

REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en adelante, "RMV") con el Núm. SIVFIC-069 conforme a la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), Núm. R-SIMV-2023-12-FI y en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el Núm. 1-32-92960-8, (en adelante, "Fondo" o "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario") es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (en adelante, "AFI Universal").

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 presente Reglamento Interno. 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 presente Reglamento Interno, 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.

Administradora del
Fondo de Inversión
Cerrado Inmobiliario:



Administradora de Fondos de Inversión
Universal, S.A. (AFI Universal), inscrita en el
RMV con el Núm. SIVAF-009, RNC: 1-30-
96368-1

Depósito Centralizado de
Valores:



CEVALDOM, S.A., inscrito en el RMV con el
Núm. SVDCV-001, RNC: 1-30-03478-8
("CEVALDOM")

Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II y de AFI Universal que el Inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de Cuotas de Participación, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome. AFI Universal no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las Cuotas de Participación del Fondo. La rentabilidad del Fondo es variable, por ello, no es posible asegurar que el Inversionista o Aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de Cuota de Participación alcanzará un valor predeterminado. La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro del Mercado de Valores no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, respecto de la solvencia de los Fondos de Inversión inscritos en el Registro del Mercado de Valores, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de las cuotas de participación que se emitan con cargo a los mismos, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. El Inversionista debe de leer las advertencias relativas al Fondo descritas en la página siguiente del presente Reglamento Interno.

Este Reglamento Interno fue elaborado en fecha 25 del mes de octubre del año 2024 y el mismo modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno aprobado en fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024). El responsable del contenido del presente Reglamento Interno, así como del Folleto Informativo Resumido y toda la documentación que se presentará a la Superintendencia del Mercado de Valores durante la vigencia de las Cuotas de Participación es:



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Salida de Documentos
ANEXO 02
2024-11-01 09:14
SL-2024-006087-02



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Reglamento Interno
2024-10-25 02:34
02-2024-000831-02



Advertencia para el Inversor

Las inversiones que se efectúen con recursos del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**, se realizan por cuenta y riesgo de los Inversores. **AFI Universal**, se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo, de acuerdo con las políticas de inversión establecidas en el presente documento.

AFI Universal y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional o funcional, son responsables frente a los Aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento. La incorporación del Aportante al Fondo implica su plena aceptación y sometimiento a este Reglamento Interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.

AFI Universal, se encuentra sujeta al cumplimiento 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 (en adelante, "Ley del Mercado de Valores"), en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso.

En ese sentido, cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II** es de entera responsabilidad de **AFI Universal**. Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente Reglamento Interno, debiendo **AFI Universal** tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que sean pertinentes.

El **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**, no tiene relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del Grupo Financiero o económico **Grupo Universal** o cualquier otra entidad vinculada a **AFI Universal**, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

AFI Universal, no garantiza rendimiento alguno sobre la inversión de los Aportantes.

Se le advierte al Inversor de los riesgos que implica el invertir en las Cuotas de Participación de este Fondo, en ocasión al tipo de inversiones en que participará, como los proyectos inmobiliarios que suponen de ciertos riesgos desarrollados en el presente Reglamento Interno, para mayor conocimiento favor de dirigirse a los puntos 1.7 "Perfil de Riesgo" y 2.1 "Política de Inversión", donde podrá ver con mayor detalle los riesgos y tipos de inversiones en los que incurrirá el Fondo. No obstante, los Inversores deben leer cuidadosamente este Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido 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.



Contents

Glosario de Términos.....	5
1. Características del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.....	13
1.1 Datos Generales del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario	13
1.2 Moneda de Denominación de las Cuotas de Participación.....	13
1.3 Cantidad de Cuotas del Programa.....	13
1.4 Valor Nominal de las Cuotas.....	13
1.5 Tipo y Objeto del Fondo.....	13
1.6 Clase de Inversionista al que se Dirige el Fondo	14
1.7 Perfil de Riesgo del Fondo (medio-alto)	14
1.8 Plazo de Duración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario	20
1.9 Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark).....	20
1.10 Marco Legal Aplicable.....	23
2. Normas Generales del Fondo.....	24
2.1 Política de Inversión.....	24
2.2 Política de Liquidez del Fondo	47
2.3 Política de Endeudamiento	48
2.4 Política de Diversificación.....	50
2.4.1 Límites de Concentración y Diversificación.....	50
2.4.2 Límites de Inversión Respecto al Portafolio de Inversión del Fondo.....	51
2.4.3 Procedimiento a Seguir en los Casos de Inversiones No Permitidas y Excesos de Inversión Generadas por Causas Atribuibles y No Atribuibles a la Sociedad Administradora	54
2.5 Política de Riesgo.....	56
2.6 Política de Votación	58
2.7 Política Inversión Responsable	59
2.8 Política de Gastos y Comisiones.....	59
2.9 Condiciones y Procedimientos para la Colocación y Negociación de las Cuotas	65
2.10 Normas Generales de Distribución de Rendimientos del Fondo	69
2.11 Procedimiento de Valoración del Patrimonio.....	71

2.12	Criterios de Valorización de las Inversiones del Fondo de acuerdo a la Normativa vigente	73
2.13	Fase Pre-operativa	74
2.14	Fase Operativa	75
2.15	Normas sobre la Asamblea General de Aportantes	75
2.16	Disposiciones sobre el suministro de Información	80
2.17	Disposiciones para realizar Modificaciones a los Documentos del Fondo ..	81
3.	Derechos y Obligaciones de los Aportantes	82
3.	Identificación, Derechos y Obligaciones de la Sociedad Administradora ..	83
5.	Comité de Inversiones	89
6.	Responsabilidad de Otras Instituciones	93
7.	Aumentos del Capital Aprobado	102
8.	Recompra de Cuotas	102
9.	Liquidación del Fondo de Inversión	104
10.	Fusión y Transferencia del Fondo de Inversión	108
11.	Información sobre los Canales de Denuncia o Consulta	108





Glosario de Términos

En este documento, los términos que aparezcan en **negrita** tendrán el significado que se le atribuye a continuación:

Activo: se refiere al importe total de los valores, recursos, bienes, y derechos que un Fondo de Inversión tiene a su favor.

Activos Inmobiliarios: se refiere a bienes inmuebles, concesiones administrativas sobre bienes inmuebles y los derechos de usufructo sobre bienes inmuebles.

Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II: es el ejecutivo de AFI Universal, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el Marco de la Ley del Mercado de Valores, por el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV), R-CNMV-2021-16MV de fecha 16 del mes de julio del año 2021, así como las demás normas aplicables, aprobadas por el CNMV y por la Superintendencia del Mercado de Valores que le sean aplicables.

Administración de Fondos de Inversión: es el servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley del Mercado de Valores, y el Reglamento de SAFI.

Anotación en Cuenta: es el asiento registral de naturaleza contable que constituye en sí mismo la representación inmaterial de las Cuotas de Participación y otorga la propiedad de este al titular que figure inscrito en el Depósito Centralizado de Valores.

Aportante(s): es el Inversionista del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II y propietario de las Cuotas de Participación representativas de sus aportes al mismo.

Asamblea General de Aportantes: es la asamblea integrada por los Aportantes con el quórum y en las condiciones previstas en el Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas legales aplicables.

Aviso de Colocación Primaria: mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de Cuotas de Participación en el Mercado Primario de Valores a disposición del público al que se destina la misma.

Benchmark (o Indicador Comparativo de Rendimiento): es el indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de un Fondo de Inversión. Este indicador guarda relación con la política de inversión de este Fondo y se encuentra detallado en el presente Reglamento Interno.

Beneficios Líquidos: Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos de las inversiones



inmobiliarias que realizará y por los intereses generados y pagados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por las plusvalías que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizados con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración y la comisión por desempeño cobradas por **AFI Universal** descritas en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

Bienes Inmuebles: son aquellos activos que tienen una ubicación fija en el espacio del territorio dominicano, que no pueden ser desplazados, o de hacerlo se produciría un detrimento en su naturaleza y con el único objeto de explorarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compraventa, arrendamiento o leasing.

Bolsas de Valores: son Mecanismos Centralizados de Negociación que tienen por objetivo prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la SIMV. Cuando en el presente documento se mencione Bolsa de Valores se entenderá como la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.

BVRD: se refiere a la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A.

Calificación de Riesgo: es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.

Calificadora de Riesgo: es la entidad que tiene como objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores, y deberá obtener la autorización de inscripción en el RMV por parte de la SIMV.

CEVALDOM: se refiere a CEVALDOM, S.A.

CNMV: se refiere al Consejo Nacional del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Colocación: es el proceso de suscripción de las Cuotas de Participación de los fondos inversión cerrados en el Mercado Primario de Valores, la que podrá ser a mejores esfuerzos.

Colocación a Mejores Esfuerzos: es el proceso de colocación mediante el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de valores a prestarle su mediación para procurar la colocación primaria total o parcial de los mismos, pero sin garantizarla.

Comisión por Administración: es el porcentaje o monto fijo que cobra **AFI Universal** con cargo al Fondo por su labor de administración y los servicios financieros que provee al mismo, conforme se dispone en la sección 2.8 del presente Reglamento Interno.

