

**FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO  
DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II**

El objeto principal del Fondo es la generación de ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana destinados a los sectores detallados en la sección 2.1 del Reglamento Interno del Fondo. De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del Portafolio de Inversión en Proyectos Inmobiliarios y Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles destinados a los sectores detallados en la sección 2.1 del Reglamento Interno del Fondo, valores de renta fija y renta variable de oferta pública, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera.

- **Fecha de autorización por la SIMV:** 29 de marzo del 2023.
- **Número de Inscripción en el Registro:** SIVFIC-069.
- **Número en el Registro Nacional de Contribuyentes:** 1-32-92960-8.
- **Cantidad de Cuotas:** 100,000.
- **Valor Nominal de la Emisión Única:** US\$100,000,000.00.
- **Valor Nominal y Moneda de los Valores:** US\$1,000.00.
- **Calificación de Riesgo:** En julio del 2024 el Fondo fue calificado BBBfa (N) por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.

Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Salida de Documentos  
ANEXO 01  
2024-11-01 09:14  
SL-2024-006087-01



Administradora  
del Fondo de Inversión  
Cerrado de Desarrollo:



Administradora de Fondos de Inversión  
Universal, S.A. (AFI Universal), Inscrita en  
el RMV con el Núm. SIVAF-009, RNC: 1-  
30-96368-1, Torre Corporativa Hábitat  
Center, Local 1101, Piso 11, Av. Winston  
Churchill Esq. C/ Paseo de los Locutores

Depósito Centralizado  
de Valores:



CEVALDOM, S.A., inscrito en el RMV con  
el Núm. SVDCV-001, RNC: 1-30-03478-8  
("CEVALDOM"), C/ Rafael Augusto  
Sánchez Núm. 86, Roble Corporate  
Center, Piso B



Responsable del contenido del Folleto Informativo Resumido y Representante Legal:

  
Diego Luis Mera Fernandez  
Vicepresidente Ejecutivo



*"Este Folleto Informativo Resumido fue elaborado en fecha 25 del mes de octubre del año 2024 y el mismo modifica las disposiciones establecidas en el Folleto Informativo Resumido fue elaborado en fecha 14 del mes de febrero del año 2024. La información de este Folleto Informativo Resumido debe evaluarse de forma conjunta con el Reglamento Interno correspondiente a este Fondo, el cual se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en el domicilio de AFI Universal y en las páginas web: ([www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do)) (<https://simv.gob.do/registro-del-mercado-de-valores/>), donde podrán ser revisados y reproducidos".*

**"LAS INVERSIONES SE REALIZAN POR CUENTA Y RIESGO DEL APORTANTE, POR LO CUAL EL MISMO DEBE INFORMARSE SOBRE EL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO, ASÍ COMO DE TODAS LAS NORMAS QUE REGULEN LA ACTIVIDAD, TOMANDO EN CUENTA LAS MISMAS, INCLUYENDO EL RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE. LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN HAN SIDO INSCRITAS JUNTO AL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO".**

Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Borrador del folleto informativo  
resumido  
2024-10-25 02:34  
02-2024-000631-01



Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, en ocasión al tipo de inversiones en que participará, como los proyectos inmobiliarios que suponen de ciertos riesgos desarrollados en el Reglamento Interno del Fondo, para mayor conocimiento favor de dirigirse a los puntos 1.7 "Perfil de Riesgo" y 2.1 "Política de Inversión" de dicho Reglamento Interno, donde podrá ver con mayor detalle los riesgos y tipos de inversiones en los que incurrirá el Fondo. No obstante, los Inversionistas deben leer cuidadosamente este Folleto Informativo Resumido y Reglamento Interno para así analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en las Cuotas de Participación y requerir, en cada caso por su propia cuenta, cargo y riesgo, el correspondiente asesoramiento por parte de consultores idóneos en las respectivas materias.

La Sociedad Administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II** que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno. 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 documento y el correspondiente Reglamento Interno.

Toda la información correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado se encuentra a disposición del público en el RMV, en el domicilio de la Sociedad Administradora, así como en su página web, [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do)



**FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO**  
**DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II**

**1. Características del Fondo.**

**1.1 Datos General del Fondo de Inversión**

El Fondo se denomina **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II** y cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) Núm. 1-32-92960-8, siendo un patrimonio independiente al de **AFI Universal** y los otros fondos que esta pueda administrar, al amparo de la Ley Núm. 249-17 del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No.19-00, del 8 de mayo de 2000, y está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el Núm. SIVFIC-069, en virtud de la aprobación otorgada por la SIMV mediante Segunda Resolución de fecha 29 del mes de marzo del año 2023.

El monto total del Programa de Emisión Única es por hasta **Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (US\$100,000,000.00)**.

El Fondo podrá invertir hasta el cien por ciento (100%) de su Portafolio de Inversión en Dólares de los Estados Unidos de América y hasta el cuarenta por ciento (40%) de su Portafolio de Inversión en Pesos Dominicanos. En ese sentido, un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión deberá estar colocado en Dólares de los Estados Unidos de América.

**1.2 Tipo y Objeto del Fondo**

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

El objeto principal del Fondo es la generación de ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana destinados a los sectores 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, vivienda, actividades corporativas y servicios de apoyo social.

De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del Portafolio de Inversión en Proyectos Inmobiliarios en los subsectores detallados en el párrafo anterior y en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, cuotas de participación de fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera. Adicionalmente, el Fondo dentro de su cuarenta por ciento (40%) podrá participar en la adquisición de bienes inmuebles



a través de opciones de compra sobre bienes inmuebles, siempre y cuando dentro de la oferta no se supere el cinco por ciento (5%) del valor de los bienes a adquirir, sus vencimientos no sean mayor a un año y no exista ningún impedimento para su libre transferencia.

El Fondo podrá invertir hasta el cien por ciento (100%) de su Portafolio de Inversión en dólares de los Estados Unidos de América y hasta el cuarenta por ciento (40%) de su Portafolio de Inversión en pesos dominicanos. En ese sentido, un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión deberá estar colocado en dólares de los Estados Unidos de América.

### 1.3 Política y Límites de Inversión

El Fondo dentro de su política y límites de inversión, podrá invertir en los siguientes tipos de activos:

*Se le aclara al inversionista que los porcentajes presentados debajo son en base al portafolio de inversión del Fondo.*

		% mínimo	% máximo
Por Tipo de Activo	Activos Inmobiliarios ubicados en el Territorio Nacional.	60%	100%
	Proyectos Inmobiliarios ubicados en el Territorio Nacional, en sus distintas fases de diseño y construcción.	0%	40%
	Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles.	0%	10%
	Concesiones administrativas y derecho de usufructo sobre bienes inmuebles.	0%	20%
	Certificados financieros, certificados de depósitos, depósitos a plazos, cuentas de ahorros, cuentas corrientes y certificados sin redención anticipada de entidades de intermediación financiera con Calificación de Riesgo mínima de Grado de Inversión.	0%	40%
	Valores de renta fija (bonos corporativos, valores titularizados, bonos de Hacienda, títulos del Banco Central, fideicomisos) y variable (acciones, fideicomisos) de Oferta Pública inscritos en el RMV.	0%	40%
	Cuotas de Participación en Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados inscritos en el RMV.	0%	40%



Por moneda	Dólar americano (US\$).		60%	100%
	Peso dominicano (RD\$).		0%	40%
Calificación de Riesgo Grado de Inversión	Valores de Renta Fija Emitidos por Personas Vinculadas a AFI Universal.		0%	20%
	Instrumentos de liquidez (incluidos en el acápite 2.2 (a) del presente Reglamento Interno), con excepción de Cuotas de Participación en Fondos de Inversión Abiertos.		1%	40%
	Valores de Renta Fija y Variable de Oferta Pública.		0%	40%
Sin Calificación de Riesgo	Activos Inmobiliarios, Proyectos Inmobiliarios, Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles, Cuotas de Participación de Fondos Abiertos.		0%	100%
Por Plazo	Menor a 365 días.		0%	40%
	Mayor a 365 días.		60%	100%
Por Concentración	Por Bien Inmueble.		0%	40%
	Ingreso por alquiler de un único inquilino sin calificación de grado de inversión.		0%	40%
	Ingreso por alquiler de un único inquilino con calificación de grado de inversión.		0%	40%
	Ingreso por alquiler de un Grupo Económico.		0%	40%
	Por emisor de Oferta Pública.		0%	40%
	Por Proyecto Inmobiliario.		0%	40%
Por Vinculación	Vinculados a AFI Universal, para cualquier inversión de Oferta Pública, Activos Inmobiliarios o Proyecto Inmobiliario.		0%	20%

	Vinculados a los Miembros del Comité de Inversiones.	0%	0%
Por Sector de Activo Inmobiliario	1.Comercio 2.Comunicaciones 3.Electricidad 4.Combustibles 5.Agua (Acueductos, hidroeléctricas, saneamiento) 6.Hoteles 7.Bares 8. Restaurantes 9. Estacionamientos 10. Intermediación Financiera 11. Seguros 12.Educación 13.Oficinas 14. Salud 15. Zonas Francas 16. Transporte y Almacenamiento 17. Administración Pública 18. Construcción 19. Industria 20. Agropecuaria 21. Artes 22. Entretenimiento 23. Recreación 24. Vivienda 25. Actividades Corporativas 26. Servicios de Apoyo	0%	100%



