siendo de mediano plazo y por su plazo tiene una exposición moderada a riesgo de mercado, según los límites de la política de inversiones. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los mil millones de pesos dominicanos.

De igual forma, AFI Universal administra el Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-019, que tiene por objeto ofrecer una alternativa a los inversionistas que quieren mitigar el riesgo de devaluación del peso dominicano frente al dólar estadounidense sin renunciar a rentabilizar dichos recursos. Invierte predominantemente en títulos valores del Mercado de Valores y Depósitos Financieros de entidades grado de inversión nacionales reguladas por la Ley Monetaria Financiera, en dólares estadounidenses o pesos dominicanos. También en fondos cerrados y en fideicomisos de oferta pública en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos cuyos flujos o valoración dependen del valor del dólar estadounidense, ya sea porque más del 70% de los activos en los que estos instrumentos invierten se valoran en dólares aunque puedan expresarse en su equivalente en pesos dominicanos o porque los flujos resultados del usufructo de dichos activos son en dólares de los Estados Unidos de América bien sea que se reciban en dicha moneda o su equivalente en pesos dominicanos. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-030, que tiene por objeto ofrecer a los inversionistas un instrumento de inversión líquido para preservar el capital y al mismo tiempo rentabilizarlo. El Fondo invierte predominantemente en Depósitos Financieros de entidades grado de inversión nacional reguladas por la Ley Monetaria y Financiera en pesos dominicanos y/o dólares estadounidenses. También Valores de Oferta Pública de deuda y cuotas de fondos de inversión abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los quinientos millones de pesos dominicanos.

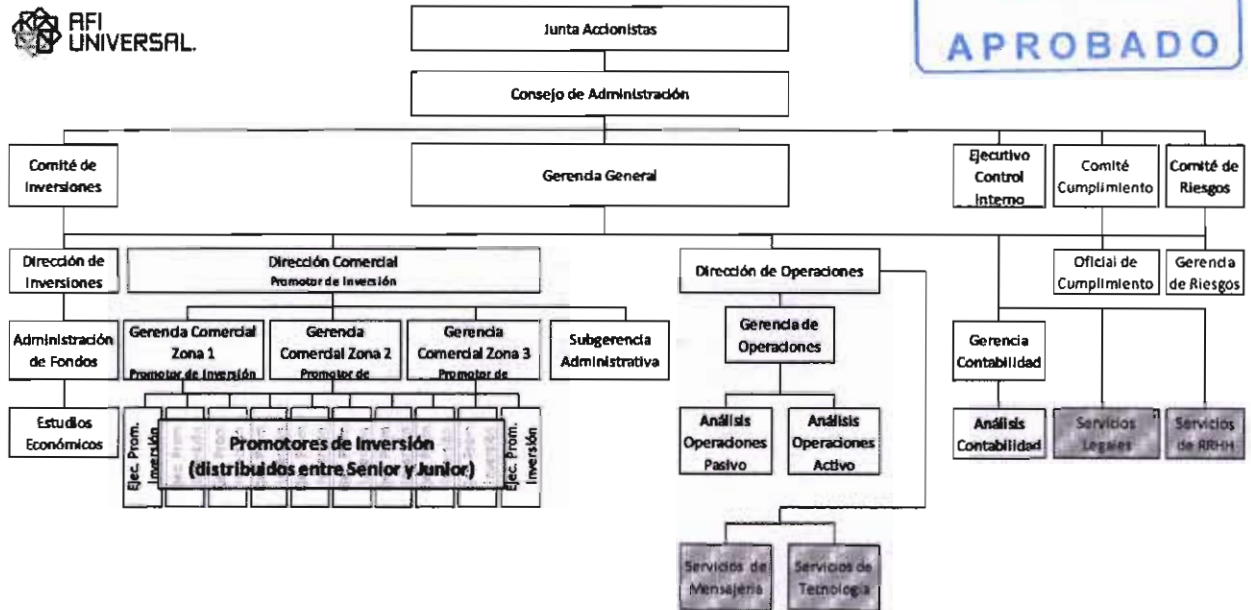
Y el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-034, tiene un plazo



de duración definido de veinte (20) años, a partir de la fecha de la Emisión Única que se genera del presente Programa de Emisión Única y su número de Cuotas de Participación colocadas es fijo. Asimismo, conforme la política de inversión, sus recursos serán destinados a canalizar fondos a la Deuda *Senior* emitidas por entidades que desarrollen Proyectos de Infraestructura en la República Dominicana, con el objetivo de aumentar la competitividad del país, intensificando su nivel de inversión en infraestructuras. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los siete mil millones de pesos dominicanos.



### 6.3 Estructura organizativa



### 6.4 Consejo de Administración

Nombre	Cargo en el Consejo	Profesión	Antigüedad en la Sociedad	Vínculo con personas vinculadas a la Sociedad
Dolores Margarita Pozo Perelló	Presidente	Administradora de Empresas	27-mar-2014	Empleada de Grupo Universal
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente	Empresario	7-nov-2012	Miembro Consejo Grupo Universal
María Isabel Bellapart	Secretaria	Administradora de Empresas	27-mar-2014	Miembro Consejo Grupo Universal
Lina María García Almánzar	Miembro	Administradora de Empresas	17-mar-2020	Miembro Consejo Grupo Universal

Nombre	Cargo en el Consejo	Profesión	Antigüedad en la Sociedad	Vínculo con personas vinculadas a la Sociedad
Persia Álvarez	Miembro	Economista	26-abr-2019	Miembro Consejo Grupo Universal
Mario Castillo	Miembro	Ciencias comerciales, estadísticas y comercio exterior	17-mar-2020	Ninguno
Julio Ildefonso Bustamante Jeraldo	Miembro	Abogado	17-abr-2013	Ninguno

Grupo Universal es accionista mayoritario (99.99%) de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.

### 6.5 Principales Ejecutivos

Nombre	Profesión	Antigüedad en la Sociedad	Cargo
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Economista	Marzo - 2017	Gerente General
Andrés Arenas Correa	Ingeniero Industrial	Enero - 2014	Director de Operaciones
Anny Teresa Leta Sánchez	Contadora	Septiembre-2014	Ejecutiva de Control Interno
Diego Luis Mera Fernandez	Administrador de Empresas	Enero - 2020	Director Estructurador de Fondos
Rafael Mejía Laureano	Economista	Mayo - 2018	Director de Inversiones/Administrador de Fondos

Los principales ejecutivos de la sociedad Administradora no tienen ningún vínculo con los miembros del Consejo de Administración ni con otra persona vinculada a la sociedad Administradora.

Anexos:

- Informe de Calificación de Riesgo
- Aviso de Colocación Primaria
- Declaración Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión y Reglamento Interno