Comisión por Desempeño: es la remuneración que cobra **AFI Universal** en función del servicio financiero provisto al Fondo, aplicada como un porcentaje sobre el excedente en caso de que la tasa de rendimiento efectiva del Fondo supere los indicadores

comparativos de rendimiento utilizados para su aplicación, en los términos y periodicidad conforme se dispone en la sección 2.8 del presente Reglamento Interno.

Comité de Inversiones: es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión para el Fondo, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a las decisiones del Administrador del Fondo de Inversión Inmobiliario sobre inversión de los recursos. Además, es responsable de monitorear las condiciones del mercado.

Compra de Cuotas de Participación: es la operación mediante la cual se adquieren cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario mediante aportes de dinero, en el Mercado Primario de Valores o en el Mercado Secundario de Valores, a través de un Intermediario de Valores.

Conflicto de Interés: es cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica, pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones.

Concesión Administrativa: se entiende por concesión la facultad que el Estado otorga a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos. A cambio, el concesionario tendrá derecho a la recuperación de la inversión y la obtención de una utilidad razonable o el cobro a los usuarios de la obra, bien o servicio de una tarifa razonable para mantener el servicio en los niveles satisfactorios y comprometidos en un contrato con duración o plazo determinado, siguiendo la justificación y prioridad establecida por la planificación y el desarrollo estratégico del país.

Cuota de Participación: es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y característica, en las que se divide el Patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y que expresa la inversión del Aportante, otorgándole a este último derecho sobre el patrimonio del Fondo.

Depósito Centralizado de Valores: entidad encargada de crear y llevar registro del libro contable de las Cuotas de Participación entregadas en depósito mediante Anotaciones en cuenta. Asimismo, se encarga de liquidar las transacciones de compraventa de las Cuotas de Participación.

Día(s) Hábil(es): se entienden por días hábiles los días de lunes a viernes, excluyendo los sábados, domingos y días feriados en la República Dominicana.

Diversificación del Riesgo: es la estrategia que pretende evitar la concentración de activos y disminuir el riesgo total de una inversión, a través de la adquisición de diversos bienes y/o valores que tengan variados comportamientos y riesgos; para saber los bienes y/o valores en los que invertirá el Fondo, favor dirigirse a la sección 2.1 "Política de Inversión" del presente Reglamento.

Documentos de Financiación/Inversión: se refiere en conjunto a todos los documentos y contratos necesarios para concretar y respaldar las inversiones del Fondo realizadas en Valores Representativos de Deuda y Valores Representativos de Capital, así como cualquier otra inversión que así lo requiera.

Emisión Única: se refiere a la emisión única del Programa de Emisiones correspondiente al conjunto de Cuotas de Participación negociables del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Fase Pre-operativa: es el período necesario para colocar el número de Cuotas de Participación que permitan contar con el activo administrado mínimo necesario para dar cumplimiento a su objetivo y política de inversión, el cual no será mayor a catorce (14) meses contados desde la fecha de inscripción del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Este plazo podrá ser prorrogado por la SIMV por única vez hasta por seis (6) meses adicionales, previa solicitud debidamente justificada realizada por **AFI Universal**.

Fase Operativa: se refiere al periodo que prosigue el haber satisfecho los requisitos de la Fase Pre-operativa y en la cual el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario tendrá un Período de Adecuación/Inversión hasta estar completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión del presente Reglamento Interno y demás disposiciones establecidas en el Folleto Informativo Resumido. Este Período de Adecuación a la Política de Inversión y la Política de Diversificación no podrá ser superior a tres (3) años. Este plazo se computará a partir de la fecha de inicio de la Fase Operativa y podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores previa solicitud por escrito de **AFI Universal** 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 dos (2) años.

Fecha de Transacción (t): es la fecha en la cual la orden de transacción del Intermediario de Valores se ejecuta en la Bolsa de Valores.

Fideicomiso de Oferta Pública: es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, mediante el cual autorizan a la fiduciaria a que realice un programa de emisiones de valores de oferta pública autorizadas por la SIMV.

Folleto Informativo Resumido: es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de las Cuotas de Participación y, en general, los datos e información relevante del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, **AFI Universal**, y los intervinientes del proceso de Oferta Pública. Este documento es proporcionado tanto a los Inversionistas potenciales como a los Aportantes del Fondo.

Fondo de Inversión: es un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o

jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de estos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiente de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados de este.

Fondo de Inversión Cerrado: es el Fondo de Inversión que tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las Cuotas de Participación de este Fondo serán adquiridas por los Inversoristas a través de un Intermediario de Valores que cumpla con los niveles patrimoniales exigidos en la normativa vigente, no son redimibles directamente por el Fondo y serán negociadas en el Mercado Secundario de Valores a través de la Bolsa de Valores.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario: se refiere a este **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**.

Grado de Inversión: es una de las siguientes categorías de Calificación de Riesgo:

- (i) capacidad de pago muy fuerte: Moody's Aaa y AAA para S&P y Fitch;
- (ii) capacidad de pago fuerte: Moody's Aa y AA de S&P y Fitch;
- (iii) capacidad de pago buena: A para todas las agencias; y
- (iv) capacidad de pago adecuada: Baa para Moody's y BBB para S&P y Fitch;



Grupo Financiero: es la sociedad controladora que integra a personas jurídicas que mantienen preponderantemente actividades de índole financiera, impliquen éstas intermediación o no, actividades de apoyo, conexas o coligadas y que presenten vínculo de propiedad, administración, parentesco o control, en la cual la actuación económica y financiera de sus integrantes, está guiada por intereses comunes del grupo o subordinada a éstos.

Hecho Relevante: es el evento respecto de un participante del mercado y de su Grupo Financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o en el precio de una Cuota de Participación en el mercado.

Información Privilegiada: es la información referida a uno o varios participantes del mercado, a sus negocios, a sus valores de Oferta Pública o al mercado que pudiera afectar su posición jurídica, económica o financiera, cuando no sea de dominio público.

Intermediario de Valores: son sociedades anónimas constituidas de conformidad con la Ley de Sociedades, cuyo objeto social único es la intermediación de valores de Oferta Pública y demás actividades autorizadas previstas en la Ley del Mercado de Valores.

Inversorista: se refiere al público en general, inversoristas personas físicas y jurídicas nacionales o extranjeros, Inversoristas Institucionales e Inversoristas Profesionales.

Inversoristas Institucionales: son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de los fondos de pensiones, sociedades administradoras de los fondos de inversión, los Intermediarios de Valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica



autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.

Inversionistas Profesionales: son los Inversionistas Institucionales y aquellas personas físicas o jurídicas, debidamente reconocidas por la SIMV, que realizan habitualmente operaciones con valores de Oferta Pública o que, por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del mercado de valores, necesarios para tomar sus propias decisiones y valorar correctamente los riesgos.

Ley de Sociedades: es la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada núm. 479-08 y sus modificaciones.

Ley del Mercado de Valores: es 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 núm. 19-00, del 8 de mayo de 2000.

Liquidez: comprende el efectivo, los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes en efectivo, estos últimos son inversiones a corto plazo de gran Liquidez y fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Mecanismos Centralizados de Negociación: Son las bolsas de valores y los sistemas electrónicos de negociación directa, los cuales permiten la negociación multilateral de las partes.

Mercado OTC: permite la negociación bilateral entre partes fuera de los Mecanismos Centralizados de Negociación. Todas las operaciones realizadas en el Mercado OTC serán obligatoriamente registradas en un sistema de registro de operaciones sobre valores aprobado por la SIMV.

Mercado Primario de Valores: es aquel en el que las Cuotas de Participación son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Mercado Secundario de Valores: es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de las Cuotas de Participación, emitidas y colocadas previamente.

Oferta Pública: es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.

Opciones de Compra: es un contrato mediante el cual se le da al comprador el derecho, pero no la obligación, a adquirir un activo subyacente a un precio predeterminado en una fecha concreta. El vendedor de la opción de compra tiene la obligación de vender el

activo en el caso de que el comprador ejerza el derecho a comprar. Para fines del presente Reglamento Interno, el precio de las Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles no debe superar el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no puede superar un (1) año y no debe existir ningún impedimento a la libre transferencia del Bien Inmueble.

Patrimonio Autónomo: es el patrimonio de propósito exclusivo, sin personalidad jurídica, inembargable, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente, del patrimonio de **AFI Universal**, así como de cualquier otro patrimonio que **AFI Universal** administre.

Patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II: es el valor total de los activos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, menos los pasivos de este, administrado por **AFI Universal** por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Perfil de Riesgo del Fondo: es la clasificación de riesgo otorgada por la Sociedad Administradora al Fondo de Inversión Inmobiliario en función del perfil del inversionista al cual va dirigido el Fondo. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de SAFI, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II se clasifica en un nivel de Riesgo: **Medio-Alto**.

Período de Adecuación a la Política de Inversión y a la Política de Diversificación: es el plazo de hasta tres (3) años contados a partir del día de inicio de la Fase Operativa. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores previa solicitud por escrito de **AFI Universal** 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 dos (2) años.