Por Sector de Proyecto Inmobiliario	1.Comercio	0%	40%
	2.Comunicaciones		
	3.Electricidad		
	4.Combustibles		
	5.Agua (Acueductos, hidroeléctricas, saneamiento)		
	6.Hoteles		
	7.Bares		
	8. Restaurantes		
	9. Estacionamientos		
	10. Intermediación Financiera		
	11. Seguros		
	12.Educación		
	13.Oficinas		
	14. Salud		
	15. Zonas Francas		
	16. Transporte y Almacenamiento		
	17. Administración Pública		
	18. Construcción		
	19. Industria		
	20. Agropecuaria		
	21. Artes		
	22. Entretenimiento		
	23. Recreación		
	24. Vivienda		
	25. Actividades Corporativas		
	26. Servicios de Apoyo		



## 2. Tipo o Clase de Inversionista al que se Dirige el Fondo y Perfil de Riesgo

El Fondo va dirigido al público en general, persona física o jurídica, nacional o extranjero. *En el Glosario de Términos del Reglamento Interno del Fondo se incluye la definición de público en general.*

Tomando en consideración los riesgos que pudieran tener las inversiones del Fondo detallados en la sección 1.7 Perfil de Riesgo del Fondo del Reglamento Interno, entre otros que pudieran surgir durante la vigencia del mismo, así como la naturaleza de los activos subyacentes y sabiendo que los mismos no son activos líquidos, la clasificación del Fondo se establece en el **Nivel 4: Riesgo Medio-Alto**.

En la sección 2. **Normas Generales del Fondo** del Reglamento Interno, se detallan las políticas de inversión, liquidez, diversificación, riesgo, votación y de inversión responsable, las cuales sirven de mitigantes a los riesgos inherentes del Fondo.

**Los criterios para determinar el perfil de riesgo del Fondo podrán ser modificados mediante norma técnica u operativa por la SIMV.**

Cabe destacar que 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 activos que no generen ingresos recurrentes debido a su naturaleza.

### 3. Datos Generales

#### 3.1 Sociedad Administradora



Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal)

Torre Corporativa Hábitat Center, Local 1101, Piso 11, Av. Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores, Santo Domingo, Ens. Piantini República Dominicana

Tel.: (809) 544-7000

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-96368-1

Registrado ante la SIMV bajo el no. SIVAF-009

Representante Legal: Dolores Margarita Pozo Perelló

Email: [inversioneafi@universal.com.do](mailto:inversioneafi@universal.com.do)

Web: [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do)



#### 3.2 Agentes de Colocación



**Inversiones Popular, S.A. Puesto de Bolsa**

Torre Corporativa Hábitat Center, Local 901, Piso 9, Av. Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores, Ens. Pianiti Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 544-5724

Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-59864-6

Registrado ante la SIMV bajo el no. SVPB-008

Licencia BVRD: PB-09

Representante Legal: Rafael del Toro Gómez

Email: [inversionespopular@bpd.com.do](mailto:inversionespopular@bpd.com.do)

Web: [www.inversionespopular.com.do](http://www.inversionespopular.com.do)



MIEMBRO DE LA BVRD

#### UC-United Capital Puesto de Bolsa, S.A.

Rafael Augusto Sánchez, No. 86, Roble Corporate Center, Piso 6,  
Piantini, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 807-2000

RNC: 1-30-38912-8

Registrado ante la SIMV bajo el no. SIVPB-017

Licencia BVRD: PB-1018

Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso

Email: [jtejada@unitedcapitaldr.com](mailto:jtejada@unitedcapitaldr.com)

Web: [www.unitedcapital.com.do](http://www.unitedcapital.com.do)



#### Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. (Parval)

ProL Ave. 27 de Febrero No. 1762 casi esq. Autopista Duarte, Alameda,  
Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 560-0909

RNC: 1-01-56714-7

Registrado ante la SIMV bajo el no. SVPB-001

Licencia BVRD: PB-002

Representante Legal: Ninoska Francina Marte Abreu

Email: [fmarte@parval.com.do](mailto:fmarte@parval.com.do)

Web: [www.parval.com.do](http://www.parval.com.do)



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

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

Tel.: (809) 726-2222

RNC: 1-31-33805-4

Registrado ante la SIMV bajo el no. SIVPB-029

Licencia BVRD: PB-1030



Representante Legal: José De Jesús Rodríguez Veras

Email: [inversionessantacruz@isc.com.do](mailto:inversionessantacruz@isc.com.do)

Web: [www.isc.com.do](http://www.isc.com.do)

#### Alpha Sociedad de Valores, S.A. Puesto de Bolsa

C/ Angel Severo Cabral #7, Julieta, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 732-1080

RNC: 1-30-53836-2

Registrado ante la SIMV bajo el no. SIVPB-018

Licencia BVRD: PB-1019

Representante Legal: Santiago Adolfo Camarena Torres

Email: [scamarena@alpha.com](mailto:scamarena@alpha.com)

Web: [www.alpha.com.do](http://www.alpha.com.do)

**Alpha**<sup>□</sup>  
Inversiones | Puesto de Bolsa



Puesto de Bolsa

**BHD**



#### BHD Puesto de Bolsa, S.A.

C/ Luis F. Thomen esq. Av. Winston Churchill, Torre BHD, 9no Piso, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 243-3600

RNC: 1-01-56604-3

Registrado ante la SIMV bajo el no. SVPB-006

Licencia BVRD: PB-001

Representante Legal: Carlos Guillermo Leon Nouel

Email: [infopb@bhd.com.do](mailto:infopb@bhd.com.do)

Web: [www.bhdpb.com.do](http://www.bhdpb.com.do)

 SUPERINTENDENCIA DEL  
MERCADO DE VALORES

**APROBADO**

**29 OCT 2024**

Dirección de Oferta Pública

#### 4. Organismos Supervisores

 Superintendencia del Mercado de Valores  
de la República Dominicana

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana  
(SIMV)

C/ César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 221-4433

Web: [www.simv.gob.do](http://www.simv.gob.do)

Bolsa y Mercados de Valores  
de la República Dominicana

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

C/ José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD, Piso 2, Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana

Tel.: (809) 567-6694

Web: [www.bvrd.com.do](http://www.bvrd.com.do)

## 5. Auditores Externos del Fondo



pwc

Pricewaterhousecoopers República Dominicana, S.R.L.

Av. Lope de Vega, Edif. Novo-Centro, Ens. Naco, Santo Domingo, República Dominicana

Registro Nacional de Contribuyente: 1-32-09535-9

Registrado ante la SIMV bajo el No. SVAE-006

Tel.: (809) 567-7741

Web: <https://www.pwc.com/do/es.html>

## 6. Administrador del Fondo y Comité de Inversiones

### 6.1 Administrador del Fondo

#### Rafael Mejía Laureano

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 con el 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. El Sr. Mejía fue certificado como Administrador de Portafolios y Fondos de Inversión por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, mediante aprobación de la certificación impartida del 14 de mayo al 8 de agosto de 2018, con una duración de 40 horas.

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.

El Administrador del Fondo será miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

Actualmente funge como Administrador de los Fondos de Inversión siguiente:

- a. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032).
- b. Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I (SIVFIC-034).
- c. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056).
- d. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I (SIVFIC-058).
- e. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069).
- f. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070).
- g. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I (SIVFIC-079).
- h. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II (SIVFIC-081).

## 6.2 Miembros del Comité de Inversiones

Nombre	Posición	Derecho
Mario Fermín Castillo Castillo	Miembro	Voto
Diego Luis Mera Fernandez	Miembro	Voto
Gloria Luciano Aquino	Miembro	Voto
Rafael Mejía Laureano	Miembro - Administrador del Fondo	Voz sin voto



- **Mario Fermín Castillo Castillo**

Empresario de profesión con vasta experiencia en la gestión administrativa y financiera pública y privada, con formación en ciencias comerciales, estadísticas económicas y comercio exterior. Por 20 años se ocupó como Subdirector del Departamento de Cambio Extranjero del Banco Central y por 2 años fue Subdirector Administrativo del Banco de Reservas. Actualmente funge como Vicepresidente de Finanzas de Industrias Banilejas, S.A.S.

Actualmente es miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I.

- **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, fusiones y adquisiciones. El Sr. Mera tiene más de cinco (5) años experiencia en la estructuración de negocios en los cuales contemplan la adquisición de activos inmobiliarios y el desarrollo de estos.

En la actualidad el Sr. Mera, se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo en AFI Universal y de igual forma funge como miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070), del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I (SIVFIC-079) y del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II (pendiente de registro).

- **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 ocupó hasta el año 2018, donde paso a ser Vicepresidenta de Contabilidad de Grupo Universal, S.A.; posición que le ha valido para el asesoramiento en las adquisiciones de los activos inmobiliarios de la sociedad. Por otra parte, ha servido como pilar en el asesoramiento de las operaciones inmobiliarias de los Fondos de Inversión y Fideicomisos, manejados por las filiales de Grupo Universal.

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.

La Sra. Luciano, también funge como miembro del comité de inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032).

### **6.3 Vínculos existentes entre las personas relacionadas a la Sociedad Administradora con cada uno de los miembros del Comité de Inversiones**

El señor Diego Luis Mera Fernandez es vinculado a la sociedad en vista que ocupa el cargo del Vicepresidente Ejecutivo de esta, mientras que, la Sra. Gloria Luciano, es Vicepresidenta Ejecutiva de departamento de contabilidad de Grupo Universal. Por otro



lado, el Sr. Mario Fermín Castillo Castillo, es miembro externo del Consejo de Administración de AFI Universal.

#### 7. Fecha de Emisión de las Cuotas de Participación del Fondo

A determinar, en el aviso de colocación del primer tramo.

#### 8. Valor Nominal de la Cuota y Moneda de Denominación

El valor nominal de las Cuotas de Participación es de Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00). La moneda de denominación es el Dólar de los Estados Unidos de América.

#### 9. Monto Mínimo de Inversión

El monto mínimo de suscripción inicial es el equivalente al precio de colocación primaria de una (1) cuota de participación.

#### 10. Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark)

La estrategia de inversión del Fondo conlleva la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana propiedad del Fondo de Inversión. Por esta razón, el indicador comparativo de rendimiento más apropiado al objeto del Fondo es la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPPH) en Dólares de los Estados Unidos de América**, calculada sobre una base anualizada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana en su página web: "[www.bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero](http://www.bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero).", en dicho link, se debe seleccionar en la Sección "**Tasas de interés activas y pasivas anual promedio ponderada de las entidades de intermediación financiera**" el literal d. Mensuales 2017-2023, Activa en US\$. La metodología de cálculo es propia del Banco Central de la República Dominicana, utilizando el promedio ponderado de la cartera de préstamos hipotecarios en dólares de los Estados Unidos de América de la banca múltiple, según las informaciones suministradas por los bancos múltiples, correspondiente a montos y tasas de interés anuales en dólares de los Estados Unidos de América. Cabe destacar que esto es una tasa variable.

Se utilizará la información pública de datos no preliminares. Siempre se comparará la información del Benchmark con su mes correspondiente a las informaciones del Fondo. La comparación de desempeño del Fondo con respecto al Benchmark se realizará de manera mensual el día diez (10) del mes posterior (o el día hábil posterior en caso de que dicha fecha sea no laborable) al mes sujeto a comparación, utilizando la TIAPPPH publicada por el Banco Central de la República Dominicana, y se publicará como un Hecho Relevante. Se aclara que el computo inicia a partir del día 1ero del mes seleccionado y corta el día último del mismo. En el caso de que en la fecha de comparación no se haya publicado la TIAPPPH del mes sujeto a comparación, se calculará el Benchmark en base a la publicación más reciente del Banco Central de la República Dominicana. Por ejemplo, si al 10 de junio de 2023, el Banco Central de la República no haya publicado la TIAPPPH del mes de mayo de 2023, se utilizará el Benchmark de abril



2023, siendo este el último mes publicado. Cuando el Banco Central de la República Dominicana publique la información del Benchmark del mes de mayo de 2023, se estará haciendo la comparación y notificando debidamente a los Aportantes y a la SIMV. Esta información deberá ser debidamente comunicada y transparentada al Inversor en el Hecho Relevante correspondiente.

En el caso de que el Banco Central de la República Dominicana deje de publicar por un período de tres (3) meses consecutivos la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPPH) en dólares de los Estados Unidos de América**, **AFI Universal** propondrá un nuevo Benchmark mediante una solicitud a la SIMV, debidamente sustentada y justificada técnicamente. Este cambio constituirá una modificación a este Reglamento Interno, siempre y cuando sea autorizado por la SIMV, posterior al cambio, **AFI Universal** deberá publicarlo como un Hecho Relevante. En caso de que el Banco Central de la República Dominicana vuelva a publicar la información, se seguirá utilizando el Benchmark descrito anteriormente. Durante el período en la cual no se haya publicado el Benchmark y no se haya escogido un nuevo Benchmark, **AFI Universal** continuará con la publicación periódica de rendimiento del Fondo y la comparará con la información disponible a la fecha, de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.

El resultado de la comparación se publicará en la página web de **AFI Universal** de manera que el inversionista tenga conocimiento, y será remitido a la SIMV como Hecho Relevante con los anexos de evidencia correspondiente del cálculo del rendimiento del Fondo más la fuente definitiva del benchmark que se tomó de referencia, al día hábil siguiente a la misma. Esta evaluación se realizará bajo la responsabilidad de la Sociedad Administradora.

Para ilustrar un escenario hipotético, si para el período comprendido entre los días 1 y 31 del mes de julio del año 2023 el Fondo hubiera presentado una rentabilidad anualizada de 10.24%, ese resultado se compararía con la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPPH) en Dólares de los Estados Unidos de América** de julio 2023 publicada (hipotéticamente) por el Banco Central de la República Dominicana, es decir 7.87%. Esto quiere decir que, en dicho caso hipotético, el Fondo arrojó un margen de rentabilidad superior al Benchmark de 2.37% durante el mes de julio 2023.

*Cálculo:*

		TASA DE RENDIMIENTO ANUALIZADA DEL FONDO**		BENCHMARK (JULIO 2023)
		VALOR CUOTA (NAV)*		
30/06/2023		1,000.00		
31/07/2023		1,035.00	10.24%	7.87%





Formula Tasa de Rendimiento Anual del Fondo:

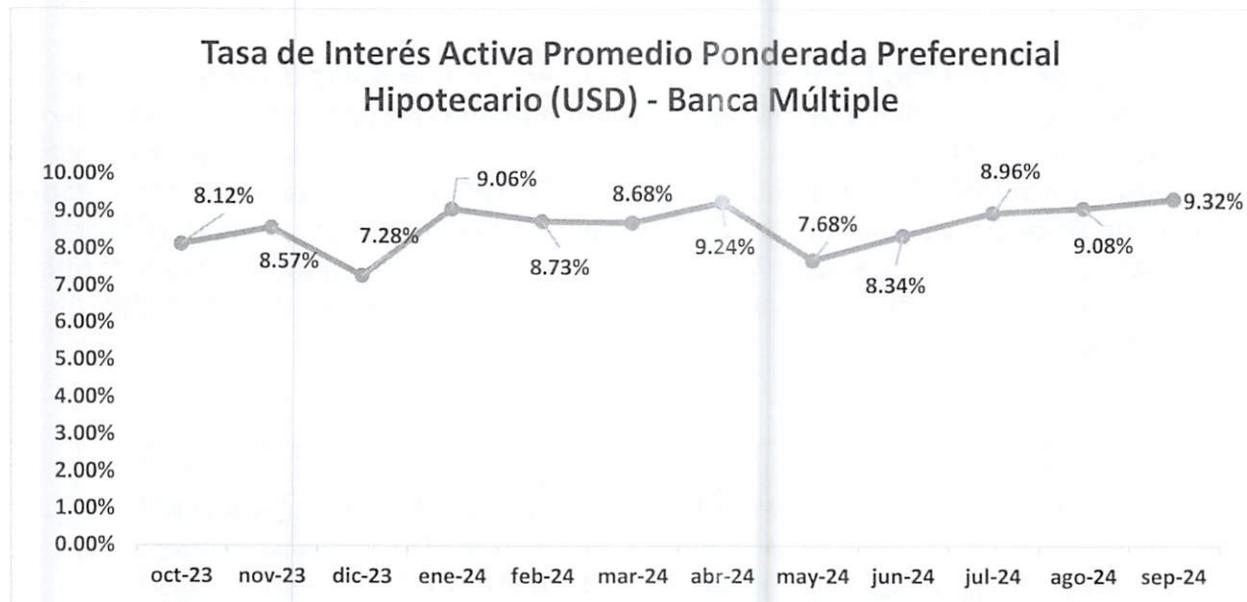
$$\text{Tasa de Rendimiento} = (\text{Valor Cuota2} + \text{Rcobrados} / \text{VCuota1})^{\text{actual/actual}} - 1$$

VCuota2= Es el valor cuota del Fondo vigente al cierre de operaciones del último día del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

VCuota1= Es el valor cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

RCobrados=Dividendos efectivamente cobrados por el aportante por cuota durante el plazo correspondiente. Para el caso de fondos de inversión que no distribuyan dividendos, este monto sería igual a cero (0).

Actual/Actual= Cantidad de días del año correspondiente entre la cantidad de días calendarios transcurridos durante el plazo correspondiente



Como se puede apreciar en el gráfico anterior, durante el período de los meses entre octubre y noviembre 2023 la TIAPPPH en USD mantuvo un rendimiento sobre el 8%, presentando una baja en el mes de diciembre del 2023, alcanzando los 7.28%, recuperándose en enero 2024, mes que tuvo una subida al 9.06%, manteniendo una

tendencia sobre los 8%, hasta mayo 2024, donde nuevamente presento una baja al 7.68%, retomando una tendencia al alza entre los meses de junio y septiembre 2024.