Período de Colocación: es el período de tiempo de máximo quince (15) días hábiles, durante el cual se realiza la Colocación primaria de los tramos de una emisión. No se permiten extensiones a este plazo.

Persona Vinculada: es aquella persona jurídica o física dispuesta en el artículo 252 de la Ley del Mercado de Valores y los supuestos previstos en el artículo 7 de la Resolución Única del CNMV de fecha dos (2) de abril de dos mil diecinueve (2019) R-CNMV-2019-11-MV (Reglamento de Gobierno Corporativo).

Portafolio de Inversión: es el conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley del Mercado de Valores, por el reglamento de fondos y su modificación, adquiridos con los recursos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Precio de Liquidación de Activos: es el precio al cual los activos que conforman el Portafolio de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario serían liquidados.

Precio de Suscripción: es el precio al cual puede suscribirse una Cuota de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.



Programa de Emisiones: se refiere al Programa de Emisiones compuesto por la Emisión Única de Oferta Pública de las Cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, que resultará en el aumento del Patrimonio del Fondo dentro del monto autorizado a emitir.

Proyectos Inmobiliarios: se refiere a proyectos en sus distintas fases de diseño y construcción, desarrollados directamente por el Fondo, pudiendo este contratar los servicios de terceros con los conocimientos y medios necesarios para el desarrollo pleno de los proyectos con el objetivo de concluirlos para su venta o arrendamiento a largo plazo.

RMV: se refiere al Registro del Mercado de Valores.

Reglamento Interno: es el presente documento elaborado por **AFI Universal** que establece las características y reglas de administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, conforme con lo previsto en el Reglamento de SAFI.

Reglamento de SAFI: es la Primera Resolución del CNMV, de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, contentiva del reglamento que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, y sus modificaciones, así como su modificación correspondiente a la Segunda Resolución del CNMV de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV.

Riesgo: es la vulnerabilidad ante un potencial resultado desfavorable en una inversión.

SIMV: se refiere a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Sociedad Proveedora de Precios: Ente que tienen como objeto la prestación del servicio de cálculo, determinación de los precios y tasas de valuación de valores según se define en la Ley 249-17.

Tramos: son cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante las cuales se emiten las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario en una emisión.

Usufructo: es el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo; pero conservando la sustancia de aquéllas.

Valor Cuota: es valor de las Cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, el cual es determinado diariamente después del cierre operativo en función del valor del mercado de los activos y la rentabilidad de estos. El valor de cada Cuota de Participación se calcula al dividir el patrimonio neto del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario entre el número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas.

Venta de Cuotas de Participación: operación mediante la cual el Aportante hace líquidas sus Cuotas de Participación, a través de un Intermediario de Valores en el Mercado Secundario de Valores.

1. Características del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

1.1 Datos Generales del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

El **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**, se encuentra registrado en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el 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 del Mercado de Valores, y está inscrito en el RMV a cargo de la SIMV con el Núm. SIVFIC-069, en virtud de la aprobación otorgada por la SIMV mediante su Segunda Resolución de fecha 29 del mes de marzo del año 2023 (R-SIMV-2023-12-FI).

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)**.

1.2 Moneda de Denominación de las Cuotas de Participación

La moneda de denominación de las Cuotas de Participación es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$).



1.3 Cantidad de Cuotas del Programa

La cantidad de Cuotas de Participación a colocar es de cien mil (100,000), las cuales se ofrecen en una Emisión Única compuesta por 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.

1.4 Valor Nominal de las Cuotas

El valor nominal de las Cuotas de Participación del Programa de Emisión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario es de **Mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (US\$1,000.00)**, cada una, y el monto mínimo de suscripción inicial es el equivalente al precio de colocación primaria de una (1) cuota de participación.

1.5 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, opciones de compra sobre bienes inmuebles 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.

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.

1.6 Clase de Inversionista al que se Dirige el Fondo

El Fondo va dirigido al público en general, persona física o jurídica, nacional o extranjero.

1.7 Perfil de Riesgo del Fondo (medio-alto)

Este Fondo cuenta con un perfil de riesgo medio-alto. La inversión en este Fondo se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. La descripción de los riesgos aquí mencionados no es exhaustiva, sino que es realizada a título ilustrativo. Los potenciales Inversionistas deben leer cuidadosamente este Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido 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.

A continuación, se describen algunos de los riesgos externos e internos a los cuales está expuesto el Fondo:

Riesgo Ambiental: Se trata de (i) la contingencia derivada del cumplimiento, incumplimiento, modificaciones o responsabilidades relacionadas con licencias ambientales o planes de manejo ambiental (o a los permisos o licencias que los reemplacen), que se requieran para el desarrollo de los inmuebles; (ii) el riesgo de que grupos ambientalistas puedan oponer el desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios debido a que dichos proyectos puedan causar daños ecológicos; (iii) el impacto sustancial resultado de protestas de grupos comunitarios y/o ambientalistas que puedan ser fructíferas en atraer publicidad y persuadir a las entidades gubernamentales a iniciar



investigaciones y/o acciones legales; o (iv) la contingencia derivada de cumplimiento, incumplimiento, modificaciones o responsabilidades relacionadas con los estándares locales e internacionales.

Riesgo por Siniestros: Corresponde al riesgo que asume el Fondo cuando ocurren eventos naturales o provocados que ocasionan daño físico a los Activos Inmobiliarios y Proyectos Inmobiliarios. Este riesgo se mitiga mediante la contratación de pólizas de seguros que protegen al Fondo de los daños y perjuicios ocasionados por los siniestros.

Riesgo de las Concesiones Administrativas: La inversión en Concesiones Administrativas conlleva asumir los riesgos políticos de establecer relaciones contractuales directas con entidades gubernamentales. Cualquier cambio de estrategia gubernamental que cause cambios normativos, regulatorios y legales, pudiera afectar negativamente el valor y la rentabilidad de las inversiones en Concesiones Administrativas.

Riesgos de Construcción: Los riesgos propios de la construcción de los inmuebles que pudieran tener efectos negativos sobre su rentabilidad, incluyendo, pero sin limitarse a:

- a) **Riesgo de Construcción:** Además del riesgo de que los costos directos e indirectos de construcción y montaje excedan lo estimado, existe, entre otros, el riesgo de retrasos y el riesgo de que las instalaciones construidas no presten los servicios con la calidad, eficiencia y/o productividad prevista;
- b) **Riesgo de Suministro y Montaje de Equipos:** Éste se relaciona con el posible cambio en los costos de suministros, equipos y maquinaria, el cumplimiento en los tiempos de entrega y la calidad de estos;
- c) **Riesgo de Operación:** Se refiere al riesgo de un evento que provoque la interrupción del proceso de construcción, lo cual pudiera resultar en un aumento de los costos y/o un deterioro de los trabajos realizados.

Riesgo Crediticio: Los Proyectos Inmobiliarios y los inmuebles adquiridos por el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario para arrendamiento implican que este asume el riesgo crediticio (posibilidad de no pago por parte del emisor, arrendatario o deudor) de los intereses generados y/o del valor inherente del Activo. La materialización de este riesgo implica una pérdida de capital.

Riesgo por Limitación en la Disponibilidad de Proyectos y/o Inmuebles: Dado el tamaño y el estado de desarrollo del mercado de valores en la República Dominicana, aunque la intención de **AFI Universal** sea distribuir los activos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario en diversos valores y emisores para evitar concentración y buscar la mejor rentabilidad, no existe garantía a de que en todo momento **AFI Universal** encontrará oportunidades para ejecutar su estrategia de Diversificación de Riesgo y/o de reinversión de los flujos recibidos, existiendo la posibilidad de concentración y/o de menores rendimientos que los esperados. Así mismo esto pudiera causar que el Fondo no logre adecuarse a su Política de Inversión y a la diversificación establecidas en este Reglamento Interno.



Riesgo Sanitario: La probabilidad de que se produzca un evento que pueda afectar adversamente a la salud de las poblaciones humanas. La pandemia mundial causada por el COVID-19, ha afectado de manera general la economía dominicana, específicamente el poder adquisitivo de la población dado el aumento en los niveles de desempleo. Adicionalmente, las disrupciones en las cadenas de suministro a nivel global han causado un alza en los costos de los combustibles y la materia prima de la construcción. Estas circunstancias se han unido para crear una situación de mercado complicada, las cuales pudieran tener efecto a corto y mediano plazo.

Riesgo de Liquidez: El riesgo de liquidez se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Este riesgo se materializa en una mayor espera para enajenar el activo y/o en unas condiciones de precio de venta poco atractivas. Se destaca que los activos en los cuales principalmente invertirá el Fondo son de naturaleza ilíquida.

Riesgo de Mercado: Cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración/avalúo de los activos que componen el portafolio del Fondo, o de los activos subyacentes de los mismos, que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los Inversionistas.

Riesgo de Tasa de Interés: Impacto negativo que podría causar cambios en las tasas de interés de mercado sobre el precio de mercado y/o valoración de los activos del portafolio.

Riesgo Cambiario: Cambios desfavorables en la tasa de cambio entre el peso dominicano y el dólar de los Estados Unidos de América que pudieran afectar negativamente la rentabilidad del Fondo.