**Al momento de la elaboración del presente Reglamento Interno, el Fondo no cuenta con una trayectoria de inversiones formalizadas por lo que no es posible establecer una comparación real con el Indicador Comparativo de Rendimiento.**

El riesgo y rendimiento de los activos que forman parte del Portafolio de Inversiones del Fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento de los activos representados por el Indicador Comparativo de Rendimiento.

*De acuerdo con el artículo 129 de la Ley del Mercado de Valores 249-17, la Sociedad Administradora no podrá garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica.*

*\*Se le aclara al lector para poder profundizar más respecto al Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark), elegido para este fondo, favor dirigirse a la sección 1.9 "Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark)" del Reglamento Interno del Fondo.*

#### 11. Cantidad de Cuotas y Monto de la Emisión Única a su Valor Nominal

La cantidad de Cuotas de Participación a colocar es de cien mil (100,000), las cuales se ofrecen en una Emisión Única y múltiples Tramos. La cantidad de Cuotas de Participación a ofrecer se determinará en los avisos de colocación primaria correspondientes a cada Tramo de la Emisión Única hasta agotar el monto aprobado del Programa de Emisiones. El monto de la Emisión Única a valor nominal es de Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$100,000,000.00). *Esta información la pueden igualmente encontrar en la sección 1.3 Cantidad de Cuotas del Reglamento Interno del Fondo.*

#### 12. Vencimiento del Fondo de Inversión

El Fondo tiene un plazo de vigencia de veinticinco (25) años a partir de la fecha de Emisión Única a generarse del Programa de Emisiones. La fecha de vencimiento será determinada en el Aviso de Colocación Primaria del primer tramo de la Emisión Única, según se contempla en el presente Folleto Informativo Resumido, el Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria de cada tramo de la Emisión Única. *Esta información la pueden igualmente encontrar en la sección 1.8 Plazo de Duración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo del Reglamento Interno del Fondo.*

#### 13. Mecanismo Centralizado de Negociación donde se negociarán las Cuotas de Participación

Las Cuotas de Participación del Fondo se negociarán tanto en mercado primario como en el mercado secundario a través de los sistemas de negociación electrónicos de la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana. *En la sección 6. Responsabilidad de Otras Instituciones del Reglamento Interno se podrá encontrar más información sobre el Mecanismo Centralizado de Negociación.*



#### 14. Mecanismo de formación de precio de las Cuotas del Fondo

El mecanismo de formación de precio para las Cuota será de negociación continua. Este proceso de formación de precios permite el ingreso ininterrumpido de ofertas de compra y venta, a lo largo de la jornada diaria de operación, generándose el calce de ofertas de forma automática o discrecional. La SIMV podrá suspender un tramo o emisión en cualquier momento si determina que no se cumple con el Reglamento de SAFI. *En la sección 2.9 Condiciones y Procedimientos para la Colocación y Negociación de las Cuotas del Reglamento Interno se podrá encontrar más información sobre el mecanismo de formación de precio de las cuotas del Fondo.*

#### 15. Representante de la Masa de Aportantes



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

Calle Pablo Casals, No. 9, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 412-0416

Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1

Representante Legal: Franciso José Salas Sánchez

Email: [jsalas@salaspiantini.com](mailto:jsalas@salaspiantini.com)

Web: [www.salaspiantini.com](http://www.salaspiantini.com)



*En la sección 6. Responsabilidad de Otras Instituciones del Reglamento Interno se podrá encontrar más información sobre el Representante de la Masa de Aportantes.*

#### 16. La Política de Gastos y Comisiones

##### Comisión de Administración

AFI Universal, en su calidad única e indelegable como administradora del Fondo, cobrará al Fondo por concepto de administración una comisión de hasta un dos por ciento (2.00%) anual del activo total administrado del día anterior a la fecha de cálculo del Fondo a partir del inicio de la Fase Pre-operativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo será el activo administrado al día anterior del Fondo. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los Aportantes del Fondo contribuyan sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión deberá ser pagada mensualmente según la proporción devengada, a partir de la fecha de Emisión Única del Fondo. AFI Universal deberá informar cualquier cambio autorizado en la Comisión de Administración, con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigor, por los medios de comunicación establecidos en el presente Reglamento Interno, salvo que la

SIMV autorice un plazo menor, conforme solicitud debidamente fundamentada por AFI Universal en virtud de un hecho que lo justifique.

Cabe destacar que, en virtud del objeto exclusivo atribuido por Ley, es indelegable la responsabilidad de AFI Universal por la administración del Fondo. En ese sentido, en ningún caso AFI Universal podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del Gerente General, Administrador del Fondo, Control Interno, Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión del Fondo.

***Para más detalles sobre la Comisión de Administración, ver la sección 2.8 del Reglamento Interno.***

### Comisión por Desempeño

AFI Universal, en su calidad única e indelegable como administradora del Fondo, cobrará de manera mensual al Fondo una Comisión por Desempeño de hasta un veinticinco por ciento (25%) anualizada de la rentabilidad del Fondo sobre el excedente, en caso de que la tasa de rentabilidad mensual anualizada del Fondo supere el Indicador Comparativo de Rendimiento y sea previamente aprobado por el Comité de Inversiones de este. Esta comisión sólo aplicará a partir del inicio de la Fase Operativa del Fondo. Esta comisión será cobrada mensualmente al cierre de cada mes calendario.

Cabe destacar que, en virtud del objeto exclusivo atribuido por Ley, es indelegable la responsabilidad de AFI Universal por la administración del Fondo. En ese sentido, en ningún caso AFI Universal podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del Gerente General, Administrador del Fondo, Control Interno, Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión del Fondo.

***Para más detalles sobre la Comisión por Desempeño, ver la sección 2.8 del Reglamento Interno.***

### Otros Gastos

Los siguientes costos y gastos en caso de ser incurridos serán cargados al Fondo:



Concepto	% Máximo Anual sobre los Activos Totales Administrados del Fondo	Receptor	Valor Máximo en USD (indicativo en base a Activos Totales Administrados por US\$100,000,000.00)
Comisión de Colocación de Cuotas de Participación*	1.2500%	Agentes de Colocación	1,250,000
Servicios prestados por los Mecanismos Centralizados de Negociación (mantenimiento y operaciones)	0.0800%	BVRD	80,000
Comisión por Pago de Dividendos (0.075% sobre el monto del pago por evento) *Sujeto a variación del proveedor	0.0075%	CEVALDOM	7,500

Custodia Cuotas de Aportantes**	0.0732%	CEVALDOM	73,200
Calificadora de riesgos	0.0200%	Feller Rate	20,000
Representante de la Masa de Aportantes	0.0200%	Salas, Piantini	20,000
Auditoría externa del Fondo de Inversión Cerrado	0.0250%	PwC	25,000
Gastos por concepto de asesorías técnicas (ingeniero independiente, tasadores, abogados, valorización, y modelo financiero) correspondientes a las inversiones del Fondo***	0.2500%	Consultores Varios	250,000
Citación y Organización de Asamblea General de Aportantes	0.0200%	Abogados Externos	20,000
Honorarios miembros Comité de Inversiones****	0.0500%	Miembros del Comité	50,000
Publicidad relacionada al Fondo y sus inversiones	0.0200%	Agencias Publicitarias	20,000
Honorarios y gastos legales del Fondo	0.1000%	Abogados Externos	100,000
Impresiones de informes	0.0200%	Imprentas	20,000
Intereses, transferencias y otros costos financieros	0.1000%	Instituciones Financieras	100,000
Seguros de Propiedad y Todo Riesgo Construcción	0.8000%	Compañías de Seguro	800,000
Impuestos, aranceles o gravámenes requerido por las autoridades tributarias del cual sean objeto los activos del Fondo de Inversión Cerrado, sus ingresos y/o sus operaciones.	0.1000%	Entidades Públicas	100,000
<b>Gastos Totales</b>	<b>2.9357%</b>		<b>2,935,700</b>



**\*\*Se aclara que esta comisión corresponde a un 0.00061% anualizado.**

**\*\*\*Se aclara que esta comisión no incluye la tasa de servicio de la proveedora de precios.**

**\*\*\*\*Se aclara que esta comisión solo es aplicable para aquellos miembros externos independientes y no son empleados ni vinculados a AFI Universal.**

AFI Universal cuenta con los sistemas de información, procedimientos y estructura administrativa suficiente para ejercer un adecuado control de la asignación del gasto según el proyecto al que dichos gastos pertenezcan.

Cabe destacar que el valor máximo anual de cada gasto siempre será el porcentaje sobre los Activos Totales Administrados del Fondo. Por otro lado, se aclara que hasta que no se coloque el cien por ciento (100%) de las cuotas de participación del Fondo, el límite

será el valor anual. A partir de la colocación total de las cuotas, el límite será el porcentaje máximo anual sobre los Activos Totales Administrados del Fondo.