Riesgos de Eventos de Fuerza Mayor: Se refiere al riesgo de que ocurran hechos o eventos extraordinarios no anticipados, fuera del control, previsión o aseguramiento razonable de las partes, que puedan tener un impacto negativo sobre los activos del portafolio del fondo, el desarrollo y/o la operación de los Proyectos Inmobiliarios, aun cuando la parte afectada haya realizado las diligencias debidas, incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, terrorismo, guerra, hostilidades, enemigos públicos o acciones beligerantes, sabotaje, bloqueo, revolución, insurrección, disturbios o conmoción social, actos de la naturaleza, fuego, confiscación gubernamental con o sin requerimiento formal, epidemias, cuarentena, huelgas o acuerdos entre obreros, bloqueos o cualquier tipo de disturbio laboral, explosión o accidentes causados por fuego y otras causas ajenas a la voluntad de las partes.

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



Riesgo Normativo y Jurídico: Cambios no anticipados en la normativa y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de éstos, que afecten negativamente el valor de los activos y/o contratos del Fondo.

Riesgo Legal: Se refiere a los efectos adversos de procesos judiciales y otros procesos de índole legal en los que el Fondo esté sujeto en virtud de las inversiones en Activos Inmobiliarios y los Proyectos Inmobiliarios.

Riesgo Sistémico: Es el riesgo inherente a un mercado, es decir, no afecta a un instrumento financiero o sector en particular, sino al mercado en su conjunto. Es un riesgo poco predecible y difícil de mitigar. El riesgo sistémico es un riesgo no diversificable. La mitigación del riesgo sistémico depende de una serie de políticas orientadas a la regulación y supervisión de los mercados. Dentro de las políticas que impactan este tipo de riesgos podemos mencionar la política fiscal, monetaria, cambiaria y comercial.

Riesgo No Sistémico: Se refiere a cualquier riesgo que sea propio del sector inmobiliario o de las inversiones específicas del Fondo. Este riesgo es asegurable y puede mitigarse.

Riesgo de Inflación: Corresponde del índice de precios, afectando negativamente el poder adquisitivo de los consumidores. Un incremento en el índice general de precios provoca una reducción en la demanda agregada nacional, afectando directamente el nivel de ocupación y demanda inmobiliaria y por consiguiente una disminución en los ingresos y liquidez de las entidades y fideicomisos expuestos al sector.

Riesgo de Endeudamiento: El riesgo por endeudamiento es aquel que se deriva de un incremento en el costo de financiamiento al que se encuentre sujeto el Fondo producto de un incremento en la tasa de interés, lo que pudiera reducir las utilidades generadas por el Fondo. A su vez, los Proyectos Inmobiliarios podrían estar endeudados en el sistema financiero nacional, lo que provocaría una reducción en los flujos de efectivo en caso de incrementarse el costo de financiamiento.

Riesgo Macroeconómico: El sector inmobiliario está altamente sujeto a las condiciones macroeconómicas del país y a nivel mundial, en vista de los costos de construcción, costos de los financiamientos, costos de combustibles y el poder adquisitivo de la población dependen en gran medida a la situación coyuntural del momento.

Riesgo Político: El sector inmobiliario pudiera verse afectado por cambios en las políticas gubernamentales en relación con la incentivación y fiscalización de parte del Estado que sean causa de cambios de gobierno y/o estrategia política.

Riesgo Social: Todo acontecimiento de tensión social en la sociedad dominicana que pudiera causar una reducción en la calidad de vida de la población y por ende pudiera afectar las inversiones del Fondo.

Riesgo Sectorial: Se refiere a las situaciones coyunturales (aumento de los costos de construcción, sobreoferta de inmuebles, elevados costos de financiamiento, entre otros)



del sector inmobiliario en específico que pudieran causar un deterioro en las inversiones del Fondo.

Riesgo de Reinversión: Se refiere a la posibilidad de que el Fondo no pueda encontrar activos de calidad en los cuales invertir el flujo que va generando el mismo, lo cual pudiera afectar la rentabilidad de los Aportantes.

Riesgo de Tasa de Reinversión: Es el riesgo que existe en la reinversión de los flujos de efectivo que se reciben producto de las inversiones en activos financieros, debido a que las tasas de interés o dividendos en el futuro pudieran ser más bajos que las tasas a las que se adquirieron dichos activos inicialmente.

Riesgo de Contingencia y/o Pasivos Ocultos: Se refiere a la posibilidad de que las inversiones en los Activos Inmobiliarios y Proyectos Inmobiliarios pudieran causar la atribución de contingencias y pasivos ocultos al Fondo que deterioren el Patrimonio del Fondo.

Riesgo Tributario: Se refiere al riesgo de que cambios en el código tributario dominicano y/o directrices de la Dirección General de Impuestos Internos pudieran afectar negativamente las inversiones del Fondo.

Riesgo Comercial: Se refiere al riesgo de incumplimiento de términos comerciales acordados entre el Fondo y contrapartes.

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

Riesgo de Morosidad: Posibilidad de que los inquilinos de los inmuebles arrendados propiedad del Fondo y/o los productos financieros en los que invierta el Fondo, incumplan con sus obligaciones de pago, afectando la capacidad de ingresos del Fondo.

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

Riesgo de Vacancia: En general, se refiere a la imposibilidad de explotar comercialmente un Activo Inmobiliario del Fondo. Se materializa principalmente en la imposibilidad de entregar de nuevo en arrendamiento un inmueble una vez terminado

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

Riesgo de Excesos de Inversión e Inversiones no Permitidas: Se refiere a los efectos negativos para el Fondo producto de excesos de inversión e inversiones no permitidas que no sean atribuibles a AFI Universal.

Riesgo Regulatorio: Se refiere a cualquier cambio en el marco regulatorio del Fondo, Mercado de Valores y el sector inmobiliario que pudiera afectar la rentabilidad y/o valoración de las inversiones del Fondo.

Riesgo Climático: Se refiere a cualquier evento o situación atmosférica que produzca un siniestro que afecte negativamente las inversiones del Fondo.

Riesgo Operativo: Se refiere al efecto negativo que pudiera causar cualquier fallo o error operativo que pudiera ocurrir tanto en las operaciones del Fondo como en los Activos Inmobiliarios y Proyectos Inmobiliarios.

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

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

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

Tomando en consideración los riesgos que pudieran tener las inversiones del Fondo anteriormente mencionados, entre otros que pudieran surgir durante la vigencia de este, así como la naturaleza de los activos subyacentes y sabiendo que, aunque los mismos no son activos líquidos, su valor subyacente está compuesto por activos tangibles como lo son los inmuebles, la clasificación del Fondo se establece en el **Nivel 4: Riesgo Medio-Alto**.

En la sección 2. **Normas Generales del Fondo** del presente 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 emitida por la SIMV.





1.8 Plazo de Duración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

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 Folleto Informativo Resumido, el presente Reglamento Interno y el Aviso de Colocación Primaria de cada tramo de la Emisión Única.

1.9 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.", 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.

Este Benchmark se estableció sobre las siguientes premisas:

1. El mercado dominicano de Fondos de Inversión se encuentra en vía de consolidación y no existen múltiples indicadores o índices que guarden criterios comparables con ciertas estrategias;
2. Considerando que para un potencial inversionista buscando rendimientos en dólares de los Estados Unidos de América, una alternativa sería invertir en préstamos hipotecarios en dólares de los Estados Unidos de América originados por la banca múltiple;
3. Tomando en cuenta la naturaleza ilíquida de las inversiones a realizar por el Fondo; y
4. Considerando que la estrategia principal del Fondo es invertir un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión en Activos Inmobiliarios.

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 30 del mes de noviembre 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 noviembre 2023 publicada (hipotéticamente) por el Banco Central de la República Dominicana, es decir 8.57%. Esto quiere decir que, en dicho caso hipotético, el Fondo arrojó un margen de rentabilidad superior al Benchmark de 1.67% durante el mes de noviembre 2023.

Cálculo:



	VALOR CUOTA (NAV)*	TASA DE RENDIMIENTO ANUALIZADA DEL FONDO**	BENCHMARK (NOVIEMBRE 2023)
31/10/2023	1,000.00		
30/11/2023	1,035.00	10.24%	8.57%

Formula Tasa de Rendimiento Anual del Fondo:

Tasa de Rendimiento = (Valor Cuota2 + RCobrados/VCuota1) ^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.

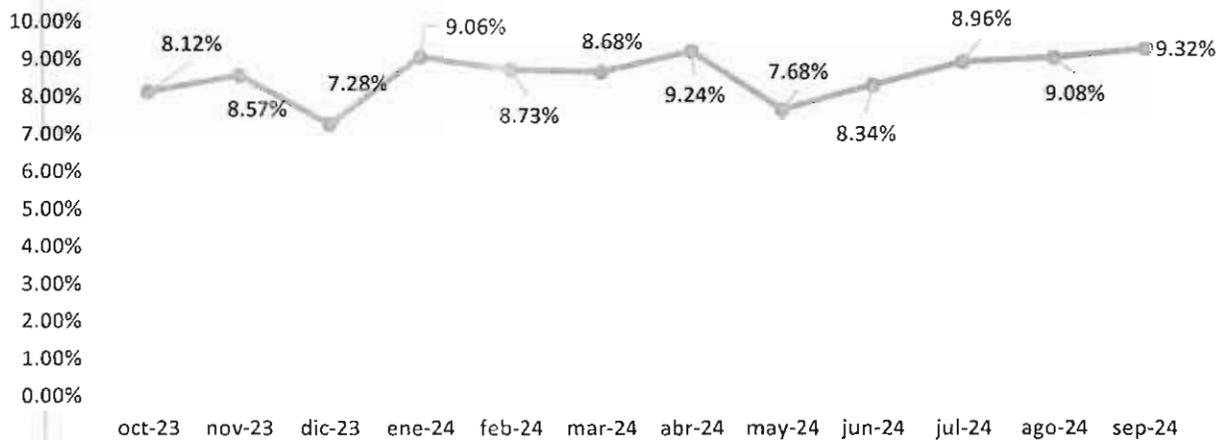
VCuota1= Es el valor cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

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



Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (USD) - Banca Múltiple



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 del 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.

1.10 Marco Legal Aplicable

El marco legal directo aplicable a la Oferta Pública de las Cuotas de Participación del Fondo y su posterior administración son:

1. Ley del Mercado de Valores, los reglamentos y resoluciones emitidas por el CNMV y la SIMV;
2. Ley núm. 163-21, sobre el Fomento a la colocación y comercialización de valores de Oferta Pública de la República Dominicana;

3. Ley núm. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la cual establece el régimen tributario general de los Fondos de Inversión, a los cuales se otorga el mismo tratamiento fiscal que a los fideicomisos de oferta pública de valores;
4. Norma General núm. 05-2013 de fecha nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que establece el régimen tributario específico de las sociedades administradoras y sus fondos de inversión;
5. Norma General núm. 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), la cual modifica algunos aspectos de la Norma General núm. 05-2013;
6. Código Tributario Dominicano, Ley núm. 11-92;
7. Ley de Sociedades;
8. Norma General núm. 01-2021 para el Fomento y la Optimización Tributaria del Mercado de Valores;
9. Ley núm. 252-12 para el fortalecimiento de la capacidad recaudatoria del Estado para la sostenibilidad fiscal y el desarrollo sostenible;
10. Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos, contenida en la Cuarta Resolución del CNMV (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17;
11. Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo;
12. Reglamento de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (R-CNV-2018-12-MV);
13. Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión aprobadas (R-CNMV-2019-28-MV), modificado mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (R-CNMV-2021-16-MV) y la circular C-SIMV-2020-01-MV;
14. Reglamento que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado, (RCNMV-2022-10-MV) ; y
15. Todas las normas y circulares emitidas por el CNMV y la SIMV.

2. Normas Generales del Fondo

2.1 Política de Inversión

i.) Objetivo General de la Política de Inversión

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, 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. Activos en los que Invertirá el Fondo:

a) Activos Inmobiliarios ubicados en la República Dominicana

Sector para el cual se destine el uso del inmueble	Vencimiento de la Inversión
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	Hasta 24 años
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 Social

b) Proyectos

Inmobiliarios y Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un (1) año y no exista impedimento a su libre transferencia

Sector para el cual se destine el uso de los inmuebles a ser desarrollados o adquiridos (incluido los activos objetos a opción de compra)	Vencimiento de la Inversión
---	-----------------------------

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

Hasta 24 años



26. Servicios de Apoyo Social

- c) Valores de Renta Fija y Variable de Oferta Pública inscritos en el RMV, en los instrumentos establecidos en el punto 2.4.2 “Límites de Inversión Respecto al Portafolio del Fondo” del presente Reglamento:

Sector	Mercado de Negociación	Vencimiento de la Inversión
Cualquier sector de la economía dominicana	Mecanismos centralizados de negociación o el Mercado OTC que sean autorizados por la SIMV.	Hasta 24 años



- d) Cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados inscritos en el Registro del Mercado de Valores:

Sector	Mercado de Negociación	Vencimiento de la Inversión
N/A	<p>Fondos Cerrados: Mecanismos centralizados de negociación o el Mercado OTC que sean autorizados por la SIMV.</p> <p>Fondos Abierto: N/A.</p>	Hasta 24 años

- e) Depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera con calificación de riesgo mínima de grado de inversión:

Sector	Vencimiento de la Inversión
--------	-----------------------------

Financiero

Hasta 1 año



Características Exigidas por el Fondo para las Inversiones en Activos Inmobiliarios y Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles ubicados en el Territorio Nacional:

1. Proceso de Inversión

AFI Universal, en lo referente a la inversión de los recursos del Fondo en Activos Inmobiliarios y Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles ubicados en el Territorio Nacional seguirá el proceso de inversión que se detalla en este acápite. En el desarrollo de dicho proceso, la Sociedad Administradora podrá contratar los asesores, consultores, estudios y servicios especializados que considere pertinentes de acuerdo con su buen criterio profesional.

1. **Originación de alternativas de inversión.** La Sociedad Administradora realizará un análisis preliminar de las alternativas de inversión disponibles, descartando aquellas que no se ajusten a la política de inversión y perfil de riesgo del Fondo, así como aquellas que, de acuerdo con su criterio profesional, no son atractivas para el mismo. Para esto podrá suscribir acuerdos de confidencialidad con el fin de obtener información detallada sobre una posible alternativa.
2. **Análisis de inversiones y estructuración de la transacción.** La Sociedad Administradora, a través de la Dirección de Estructuración y el Administrador del Fondo, realizará un análisis riguroso de aquellas alternativas que haya preseleccionado como potenciales transacciones para el Fondo. Dicho análisis consistirá en los siguientes aspectos:
 - **Modelo financiero.** La Sociedad Administradora elaborará un modelo financiero con el fin de estimar los flujos de caja futuros del activo y el retorno esperado de la inversión para el Fondo. Dicho modelo incluirá análisis de sensibilidad frente a cambios en las principales variables que determinan el desempeño futuro de la inversión.
 - **Análisis preliminar de contratos y documentos.** La Sociedad Administradora, en cualquier momento antes del cierre de la transacción, realizará un análisis preliminar desde la perspectiva de negocios de los principales contratos y documentos que considere materiales para la transacción.
 - **Evaluación de riesgos y estrategias de mitigación.** La Sociedad Administradora realizará un análisis de la exposición de la transacción a los riesgos descritos en la Sección 1.7 (Perfil de Riesgo del Fondo) de este Reglamento, con el fin de evaluar posibles estrategias de mitigación de los riesgos que considere materiales para el Fondo en relación con la misma.

- **Estructura de la transacción.** La Sociedad Administradora realizará una evaluación de la estructura y condiciones propuestas de la transacción. Dicha evaluación se basará en uno o más de los siguientes temas, dependiendo del tipo de transacción: Precio, plazo y demás condiciones de pago, tipo de Bien Inmueble, constitución de garantías requeridas, nivel de ocupación del Bien Inmueble que asegura una rentabilidad adecuada, estado físico del Bien Inmueble, permisología, adecuación a las normativas locales vigentes, mecanismo para obtener la titularidad o propiedad sobre el activo, obligaciones y derechos de las partes involucradas en la transacción, control y gobierno futuro del activo.
 - **Financiación de la transacción.** La Sociedad Administradora evaluará las posibles fuentes de financiación de la transacción y determinará la estructura óptima de financiación de esta.
3. **Presentación de las Transacciones al Comité de Inversiones.** La Dirección de Estructuración de la Sociedad Administradora, conjuntamente con el Administrador del Fondo, prepararán un informe detallado que incluirá todos los aspectos relevantes de los Activo Inmobiliarios, incluyendo, pero no limitado a los establecidos en los numerales 2, 3, 4, 5, 6 & 7 del presente acápite. Dicho informe será enviado con antelación a los miembros del Comité de Inversiones para su debido estudio. Así mismo, se preparará una presentación resumiendo los aspectos más relevantes de las transacciones, la cual se expondrá en la reunión del Comité de Inversiones en la cual se lleven para aprobación las transacciones.
 4. **Negociación y presentación de ofertas no vinculantes.** La Sociedad Administradora, con base en los análisis y evaluaciones descritos anteriormente, podrá conducir negociaciones de carácter no vinculante en nombre del Fondo con las partes involucradas en la potencial transacción, tendientes a acordar preliminarmente los términos de esta. La Sociedad Administradora podrá presentar en nombre del Fondo ofertas no vinculantes a dichas partes involucradas tendientes a lograr un preacuerdo sobre los términos en los que el Fondo estaría dispuesto a ejecutar la transacción.
 5. **Aprobación de transacciones.** Corresponderá exclusivamente al Comité de Inversiones la aprobación de transacciones. La Sociedad Administradora no podrá presentar ni suscribir ofertas vinculantes en nombre del Fondo sin que la transacción haya sido previamente aprobada por el Comité de Inversiones. La autorización del Comité de Inversiones constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión.
 6. **Ejecución de transacciones aprobadas.** La ejecución de las transacciones aprobadas constará de los siguientes aspectos que serán efectuados por la Sociedad Administradora:
 - (i) **Proceso de debida diligencia (*due diligence*):** El proceso de debida diligencia consistirá, por lo menos, de los siguientes aspectos:

- a) Estudio de debida diligencia legal, incluyendo estudios de títulos, análisis de gravámenes o limitaciones a la transferencia de dominio, estado de licencias y permisos, análisis de los contratos y documentos relacionados con la explotación, la propiedad y el gobierno del activo, entre otros, según aplique de acuerdo al tipo de transacción.
- b) Análisis de riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva mediante la aplicación del programa de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva de la Sociedad Administradora.
- c) Análisis del estado de aseguramiento del activo objeto de la transacción.
- d) Otros estudios y evaluaciones que considere pertinentes para llevar a cabo un adecuado proceso de debida diligencia.