***Gastos recurrentes por concepto de Tarifas por Supervisión y regulación del Fondo por parte de la SIMV, de acuerdo con el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-CNMV-2018-10-MV y la Circular Núm. 08/2021 sobre Notificación de Indexación reglamentaria de las tarifas aplicables a los participantes del Mercado de Valores por concepto de regulación y por los servicios de la SIMV.***

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor	Base de Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión del Fondo	SIMV	0.03% anual**	Promedio diario de los activos administrados*	Trimestral
Tarifa B por Supervisión a la custodia	SIMV	0.00112% por cada DOP 1.0 MM de valor custodiado o su equivalente en Moneda Extranjera**	Valor Custodiado sobre las inversiones que el Fondo mantenga a nombre propio	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sistema de Registro OTC	0.00252% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Fija**	Por Registro de Pacto	Trimestral
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.00112% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Fija**	Por Registro de Pacto	Trimestral
		0.00056% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Variable**		

***Favor complementar la información de este Folleto Informativo Resumido con la de la sección 2.8 del Reglamento Interno.***



**Comisiones a cargo del Inversorista**

Durante la vigencia de los valores objeto del presente Programa de Emisiones podrán existir comisiones a cargo del Inversionista. Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que el Agente de Pago fuere a transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al Inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con sus intermediarios de valores. *Para más detalles ver la sección 2.8 del Reglamento Interno.*

## 18. Régimen Tributario aplicable al Fondo y a sus Aportantes

El Fondo a los fines tributarios está sujeto al tratamiento establecido en la Norma General No. 05-2013 sobre el Régimen Tributario de las Administradora de Fondos y Fondos de Inversión, modificada por la Norma General No. 02-2020 de fecha 29 de enero de 2020 y la Norma General para el Fomento y la Optimización Tributaria del Mercado de Valores no. 01-2021 de fecha 2 de febrero de 2021, así como el Código Tributario Dominicano, Ley No. 11-92 y la Ley núm. 163-21 del Fomento a la Colocación y Comercialización de Valores de Oferta Pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

Las Disposiciones Generales del Capítulo I del Título XVIII de la Ley del Mercado de Valores núm. 249-17 establecen los siguientes tributos de cara a los Aportantes y al Fondo:

- La transferencia de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo no estará sujeta al impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria. Para la aplicación de la exención de los impuestos, en el caso de los Fondos de Inversión, se considerará que la conformación del patrimonio comprende un período de tres (3) años, contado desde la primera emisión de cuotas del Fondo en el RMV para fines del ITBIS; asimismo, un período de seis (6) años, contado a partir de la primera emisión de cuotas del Fondo en el RMV para fines del impuesto sobre transferencia inmobiliaria.
- La Norma General no. 01-2021 de fecha 2 de febrero de 2021 agrega lo siguiente: *“Una vez terminado dicho plazo la transferencia de bienes a los fondos de inversión estarán sujetas al pago del Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria y al Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) en la forma y plazo establecido en el Código Tributario y la normativa tributaria vigente, según corresponda.”*
- Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.
- La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo. La

SIMV

SUPERINTENDENCIA DEL  
MERCADO DE VALORES

APROBADO

29 OCT 2024

Dirección de Oferta Pública

Normal General no. 01-2021 de fecha 2 de febrero de 2021 agrega lo siguiente:  
*“No obstante, si el aportante establece como beneficiario otra persona, el banco estará obligado a retener al aportante el pago del referido impuesto y proceder a transferirlo a la administración tributaria.”*

Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro no están sujetas al impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias.

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

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

#### 19. Lugar y Mecanismo donde se puede obtener o solicitar información sobre el Fondo y presentar reclamos

Las informaciones sobre el Fondo de Inversión estarán disponibles en el domicilio de la Sociedad Administradora, en las páginas web: [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do), <https://simv.gob.do/registro-del-mercado-de-valores/> y el Registro del Mercado de Valores. De igual manera, para fines de comunicación con los inversionistas a los cuales va dirigido el Fondo, se podrán remitir los avisos de colocación primaria a través del correo electrónico [inversionesafi@universal.com.do](mailto:inversionesafi@universal.com.do), así como a través del agente de colocación, por la vía digital.

Toda reclamación de los aportantes deberá ser realizada por escrito y presentada ante **AFI Universal**. La Sociedad Administradora tendrá como plazo para responder diez (10 días hábiles), posterior al día siguiente hábil de la recepción de la reclamación.

Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, folleto informativo resumido o actos constitutivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el Representante de la Masa de Aportantes, previo acuerdo de la Asamblea General de Aportantes, de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores número 249-17, sus reglamentos y la Ley de Sociedades. No obstante, lo anterior, el aportante siempre tendrá la posibilidad de acudir por ante la SIMV, mediante la normativa que ésta establezca para los fines.

#### 20. Procedimiento para Conflictos entre la Sociedad Administradora y los Aportantes

La Sociedad Administradora y los Aportantes acuerdan que todo litigio, controversia o reclamación relacionada con los derechos y obligaciones derivados del Reglamento Interno que no hayan podido ser resueltos mediante el proceso de reclamaciones antes dispuesto, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley 489-08 de fecha 19 de diciembre de 2008 sobre Arbitraje Comercial, y en el Reglamento

de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. vigente a la fecha en que surja. El arbitraje se llevará a cabo en la República Dominicana, en idioma español y el laudo que de allí emane será definitivo y ejecutorio entre las partes y las partes expresamente renuncian a su derecho de ejercer cualquier recurso ordinario o extraordinario contra el mismo.

**Lo dispuesto anteriormente no limita al inversionista ha acceder a las vías judiciales ordinarias de la República Dominicana, en afinidad al literal d) del párrafo I del artículo 83 de la Ley núm. 358-05.**

## 21. Fondos de Inversión Gestionados por AFI Universal

### Fondos Abiertos

**Fondo de Inversión Abierto Deposito Financiero Flexible (SIVFIA-007):** Ofrece un nivel de riesgo bajo y con la posibilidad de disponer de los recursos, procurando un equilibrio entre seguridad y rentabilidad. El Plazo Objetivo para el Inversionista es de 30 días, con la posibilidad de retirar sus recursos sin penalidad el día 15 de cada mes. AFI Universal coloca las inversiones en diferentes instrumentos de reconocidas entidades del sector financiero dominicano, brindándole al Inversionista una administración efectiva y diversificada. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia en este fondo es de RD\$1,000.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$1,849.61 MM.

**Fondo de Inversión Abierto Renta Valores (SIVFIA-011):** Ofrece aumentar la rentabilidad del capital con una exposición moderada a riesgo de mercado, pudiendo disponer de los recursos de manera trimestral sin penalidad alguna. El Plazo Objetivo para el Inversionista es de 90 días. Los recursos están invertidos principalmente en instrumentos de renta fija cuidadosamente seleccionados por AFI Universal entre las mejores alternativas del mercado de valores. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia es de RD\$1,000.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$1,342.25 MM.

**Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar (SIVFIA-019):** Permite mitigar el riesgo de devaluación del peso dominicano frente al dólar estadounidense sin renunciar a rentabilizar dichos recursos. Los recursos están invertidos principalmente en seleccionados títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país. La liquidez de estos instrumentos, acompañados de la estrategia de inversión definida para este fondo, le permite al Inversionista mantener una liquidez mensual libre de penalidad en cada corte del mes. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia es de USD\$100.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de US\$55.06 MM.

**Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro (SIVFIA-027):** Ofrece una opción de inversión a largo plazo con una exposición moderada a riesgo de mercado y la ventaja de que una vez al año se puede disponer de los recursos sin penalidad alguna. El Plazo Objetivo para el Inversionista es de 365 días. El Fondo invierte en instrumentos de renta fija cuidadosamente seleccionados por AFI Universal entre las mejores alternativas del mercado de valores. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia en este fondo es de RD\$1,000.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$753.62 MM.

**Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez (SIVFIA-030):** Ofrece un nivel de riesgo bajo y con la posibilidad de disponer de los recursos cuando el inversionista lo desee, procurando un equilibrio entre flexibilidad y rentabilidad. AFI Universal invierte los recursos en diferentes instrumentos de reconocidas entidades del sector financiero



dominicano, brindándole al inversionista una administración efectiva y diversificada. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia en este fondo es de RD\$1,000.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$2,344.54 MM.

### Fondos Cerrados

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032):** Ofrece una alternativa de inversión para generar ingresos periódicos a largo plazo producto de operaciones provenientes de inversiones, mayoritariamente, en activos inmobiliarios propiedad del Fondo en la República Dominicana. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia es de USD\$1,000.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de US\$124.63 MM.

**Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I (SIVFIC-034):** Es una opción de inversión para inversionistas profesionales, de largo plazo, cuyos recursos serán destinados a canalizar fondos a la Deuda Senior emitidas por entidades que desarrollen Proyectos de Infraestructuras en la República Dominicana, con el objetivo de aumentar la competitividad del país, intensificando su nivel de inversión en infraestructuras. El monto mínimo de inversión inicial y permanencia es de RD\$10,000.00. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$14,940.41 MM.

**Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056):** es un fondo dirigido a inversionistas profesionales que ofrece una alternativa de inversión a largo plazo a través de la inversión de un mínimo del 70% y hasta el 100% del portafolio en valores representativos de capital y valores representativos de deuda en entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, para proyectos localizados en la República Dominicana en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$2,486.52 MM.

**Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I (SIVFIC-058):** es un fondo dirigido a inversionistas profesionales que ofrece una alternativa de inversión a largo plazo a través de la inversión de un mínimo del 70% y hasta un máximo de 100% de su Portafolio de Inversión en Valores Representativos de Deuda y Valores Representativos de Capital de Entidades y Fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen en Proyectos de Infraestructuras Energéticas. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de US\$496.84 MM.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069):** Ofrece una alternativa de inversión para generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de 60% del Portafolio de Inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana destinados a los sectores detallados en la sección 2.1 del Reglamento Interno del Fondo. Este Fondo al 25 de octubre del 2024 no ha realizado su primera emisión.

**Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070):** es un fondo dirigido a inversionistas profesionales que ofrece una alternativa de inversión a largo plazo a través de la inversión de un mínimo del 60% y hasta el 100% del portafolio en valores representativos de capital y valores representativos de deuda en entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, para proyectos localizados en la República Dominicana en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$678.29 MM.

**Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I (SIVFIC-079):** El Objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) y hasta un máximo del cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen y/o

apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. El Patrimonio del Fondo al 25 de octubre del 2024 es de RD\$2,168.43 MM.

**Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II (SIVFIC-081):** es un fondo dirigido a inversionistas profesionales que ofrece una alternativa de inversión a largo plazo a través de un mínimo de 60% y hasta un máximo del 100% del portafolio de inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen y/o apoyen el desarrollo de infraestructuras de todos los sectores de la economía dominicana, exceptuando el sector financiero. Este Fondo al 25 de octubre del 2024 no ha realizado su primera emisión.

### Anexo

Informe de Calificación de Riesgos de las Cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, elaborado por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L..



	31-Ene.2024	26-Jul.2024
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	US\$100.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	US\$1.000
Vencimiento del Fondo	25 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única

Fuente: Información elaborada por Feller Rate en base al prospecto de emisión del Fondo.

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

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069) estará orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana destinados a distintos sectores económicos. Además, el Fondo podrá invertir en proyectos inmobiliarios.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 60 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. AFI Universal es calificada por Feller Rate en "AAa1". Al cierre de mayo 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD\$59.517 millones en activos y una participación de mercado del 23,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalentes a 100 mil cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. El Fondo podrá emitir hasta completar el monto total dentro de su plazo de vigencia.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, la cual iniciará el 15 de diciembre de 2024, según lo informado en Hecho Relevante el día 10 de junio de 2024.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de inversión de un 40% del portafolio en un mismo bien inmueble y hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino.

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

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio. Este endeudamiento podrá realizarse en dólares estadounidenses o pesos dominicanos, y a una tasa máxima que no podrá ser superior a la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderado (TIAPP) en dólares más un margen de 10% anual en caso de financiamientos en dólares estadounidenses, ni superior a la TIAPP en pesos más un margen de 20% anual en caso de financiamientos en pesos dominicanos.

El reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPPH) en

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

dólares de los Estados Unidos de América, calculada sobre una base anualizada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera mensual el día 10 posterior al mes de comparación o el día hábil siguiente.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo del Programa de Emisión Única. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Administradora perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

##### RIESGOS

- Fondo sin cartera para evaluación.
- Baja diversificación esperada en el mediano plazo.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasa de mercado puede impactar valor de activos.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana destinados a la renta y generación de plusvalías, o en proyectos inmobiliarios.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II estará orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana destinados a distintos sectores económicos.

Asimismo, el Fondo podrá invertir hasta un 40% del portafolio de inversión en proyectos inmobiliarios, valores de renta fija o de renta variable de oferta pública, cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o cerrados y depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales.

Por otra parte, el reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPPH) en dólares de los Estados Unidos de América, calculada sobre una base anualizada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera mensual el día 10 o siguiente día hábil posterior al mes de comparación y se informará como Hecho Relevante.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en proyectos inmobiliarios, en sus distintas fases de diseño y construcción.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en concesiones administrativas.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en derechos de usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 10% del portafolio podrá estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles, siempre y cuando la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a 1 año y no exista impedimento a su libre transferencia.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino.
- Hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un mismo grupo económico.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija o de renta variable de oferta pública inscritos en el RMV, con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o cerrados inscritos en el RMV.

- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en certificados financieros, certificados de depósitos, depósitos a plazo, cuentas de ahorro o cuentas corrientes, con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- Al menos un 60% del portafolio deben ser inversiones en dólares estadounidenses y hasta un 40% puede estar invertido en pesos dominicanos.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija o renta variable de oferta pública de personas vinculadas a la administradora, siempre y cuando cuenten con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- El Fondo no podrá invertir en activos inmobiliarios, opciones de compra sobre bienes inmuebles, proyectos inmobiliarios, valores de renta fija o de renta variable de oferta pública, o cualquier otro activo de personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones del Fondo.
- La Sociedad Administradora, miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Inversiones y sus empleados no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos del Fondo.
- El Fondo podrá mantener hasta un 40% del patrimonio neto, como parte de la gestión de liquidez, en cuentas bancarias corrientes o de ahorro, certificados de depósitos, depósitos a plazo o en cuotas de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia. Asimismo, podrá invertir hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorro de instituciones de intermediación financiera vinculadas a la Administradora o en cuotas de fondos de inversión abiertos sin pactos de permanencia gestionados por sociedades vinculadas a la Administradora.

Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo detalla la inversión por tipo de inmueble del activo o proyecto inmobiliario.

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Fondo sin cartera para evaluación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalentes a 100 mil cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo podrá emitir hasta completar el monto total dentro de su plazo de vigencia.

### MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El Fondo contará con una fase preoperativa, la cual culminará el 15 de diciembre de 2024, según lo informado en Hecho Relevante el día 10 de junio de 2024, dada la aceptación por parte de la SIMV de la prórroga de 6 meses solicitada por la Administradora. En este periodo los recursos del Fondo estarán invertidos en valores de oferta pública emitidos por el Gobierno Central o el Banco Central de la República Dominicana, en depósitos de entidades de intermediación financiera nacionales y en valores de renta fija inscritos en el RMV, cuyo vencimiento sea menor a 1 año. Dichas inversiones deben contar con calificación de riesgo grado de inversión ("BBB-" o superior).

En caso de no alcanzar los requisitos de la fase operativa en el plazo establecido y agotada la prórroga otorgada por la SIMV, será suspendida la autorización del Fondo y se procederá a su liquidación, siguiendo el procedimiento de liquidación anticipada establecido en la normativa vigente.

Adicionalmente, el reglamento interno estipula un período de adecuación de hasta 3 años, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, para el cumplimiento de los límites definidos. No obstante, dicho plazo podrá ser prorrogado de manera excepcional por el CNMV, previa solicitud por parte de la administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada la prórroga, no podrá exceder el plazo de 2 años.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de inversión de un 40% del portafolio en un mismo bien inmueble y hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino.

### BUENA GENERACION DE FLUJOS ESPERADA

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

En caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera anual considerando como fecha de corte el último día hábil del año. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte.

Asimismo, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos y el monto de éstos según generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo, condiciones de mercado, entre otros. La decisión de distribución o no de los beneficios será informada como un Hecho Relevante.

### MODERADO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 20% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo podrá endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos. Dichos financiamientos deberán ser otorgados por entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras, reguladas por la Superintendencia de Bancos de República Dominicana o su equivalente en el extranjero.

La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderado (TIAPP) en dólares más un margen de 10% anual en caso de financiamientos en dólares estadounidenses, ni superior a la TIAPP en pesos más un margen de 20% anual en caso de financiamientos en pesos dominicanos.

### VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo del Programa de Emisión Única. El plazo del Fondo es

apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos

La estructura organizacional de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) está orientada para la correcta gestión de los fondos que administra. En línea con el crecimiento en los fondos, durante 2023 y lo que va de 2024, la estructura se ha visto robustecida, con la incorporación de nuevas gerencias y subgerencias, y algunas áreas de apoyo. La nueva estructura entrega una mayor separación a nivel operacional y de decisiones de inversiones, entre fondos abiertos y cerrados. Si bien, a la fecha, aún hay vacantes en algunos cargos.

En la Junta de Accionistas de la Administradora se toman las decisiones más relevantes para AFI Universal. Los accionistas de la Administradora pueden participar en estas decisiones, dentro de las que se encuentran modificaciones a los estatutos, modificaciones al capital, transferencia sustancial de activos, venta de la sociedad, entre otros.

El Consejo de Administración debe estar formado por un número impar de miembros, no menor de cinco, y constituye el órgano máximo de gestión, control y vigilancia de la entidad. Tiene la función de revisar y orientar la estrategia de la Administradora, controlar la eficacia de las prácticas de gobierno de la sociedad, designar y controlar las funciones de la Vicepresidencia Ejecutiva, controlar y solucionar conflictos potenciales de interés, entre otras.