- (ii) **Presentación ofertas vinculantes:** Finalizado el proceso de debida diligencia, la Sociedad Administradora podrá presentar ofertas vinculantes en nombre del Fondo. La Sociedad Administradora también podrá presentar ofertas vinculantes de forma previa al proceso de debida diligencia siempre y cuando las mismas estén condicionadas a la exitosa culminación de dicho proceso de debida diligencia. En todos los casos anteriores sujeto a la autorización que deba dar el Comité de Inversiones de conformidad con lo señalado en el literal (4) anterior (Aprobación de transacciones).
- (iii) **Formalización de la transacción:** Aceptada la oferta vinculante por las partes involucradas en la transacción, y con la aprobación y la directriz del Comité de Inversiones, la Sociedad Administradora procederá en nombre del Fondo a suscribir todos los contratos y documentos a que haya lugar, incluyendo los relacionados con las operaciones de endeudamiento. En todo caso, la Sociedad Administradora podrá suspender la ejecución de una transacción en cualquier momento cuando el perfeccionamiento y/o la ejecución de esta imponga riesgos materiales no identificados anteriormente para el Fondo, o cuando sus condiciones hayan cambiado sustancialmente, inclusive si ello implicara una multa o penalidad a cargo del Fondo.

7. **Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio.** AFI Universal realizará un seguimiento y administración permanente de las inversiones del Fondo. En el desarrollo de las funciones de seguimiento, administración y monitoreo del portafolio, **AFI Universal:**

- a. Velará por el aseguramiento permanente y renovación de pólizas de seguro de los riesgos que deban asegurarse;

- b. Velará por la adecuada administración de los contratos y relaciones con los inquilinos o usuarios de los inmuebles, para lo cual podrá contratar terceros especializados;
 - c. Velará por la existencia y adecuada implementación de programas de mantenimiento adecuados que preserven el valor de las inversiones del Fondo, para lo cual podrá contratar terceros especializados;
 - d. Velará por el pago oportuno de los impuestos, tasas, contribuciones por valorización y demás pagos asociados a los activos del Fondo, para lo cual podrá contratar terceros especializados;
 - e. Ejercerá a nombre del Fondo los derechos políticos, patrimoniales y contractuales a que haya lugar;
 - f. Cumplirá las obligaciones contractuales a que haya lugar;
 - g. Gestionará los arrendamientos de los inmuebles desocupados;
 - h. Velará por un adecuado nivel de servicio por parte de los proveedores de servicios contratados; y
 - i. Evaluará permanentemente los riesgos del portafolio e implementará las estrategias de mitigación que considera adecuadas.
- **Desinversión.** AFI Universal, de acuerdo con su buen criterio profesional, podrá proponer la desinversión de Activos del Fondo en cualquier momento desde la adquisición de estos. En ese sentido, no hay un plazo mínimo para la permanencia en el Portafolio de Inversión de los Activos Inmobiliarios adquiridos por el Fondo.

En todo caso, la aprobación de dichas transacciones deberá ser aprobada de manera previa por el Comité de Inversiones y la autorización constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión.

El Administrador del Fondo de Inversión Inmobiliario y la Dirección de Estructuración de la Sociedad Administradora serán responsables de presentar las propuestas e insumos para desinversiones al Comité de Inversiones. Estas propuestas se basarán en uno de los siguientes criterios o hechos ocurridos en las inversiones:

- (i) Por negociación previa a la adquisición,
- (ii) Por determinación de falsedad sobre la información suministrada por los vendedores de los Activos Inmobiliarios.
- (iii) Por desempeño por debajo al esperado del Activo Inmobiliario.
- (iv) Por oportunidades de realización de ganancias de capital.



(v) Por haberse logrado el objetivo de inversión, según las directrices del Comité de Inversiones al momento de las aprobaciones de las transacciones.

(vi) Por identificación de nuevos riesgos o aumentos en los riesgos identificados, que representen excesos a las exposiciones dispuestas según el perfil o apetito de riesgos del Fondo. Este criterio deberá ser basado en las exposiciones permitidas por el Reglamento Interno del Fondo o el apetito del Comité de Inversiones.



(vii) Por cualquier evento o riesgo identificado por el Consejo de Administración de **AFI Universal**, que exponga a la Administradora a un riesgo no contratado, negociado, o negociable, y que se comunique oportunamente ante el Comité de Inversiones la intención de desvinculación de dicho negocio del Fondo. De manera enunciativa, más no limitativa, estos tipos de hechos se refieren a:

- Riesgos reputacionales.
- Riesgos de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo.
- Riesgos de represalias a sus recursos.

En todo caso, el Comité de Inversiones podrá suspender la ejecución de una desinversión en cualquier momento cuando considere que el perfeccionamiento de esta imponga riesgos materiales no identificados anteriormente para el Fondo, o cuando sus condiciones hayan cambiado sustancialmente frente a lo aprobado. Para los casos en que esto implicará una multa o penalidad a cargo del Fondo, se deberá someter a la aprobación previa de la Asamblea General de Aportantes.

Así mismo, toda propuesta de desinversión, previo a su aprobación, conllevará a que el Comité de Inversiones tome conocimiento de los informes de la transacción del Administrador del Fondo y la Dirección de Estructuración de la Sociedad Administradora y los comités de apoyo encargados del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación.

De manera previa a la inversión del Fondo se podrán llevar a cabo las negociaciones de lugar con los vendedores de los Activos Inmobiliarios y/o terceros, con el fin de determinar las posibles salidas y procedimientos a llevar a cabo para perfeccionar la desinversión del Fondo.

Para fines de la ejecución de las ventas de los activos del Fondo, se podrá contratar los servicios de un proveedor especializado. La remuneración por estos servicios provendrá de la misma transacción de venta.

Contratación de Seguros

La Sociedad Administradora elegirá la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los Activos Inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo, que deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

Los tipos de seguros y coberturas que se podrán contratar para los Activos Inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo son:

- (i) Incendio.
- (ii) Terremoto.
- (iii) Inundación.
- (iv) Huracanes.
- (v) Todo Riesgo Construcción.
- (vi) Cualquier otra cobertura que sea requerida basado en el tipo de activo.

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año al momento del vencimiento de la póliza de seguros y se ajustará de acuerdo con la valoración disponible al momento del vencimiento de cada póliza sobre sus inmuebles y de acuerdo a los criterios establecidos por la SIMV con respecto a la valoración de los activos inmobiliarios.

Tasación de los Activos Inmobiliarios

La adquisición de los inmuebles requiere dos (2) 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 Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. 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 Inmobiliarios que componen el Portafolio de Inversión se deberán valorar por lo menos una (1) vez al año. Las tasaciones deberán ser realizadas por los profesionales descritos en el párrafo anterior.

En caso de la venta de los inmuebles, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por dos (2) tasaciones realizadas por los profesionales descritos en el primer párrafo de esta sección. El valor final de venta deberá ser igual o mayor que el monto de la tasación con el mayor valor.

Características Generales Exigidas por el Fondo para las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios:



Las inversiones serán efectuadas por el Fondo de acuerdo con las aprobaciones del Comité de Inversiones, siguiendo los lineamientos de esta Política de Inversión. Todos los documentos que deban ser suscritos para documentar las inversiones en Proyectos Inmobiliarios por parte del Fondo, deberán ser conforme a las recomendaciones impartidas por el Comité de Inversiones.

Para que un Proyecto Inmobiliario sea elegible para inversión, deberá cumplir con al menos las siguientes condiciones, según aplique:

- a. Que la estructura del proyecto sea adecuada a la naturaleza del sector en cual opere y cuente con las medidas de mitigación de riesgos requeridas y acorde con las mejores prácticas de mercado.
- b. Que los riesgos de construcción y culminación estén debidamente identificados y mitigados, según lo permita la viabilidad del proyecto y acorde con las mejores prácticas del mercado.
- c. El Proyecto Inmobiliario deberá ubicarse en la República Dominicana.
- d. Que los contratos y documentos de las inversiones a realizar estén razonablemente estructurados y con contrapartes de reconocido prestigio, solvencia y experiencia comprobada en el campo respectivo.
- e. Que el resultado de la evaluación de la inversión realizada por el Comité de Inversiones demuestre que la estructura financiera del Proyecto Inmobiliario permite el adecuado y oportuno desempeño, aún en escenarios de estrés resultantes de la ocurrencia de hechos imprevistos.
- f. Que la estructura de las inversiones esté acorde con las buenas prácticas de mercado.
- g. Que los Proyectos Inmobiliarios cumplan con los requisitos ambientales exigidos por la normativa vigente en la República Dominicana.
- h. Que los Proyectos Inmobiliarios tengan 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*).

|



- i. Que ninguno de los promotores, constructores y/o inversionistas de los Proyectos Inmobiliarios o cualquiera de las afiliadas de cualquiera de los anteriores haya estado vinculado a cualquier actividad en violación de: (a) cualquier norma local de la República Dominicana, o cualquier norma regional, supranacional, relativas al combate del lavado de activos y a la prevención del financiamiento del terrorismo; y/o (b) de cualquier principio, recomendación o disposición emitida por la Organización de las Naciones Unidas, y/o cualquier otro organismo dedicado al combate del lavado de activos y a la prevención del financiamiento del terrorismo, tales como, pero sin limitarse a, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI/*Financial Action Task Force-FATF*) el Grupo de Acción Financiera Internacional de Latinoamérica (GAFILAT) y cada uno de sus restantes grupos regionales; y/o (c) se encuentren en cualquiera de las listas generadas por causa o con ocasión de cualquiera de las normas, principios y/o recomendaciones a que se refiere este literal.
- j. Que se reciba toda la información necesaria para realizar las verificaciones exigidas para cumplir con la normativa de prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y, una vez realizadas tales verificaciones, los resultados hayan sido favorables para los promotores y/o inversionistas del Proyecto Inmobiliario o cualquiera de las afiliadas de cualquiera de las anteriores y sus contratistas.
- k. Que tenga mecanismos, sanas prácticas comerciales y/o un código de buen gobierno, que busquen que los Proyectos Inmobiliarios no sean utilizados, ya sea directa o indirectamente, para actividades delictivas, y particularmente para el lavado de activos, financiación al terrorismo y/o proliferación de armas de destrucción masiva.
- l. Que se identifique el reconocido prestigio, reputación y experiencia comprobada de por lo menos cinco (5) años en el campo respectivo de las personas vinculadas a los Proyectos Inmobiliarios: (i) los promotores y/o constructores; (ii) afiliadas de cualquiera de las anteriores; (iii) asesores y/o (iv) contratistas.
- m. Se deberá contratar para los nuevos proyectos inmobiliarios a ser desarrollados, un ingeniero independiente supervisor de obras y control de costos que deberá ser designado por el órgano correspondiente (comité de inversiones) y aceptable para el Fondo. El criterio que será tomado para la elección de dicho ingeniero independiente será en base a una experiencia comprobada en el sector construcción de por lo menos cinco (5) años, la comparación del precio dado por su servicio frente a otros selectos y el alcance de los servicios que ofrece. El ingeniero independiente selecto, estará a cargo de elaborar un informe, los cuales



serán remitidos de manera mensual o trimestral, los mismo serán compartidos tanto al Comité de Inversiones como al representante de masas.

- n. Para cualquier aumento de diez por ciento (10%) o más en los presupuestos de construcción aprobados de los Proyectos Inmobiliarios y que dicho aumento reduzca la tasa de retorno previamente conocida y/o requiera aportes de recursos adicionales por parte del Fondo de más del diez por ciento (10%) de su inversión comprometida, se deberá contar con la aprobación del Comité de Inversiones del Fondo.

Características Exigidas por Proyecto Inmobiliario basado en el estatus de ejecución:

1. Proyectos en Terminación o en Proceso de Construcción

- a) **Participación del Fondo en el Proyecto Inmobiliario:** Totalidad de la participación (100%).
- b) **Nivel Mínimo de Ventas y/o Alquiler Proyectado, según aplique:** El necesario para alcanzar el punto de equilibrio financiero del proyecto.
- c) **Condiciones y Documentaciones Mínimas del Proyecto:**
- i) Constructor y/o Promotor con experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción y buena reputación en el sector, previamente depurado y aceptado por el Administrador del Fondo y la Dirección de Estructuración de la Sociedad Administradora.
 - ii) Documentos constitutivos y legales del Proyecto Inmobiliario, según aplique del desarrollador y/o contratista.
 - iii) Análisis sobre la idoneidad de la ubicación para el tipo de proyecto.
 - iv) Planos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y otras entidades gubernamentales a determinar para el proyecto y para el diseño de las unidades incluidas en el mismo.
 - v) Títulos de propiedad correspondientes al proyecto.
 - vi) Certificación de Estado Jurídico actualizado de los terrenos.
 - vii) Permisos y tasas gubernamentales, arbitrios municipales y ambientales debidamente formalizados y actualizados.
 - viii) Previo a la adquisición del Fondo del proyecto, se debe contar con una tasación de los terrenos y/o edificaciones del proyecto con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), la misma será aceptada



- siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.
- ix) Luego de la adquisición del Fondo sobre el proyecto, se debe contar con una tasación de los terrenos y/o edificaciones del proyecto con una frecuencia mínima de cada doce (12) meses, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA).
 - x) Estudio de Pre-Factibilidad, el cual debe contar con un modelo financiero y análisis de sensibilidad con supuestos justificados.
 - xi) Propiedad y proyecto debidamente asegurados (vicios de construcción, responsabilidad civil, incendio y líneas aliadas).
 - xii) Presupuesto General y Detallado del Proyecto (actualizado).
 - xiii) Informe de Ingeniero Independiente, validando el presupuesto general y detallado y la ejecución actual del Proyecto.
 - xiv) Listado de proveedores depurados para asegurar que cumplan con la Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.



2. Proyectos en Diseño

- a. **Participación del Fondo en el Proyecto Inmobiliario:** Totalidad de la participación (100%)
- b. **Nivel Mínimo de Ventas y/o Alquiler Proyectado, según aplique:** El necesario para alcanzar el punto de equilibrio financiero del proyecto.
- c. **Condiciones y Documentaciones Mínimas del Proyecto:**
 - i) Constructor y/o Promotor con experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción y buena reputación en el sector, previamente depurado y aceptado por el Administrador del Fondo y la Dirección de Estructuración de la Sociedad Administradora.
 - ii) Documentos constitutivos y legales del constructor y/o promotor, según aplique: Estatutos, Acto de Constitución, Registro Mercantil, Lista de Accionistas, Actas de Asambleas, documentos de identidad de los principales ejecutivos, miembros del órgano de gestión y personas físicas con una participación directa e indirecta de 10% o más en el proyecto.
 - iii) Análisis sobre la idoneidad de la ubicación para el tipo de proyecto.
 - iv) Planos aprobados por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y otras entidades

- gubernamentales a determinar para el proyecto y para el diseño de las unidades incluidas en el mismo.
- v) Títulos de propiedad correspondientes al proyecto.
 - vi) Certificación de Estado Jurídico actualizado de los terrenos.
- d. Permisos y tasas gubernamentales, arbitrios municipales y ambientales debidamente formalizados y actualizados.
- e. Previo a la adquisición del proyecto por el Fondo, se debe contar con una tasación de los terrenos y/o edificaciones del proyecto con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.
- f. Luego de la Adquisición por parte del Fondo, se debe contar con una tasación de los terrenos y/o edificaciones del proyecto con una frecuencia mínima de cada doce (12) meses, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA).
- g. Estudio de Pre-Factibilidad, el cual debe contar con un modelo financiero y análisis de sensibilidad con supuestos justificados.
- h. Propiedad y proyecto debidamente asegurados (vicios de construcción, responsabilidad civil, incendio y líneas aliadas).
- i. Presupuesto General y Detallado del Proyecto (actualizado).
- j. Informe de Ingeniero Independiente, validando el presupuesto general y detallado y la ejecución actual del Proyecto.
- k. Listado de proveedores depurados para asegurar que cumplan con la Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.



Proceso de Selección y Criterios de las Potenciales Inversiones en Proyectos Inmobiliarios en los sectores permitidos en el presente Reglamento Interno:

La selección de las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios se fundamentará en un análisis financiero, buscando limitar las posibles pérdidas de capital que podrían resultar de estas inversiones. El Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II y la Dirección de Estructuración de la Sociedad Administradora analizarán los siguientes atributos:

- El impacto potencial y el desarrollo sostenible de los Proyectos Inmobiliarios.
- La factibilidad técnica y financiera de la inversión.
- Estatus jurídico del proyecto y análisis de las posibles contingencias legales a futuro.

- El prestigio y experiencia mínima de cinco (5) años del promotor y/o constructor de los proyectos inmobiliarios.

De ser necesario, el Fondo podrá requerir los servicios de especialistas externos (técnicos y/o legales) para realizar un análisis de debida diligencia de los Proyectos Inmobiliarios para comprobar la factibilidad de las proyecciones financieras y operativas, dada la limitación de la información financiera histórica para poder realizar un análisis. En la debida diligencia se analizarán las proyecciones, se realizará un análisis del mercado/industria entre otros estudios de manera que se pueda comprobar la capacidad de generar utilidades para los Inversionistas.

Para la selección de inversiones se tomará en cuenta, entre otros, a manera enunciativa más no limitativa: el estudio de pre-factibilidad, memoria descriptiva del proyecto, cronograma de ejecución de obra, presupuesto general detallado, los estados financieros, la potencialidad de crecimiento, el mercado objetivo y la tasa de ocupación esperada en el tiempo, así como el flujo operacional neto, los ingresos/ventas netas, el retorno de capital invertido, el nivel de solvencia de los promotores, inversionistas y/o fideicomitentes, el índice o razón de endeudamiento, la rentabilidad de los activos, la rentabilidad del capital promedio, razones de apalancamiento financiero, entre otros.