Dentro de los comités de apoyo al Consejo de Administración, está el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, el cual, entre otras, debe evaluar los procedimientos contables y de control interno, relacionarse con el auditor externo, supervisar el procedimiento de auditoría interna y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora. También se encuentra el Comité de Gestión de Riesgos, responsable de evaluar y proponer al Consejo de Administración, las políticas y procedimientos de gestión de riesgos que permitan a la Administradora preservar una adecuada estabilidad financiera y cumplir con las obligaciones que contraiga, así como actuar siempre en el mejor interés de cada fondo de inversión, enmarcarse dentro de las políticas y disposiciones establecidas en el reglamento interno de cada fondo de inversión, y resguardar debidamente los activos de propiedad de los mismos. El Comité de Cumplimiento (PLAFT), el cual debe revisar periódicamente las políticas, procedimientos y controles aprobadas por el Consejo de Administración e implementados por la Administradora para cumplir con las disposiciones para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva previstos en las leyes aplicables. El Comité de inversiones debe estar integrado por al menos 3 miembros, y es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos. Además, es el responsable de monitorear las condiciones del mercado. En tanto, se encuentran tercerizadas las responsabilidades del Comité de Nombramiento y

Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo, a los comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal.

Para garantizar el cumplimiento de políticas, disposiciones legales y reglamentos establecidos, AFI Universal cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien vela por el cumplimiento de los procedimientos y sistemas de control, permitiendo el desarrollo de sus operaciones de manera eficiente, pero con un apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El Ejecutivo de Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración, proponiendo normas y políticas de control interno, además de elaborar y presentar informes de gestión. Asimismo, para garantizar su independencia y transparencia, esta posición no depende de la Vicepresidencia Ejecutiva.

El Vicepresidente Ejecutivo es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de conseguir los objetivos estratégicos establecidos por la Junta de Accionistas y la Presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa y la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes. En octubre de 2023 se produce un cambio en esta posición. El ejecutivo que asumió el cargo fue promovido de manera interna, contando con varios años de experiencia en la Administradora.

La Dirección de Inversiones es responsable de la obtención de una adecuada combinación de rentabilidad - riesgo de los recursos invertidos en los diferentes instrumentos financieros y activos de los fondos de inversión, siguiendo los lineamientos de los reglamentos internos.

La Dirección Comercial tiene como objetivo planificar, organizar, coordinar, dirigir y controlar todas las estrategias, planes y programas relativos a la comercialización de los fondos de inversión administrados por la Administradora, cumpliendo en todo momento con la normativa vigente.

La Dirección de Operaciones es responsable de gestionar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar la continuidad operacional de los fondos administrados y entregar un alto nivel de servicio y eficiencia a sus clientes internos y externos. De esta Dirección depende la Gerencia de Operaciones y la Gerencia de Operaciones de Fondos Cerrados, que se encargan de gestionar, controlar y medir las actividades operativas y administrativas para el correcto funcionamiento de los fondos, cumpliendo con la normativa, políticas y procedimientos establecidos. Dado el crecimiento en fondos de inversión cerrados, durante 2023 se creó la Subgerencia de Operación Fondos Cerrados.

La Dirección de Estructuración de Fondos Cerrados se encarga de dirigir el análisis y evaluación de potenciales proyectos de inversión de fondos cerrados para proponer al administrador de fondos y al comité de inversiones una carpeta diversificada para su evaluación. Durante 2023 se creó una Subgerencia, encargada de la evaluación de proyectos de inversión para la diversificación de la cartera de los fondos cerrados y en 2024 se creó la Gerente Estructurador de Fondos de Inversión.

El área de Servicios de Tecnología es responsable de otorgar soporte tecnológico a la Administradora, para el correcto funcionamiento de la infraestructura tecnológica y de telecomunicaciones, con la finalidad de garantizar la continuidad de las operaciones y la integridad, confidencialidad y seguridad de la información y los datos. Reporta directamente a la Dirección de Operaciones.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado de asegurar un adecuado Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y otros delitos.

El Administrador del fondo de inversión es la persona designada por el Consejo de Administración para ejecutar las actividades de inversión, para invertir los recursos de forma eficiente, de manera tal que pueda controlar el mayor riesgo posible y maximizar la rentabilidad. Para ello, esta área debe basarse en lo establecido en los reglamentos específicos de cada fondo y en los lineamientos determinados por el Comité de Inversiones. Esta actividad, así como el personal encargado de la misma se distribuye entre fondos abiertos y cerrados.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero.

## FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Fondo, en adición a los criterios establecidos para la selección de las inversiones, se tomará en consideración, según aplique, el cumplimiento de objetivos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo:

- Los activos y proyectos inmobiliarios en los cuales el Fondo invierta realizarán su mejor esfuerzo para contar con mecanismos que sean respetuosos con el medio ambiente.
- Las inversiones en nuevos proyectos e inmuebles que realice el Fondo idealmente deben crear un impacto social mediante la creación de empleos, calidad de vida, igualdad de oportunidades y la educación y formación de las personas.

Adicionalmente, para que un proyecto inmobiliario sea elegible para inversión, deberá cumplir, entre otras, con las siguientes condiciones, según aplique:

- Cumplir con los requisitos ambientales exigidos por la normativa vigente en República Dominicana.
- Tener un programa para cumplir con los estándares internacionales ambientales tales como BREEAM (Code for a Sustainable Built Environment) y/o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).
- Tener mecanismos, sanas prácticas comerciales y/o un código de buen gobierno.

## POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Para la evaluación de inversiones y construcción de cartera de los fondos administrados, la Administradora se guía por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada uno de sus fondos, conforme a la normativa vigente.

Los objetivos de inversión de cada fondo son establecidos de acuerdo con los lineamientos entregados por el Consejo de Administración y la Vicepresidencia Ejecutiva.

AFI Universal en su Manual de Organización y Funciones detalla las funciones, características y requisitos que debe cumplir el Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes del Comité de Inversiones, se señala lo siguiente:

- Evalúa, recomienda y aprueba los lineamientos de inversión de los fondos.
- Vela por el cumplimiento de las políticas de inversión y administración de riesgos de los portafolios de los fondos.
- Establece los límites de inversión y analiza los posibles excesos de ellos.
- Identifica y analiza las oportunidades de inversión según las políticas de cada reglamento interno de los fondos.
- Evalúa y da seguimiento a los activos que integran los portafolios de inversión de cada uno de los fondos.
- Aprueba los emisores, contrapartes, fondos y mandatarios de la Administradora propuestos por el Administrador de Fondos.

Existe un Comité de inversión para cada uno de los fondos administrados, los cuales son independientes en sus funciones conforme las disposiciones legales en materia de gestión de fondos de inversión, el detalle de su composición y funciones. Cada comité de Inversiones debe estar formado por al menos tres miembros. Los administradores de cada fondo serán miembros obligados al Comité, tendrán derecho a voz, pero no a voto. Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión.

Además, en el Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno se explican los procesos de estructuración y operaciones de los fondos.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, el proceso de inversión contempla siete etapas: (1) originación de alternativas de inversión; (2) análisis de las inversiones y estructuración de la transacción, la cual considera, entre otros, los siguientes aspectos: (i) modelo financiero del activo y retorno esperado de la inversión, (ii) análisis preliminar de contratos y documentos, (iii) evaluación de riesgos y estrategias de mitigación, (iv) estructura de la transacción, (v) financiamiento de la transacción y (vi) negociación y presentación de ofertas no vinculantes; posteriormente se realiza una (3) presentación de las transacciones al Comité de Inversiones; el cual decide (4) la aprobación de éstas. En caso de ser aprobadas, la Administradora (5) ejecutará dichas transacciones, realizando (i) un proceso de debida diligencia (estudio de debida diligencia legal, análisis de riesgo de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva y otros estudios y evaluaciones que estime pertinentes), (ii) la presentación de ofertas vinculantes en nombre del Fondo y (iii) la formalización de la transacción. Finalmente, AFI Universal realizará (6) un seguimiento, administración y monitoreo del portafolio de inversión. Adicionalmente, cuando corresponda, la Administradora podrá proponer (7) la desinversión de los activos en cualquier momento desde la adquisición de éstos.

Por otra parte, los factores que evaluará el Comité de Inversiones del Fondo para la selección de inversiones son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la calidad crediticia de los potenciales inquilinos de los inmuebles y/o de los proyectos inmobiliarios, (ii) análisis de la estructura de capital a invertir en el desarrollo del activo y/o proyecto inmobiliario, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, (iii) evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional del tercero que se contrate para el desarrollo del activo y/o proyecto inmobiliario y sus promotores, inversionistas o fideicomitentes, (iv) análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del mercado, (v) posicionamiento del activo y/o proyecto inmobiliario, oportunidad y capacidad de crecimiento, (vi) marco regulatorio vigente, entre otros.

Además, el reglamento interno detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir los inmuebles o proyectos en los que el Fondo pudiera invertir.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

## SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora al ser filial del Grupo Universal está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros. Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio. Actualmente se encuentra en proceso de mejoras continuas de su infraestructura tecnológica, con el objetivo de adaptarse mejor a los cambios del entorno y necesidades de los inversionistas. La empresa posee tecnologías de la información y comunicación robustas que permiten detectar rápidamente posibles fallas en la seguridad, errores en los sistemas informáticos, así como problemas que pueden afectar el desarrollo de las operaciones y servicios que entrega al atender contra la confidencialidad, integridad, disponibilidad y oportunidad de la información.

AFI Universal posee un Sistema de Gestión de Riesgos propio, el cual adopta las medidas correspondientes destinadas a identificar, cuantificar y gestionar adecuadamente los riesgos a los que se enfrenta la sociedad en el desarrollo de sus funciones.

Además, tal como establece la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Manual de Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética.
- Políticas de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés.
- Manual de Continuidad de Negocio.

La Administradora realiza un monitoreo constante de los factores de riesgos internos y externos que están presente en las operaciones diarias con el objetivo de mitigar de manera efectiva la posibilidad de sufrir un resultado adverso a los previsto por la administración.

El informe que evalúa los procedimientos de verificación relacionados con la suficiencia de los mecanismos de control interno, realizado por una empresa de auditoría externa para el año 2023, deja en evidencia la eficiencia de los diversos controles evaluados, sin registrarse observaciones.

## VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realizará de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana, cuarta resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha ocho de agosto de dos mil catorce R-CNV-2014-17-MV. La metodología de valorización se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, el reglamento señala que la adquisición de los inmuebles requiere de dos tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV. El valor de adquisición del bien inmueble, para estos efectos, será igual o menor que el monto de la tasación con el menor valor.

Los activos y proyectos inmobiliarios que componen el portafolio de inversión se deberán valorizar, por lo menos, una vez al año.

Asimismo, en caso de venta de los inmuebles o proyecto inmobiliario, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por dos tasaciones realizadas por los profesionales descritos anteriormente. El valor final de venta deberá ser igual o mayor que el monto de la tasación con el menor valor.

Por otra parte, el Fondo clasificará sus inversiones privadas en activos inmobiliarios. Dichos valores serán reconocidos inicialmente a su costo de adquisición.

## CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética en las que se detallan definiciones, procedimientos y estructuras destinadas al manejo de conflictos de interés en todos sus aspectos. Además, cuenta con Políticas para el Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, en las cuales se plantean los lineamientos para la mitigación de estos, así como las responsabilidades de las distintas partes.

En sus políticas, la información privilegiada se define como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

- Información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos del comité de inversiones de cada fondo, así como la ejecución de dichas operaciones.
- Información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de suscribir o rescatar cuotas de un fondo.
- Ordenes de suscripción o rescate de cuotas pendientes de ejecución en un fondo abierto.
- Información relativa a los aportantes de un fondo.
- Información que la Administradora emita como hecho reservado.

Con respecto a esto, dentro de los deberes y obligaciones de los funcionarios de AFI Universal, se explicita la abstención de realizar operaciones utilizando este tipo de información o bien entregar esta información a terceros o realizar a estas mismas recomendaciones de inversión basadas en la información privilegiada. Asimismo, la Administradora establece medidas para impedir el flujo de información privilegiada entre las distintas áreas:

- Separaciones físicas y funcionales para las distintas áreas operativas, así como de cualquier otra entidad o del grupo económico o financiero al que pertenece.
- Establecimiento de manuales de operaciones que describen los responsables y procedimientos a realizarse, así como mecanismos de control interno aplicables al manejo y resguardo de la información.

- Establecimiento de medidas que permitan evaluar el comportamiento de los empleados y el seguimiento de sus operaciones.

Por otra parte, el segundo aspecto tratado en estos documentos desglosa el resto de los principios que deben cumplir los colaboradores de AFI Universal para realizar sus funciones de manera ética. Entre ellas se destacan:

- La importancia de que los funcionarios conozcan las leyes que se apliquen a la administración de fondos de inversión y velen por el cumplimiento de ellas.
- Tratar al cliente con respeto y lealtad, suministrando información clara y precisa, prevaleciendo los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro (específicamente aquellos de la Administradora, sus accionistas, sus administradores y sus funcionarios) y sin privilegiar los intereses de un grupo de inversionistas sobre otros.
- Conocer los aspectos relacionados a prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo para evitar el mal manejo de recursos.
- Actuar con profesionalismo, manteniendo separados los activos recibidos de sus clientes de los propios, mantener independencia de funciones y del personal responsable de la ejecución y abstenerse de realizar prácticas discriminatorias entre inversionistas y fondos. Asimismo, se explicita que se deben evitar cualquier situación que denote un potencial conflicto de interés.
- Actuar con confidencialidad con la información personal de clientes e inversionistas, como también con las operaciones realizadas y sus resultados.
- Entregar información de manera oportuna y transparente, para garantizar el derecho de los inversionistas a conocer el estado y evolución de su inversión.

Además, se detallan posibles situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser evitadas por los funcionarios como también las medidas para prevenir la ocurrencia de éstos, todo esto en un marco relacionado a la inversión de los fondos a gestionar, las relaciones entre éstos y las relaciones entre los fondos y las personas relacionadas a la Administradora, de manera de garantizar una gestión independiente y en interés de los inversionistas de los fondos. Entre algunas de las medidas se señala:

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- El Gerente y los miembros del Comité de Inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.
- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá, según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.

En cuanto a la Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, ésta establece que las personas vinculadas por gestión, control o propiedad deberán reportar cualquier cambio relevante con relación a la información declarada, mientras que el Ejecutivo de Control interno es el encargado de solicitar las actualizaciones de la declaración de vinculados y aplicar los procedimientos de control interno correspondientes para asegurar el adecuado registro de vinculados en el sistema. Por otro lado, el Oficial de Cumplimiento debe informar al Ejecutivo de Control Interno sobre los casos de personas que identifique como vinculadas, dentro del proceso de debida diligencia que realiza a cada inversionista.

Por último, los manuales detallan las estructuras de la Administradora y el grupo para mantener, hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de las políticas sobre conflictos de interés.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

## PROPIEDAD

### Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

La Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a sus clientes la oportunidad de invertir en distintos instrumentos mediante fondos. AFI Universal es propiedad en un 99,99998% del Grupo Universal y en un 0,00002% del Ingeniero Ernesto Izquierdo.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2023 la Administradora registró un crecimiento de 53,4% de sus ingresos operacionales respecto a diciembre de 2022, dado un aumento en el volumen de comisiones. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 40,5%. Alrededor de la mitad del alza de los gastos se explica por el monto a pagar a un Gestor Especialista por los servicios prestados al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas. Por otra parte, la Administradora logró un crecimiento de 73,1% en sus resultados operacionales durante 2023. Adicionalmente, los ingresos financieros aumentaron un 92,7% en igual periodo. Con todo, la utilidad neta en 2023 se situó en RD\$150,7 millones, casi duplicando a los RD\$78,2 millones obtenidos en 2022.

A mayo de 2024 los ingresos por comisiones ya superaron los ingresos obtenidos durante 2023. Si bien los gastos han aumentado en mayor medida, la utilidad supera la mitad de lo obtenido en 2023. Por otra parte, la Administradora mantiene documentos por pagar por RD\$314 millones, alcanzando un endeudamiento global sobre patrimonio de 59,6%. El endeudamiento financiero alcanza 7,6%, compuesto en su totalidad por pasivos por arrendamiento.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. La Administradora ha constituido dichas garantías a través de pólizas de seguro.

## AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

AFI Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 60 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con \$RD 25.200 millones en primas suscritas y una participación del 22% cierre de diciembre 2023.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Asistencia Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Autonovo, S.R.L., Administraciones Universal, Unit, S.A. y Fiduciaria Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AAsf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

### IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

Al cierre de mayo 2024, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$59.517 millones (104,6% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2023). Por otra parte, AFI Universal se posiciona como la mayor administradora dentro de la industria, con una participación de mercado de 23,7%.

Actualmente AFI Universal gestiona 11 fondos de inversión:

- Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, se orienta a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.504 millones, representando un 4,8% del segmento de fondos abiertos money market en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, operativo desde enero de 2016, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.176 millones, representando un 12,8% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, se orienta a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$44 millones, representando un 48,6% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, operativo desde julio de 2017, se orienta a la inversión en instrumentos de distinto tipo del mercado dominicano emitidos en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$937 millones, representando un 10,2% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez, inició su periodo de suscripción en febrero de 2018, y se orienta a la inversión de corto plazo en depósitos financieros de entidades reguladas que posean grado de inversión. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.565 millones, representando un 4,9% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "A+fa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, inició sus operaciones en septiembre de 2018, y tiene como objetivo la generación

de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos objeto de inversión, domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de infraestructuras. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$14.585 millones.

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, operativo desde agosto de 2018, y está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$124 millones, representando un 19,0% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "Afa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, inició sus operaciones en agosto de 2021, y tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$2.468 millones, representando un 4,1% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructuras energéticas. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$454 millones, representando un 41,1% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, inició sus operaciones en octubre de 2023, y tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$652 millones, representando un 1,1% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, inició sus operaciones en abril de 2024 y tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$15 millones, representando un 0,02% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

Adicionalmente, la Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II y el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II.

	Sep-22	15-May-23	28-Jul-23	31-Ene-24	26-Jul-24
Cuotas	BBBfa (N)				

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO

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

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

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

### EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta -Analista principal

*La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.*