Esquema General del Proceso de Originación, Análisis y Realización de las Inversiones en los Proyectos Inmobiliarios.

A continuación, se detallan los procedimientos para originar, analizar y recomendar las inversiones que realizará el Fondo.

1. **Originación de alternativas de inversión.** El Administrador del Fondo y la Dirección de Estructuración serán los responsables de la identificación y presentación de alternativas de inversión. Se analizará de forma preliminar las alternativas de inversión disponibles donde serán descartadas aquellas que no se ajusten a la Política de Inversión y perfil de riesgo del Fondo, así como aquellas que, de acuerdo con su criterio profesional, no son atractivas para el mismo.
2. **Análisis de inversiones y estructuración de la transacción.** AFI Universal, a través del Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y la Dirección de Estructuración, realizará un análisis riguroso de aquellas alternativas que se hayan preseleccionado como potenciales transacciones para el Fondo. Dicho análisis contendrá, según aplique y se requiera:

Modelo financiero. Elaboración de un modelo financiero con el fin de estimar los flujos de caja futuros del activo y el retorno esperado de la inversión para el Fondo, considerando diferentes escenarios para sensibilizar las variables relevantes.

Estados Financieros e Información Complementaria que incluirá Balance General, Estado de Resultados y Estado de Flujo de Efectivo de los



Proyectos Inmobiliarios, así como un detalle de las deudas y compromisos asumidos con terceros y sobre los beneficiarios finales del proyecto, resaltando el flujo de efectivo libre que generan.

- (iii) **Análisis preliminar de contratos y documentos.** Realizará un análisis preliminar desde la perspectiva de negocios de los principales contratos y documentos que se consideren materiales para la transacción.
- (iv) **Evaluación preliminar de riesgos y estrategias de mitigación.** Realizará un análisis de la exposición de la transacción a los riesgos y evaluar posibles estrategias de mitigación de estos que considere materiales para el Fondo en relación con la misma.
- (v) **Estudio de Pre-Factibilidad de los Proyectos (en los casos que aplique)** el cual deberá contar como mínimo con una memoria descriptiva del proyecto, cronograma de ejecución de obra, presupuesto general detallado y un modelo financiero con supuestos justificados.
- (vi) **Informe preliminar de un Ingeniero Independiente** de prestigio y experiencia mínima de cinco (5) años en el sector en el cual opere o en áreas afines al proyecto en desarrollo. El informe del ingeniero independiente deberá incluir una evaluación del presupuesto detallado del proyecto y emitir una opinión sobre la validez, factibilidad y factores de riesgo de este. Dicha evaluación deberá realizarse sobre la base de revisar y validar los precios cotizados de los insumos de construcción incluidos en el presupuesto y asegurar de que correspondan con la situación de mercado al momento de la evaluación.
- (vii) **Estructura de la transacción.** La Sociedad Administradora realizará una evaluación de la estructura y condiciones propuestas de la transacción. Dicha evaluación se basará en uno o más de los siguientes temas, dependiendo del tipo de transacción: Precio, plazo y demás condiciones de pago, tipo de Bien Inmueble, constitución de garantías requeridas, nivel de ocupación esperado en el tiempo del Bien Inmueble que asegura una rentabilidad adecuada, estado físico del Bien Inmueble (en los caso de evaluación de Proyectos Inmobiliarios en curso), permisología, adecuación a las normativas locales vigentes, mecanismo para obtener la titularidad o propiedad sobre el activo, obligaciones y derechos de las partes involucradas en la transacción, control y gobierno futuro del activo.



- (viii) **Financiación de la transacción.** Evaluará las posibles fuentes de financiación de la transacción y determinará la estructura óptima de financiación de ésta.
3. **Negociación y presentación de ofertas no vinculantes.** AFI Universal, a través del Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario y la Dirección de Estructuración, con base en los análisis, evaluaciones e informes de terceros independientes descritos anteriormente, podrá conducir negociaciones de carácter no vinculante en nombre del Fondo con las partes involucradas en la potencial transacción, tendientes a acordar preliminarmente los términos de esta. Durante este proceso, AFI Universal obtendrá de las partes involucradas, toda la información que precise para la realización de los análisis de debida diligencia y se auxiliarán de expertos y consultores según lo consideren necesario.
4. **Presentación de Informes por los comités de apoyo, del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación.** AFI Universal, a través de sus comités de cumplimiento y riesgos, en base a los insumos y documentos descritos anteriormente, presentará informes de los aspectos que les competen. Estos serán acompañados por una recomendación final sobre los aspectos que consideren relevantes al Comité de Inversiones, en donde se deberá tomar conocimiento de estos previo a la toma de decisión de inversión en un Proyecto Inmobiliario permitido en el presente Reglamento Interno.
5. **Aprobación de transacciones.** Corresponderá exclusivamente al Comité de Inversiones la aprobación de transacciones para el Fondo y se realizará en base a los insumos de los procesos que anteceden este paso. AFI Universal no podrá presentar ni suscribir ofertas vinculantes en nombre del Fondo sin que la transacción haya sido previamente aprobada por el Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones llevará a cabo el estudio en detalle del Proyecto Inmobiliario permitido en el presente Reglamento Interno, para determinar si es atractivo o no, basándose entre otros, en los supuestos, estudios de debida diligencia, contratos, contratistas potenciales, proyecciones y modelos sometidos a su consideración. Una vez se cuente con una aprobación, las características finales o definitivas de la inversión serán negociadas por AFI Universal, conforme a las atribuciones conferidas en el presente Reglamento Interno.
6. **Presentación de ofertas vinculantes.** A las transacciones que sean aprobadas por el Comité de Inversiones, se presentarán las ofertas vinculantes, de acuerdo con lo planteado por el Comité de Inversiones.

7. **Negociación y ejecución de ofertas vinculantes aceptadas.** Una vez que el Comité de Inversiones provea su aprobación final para participar en las inversiones, AFI Universal, actuando en nombre y por cuenta del Fondo de Inversión Inmobiliario, negociará y suscribirá los documentos legales que resulten relevantes o pertinentes para la implementación y estructuración de la respectiva transacción, incluyendo aquella relacionada con el financiamiento o adquisición de capital y, cuando a ello haya lugar, cualquier documentación o contrato accesorio que sea necesario para concretar la inversión
8. **Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio.** AFI Universal realizará un seguimiento y administración permanente de las inversiones del Fondo.
9. **Desinversión.** AFI Universal, de acuerdo con su buen criterio profesional, podrá proponer la desinversión de Activos del Fondo en cualquier momento desde la adquisición de estos. En todo caso, la aprobación de dichas transacciones deberá ser aprobada de manera previa por el Comité de Inversiones y la autorización constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión.

El Administrador del Fondo de Inversión Inmobiliario y la Dirección de Estructuración serán los responsables de presentar las propuestas e insumos para desinversiones al Comité de Inversiones. Estas propuestas se basarán en uno de los siguientes criterios o hechos ocurridos en las inversiones:

1. Por negociación previa a la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios.
2. Por determinación de falsedad sobre la información suministrada para la adquisición de los Proyectos Inmobiliarios por parte del Fondo.
3. Por desempeño por debajo al esperado.
4. Por oportunidades de realización de ganancias.
5. Por haberse logrado el objetivo de inversión.
6. Por identificación de nuevos riesgos o aumentos en los riesgos identificados, que representen excesos a las exposiciones dispuestas según el perfil o apetito de riesgos del Fondo. Este criterio deberá ser



basado en las exposiciones permitidas por el Reglamento Interno del Fondo o el apetito del Comité de Inversiones.

7. Por cualquier evento o riesgo identificado por el Consejo de Administración de **AFI Universal**, que exponga a la Administradora a un riesgo no contratado, negociado, o negociable, y que se comunique oportunamente ante el Comité de Inversiones su intención de desvinculación de dicho negocio del Fondo. De manera enunciativa, más no limitativa, estos tipos de hechos se refieren a:



- Riesgos reputacionales.
- Riesgos de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo.
- Riesgos de represalias a sus recursos.

En todo caso, el Comité de Inversiones podrá suspender la ejecución de una desinversión en cualquier momento cuando considere que el perfeccionamiento de esta imponga riesgos materiales no identificados anteriormente para el Fondo, o cuando sus condiciones hayan cambiado sustancialmente frente a lo aprobado. Para los casos en que esto implicará una multa o penalidad a cargo del Fondo, se deberá someter a la aprobación previa de la Asamblea General de Aportantes.

Así mismo, toda propuesta de desinversión, previo a su aprobación, conllevará a que el Comité de Inversiones tome conocimiento de los informes de la transacción del Administrador del Fondo y los comités de apoyo encargados del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación.

De manera previa a la inversión del Fondo se llevarán a cabo las negociaciones de lugar con los inversionistas de los Proyectos Inmobiliarios, con el fin de determinar las posibles salidas y procedimientos a llevar a cabo para perfeccionar la desinversión del Fondo.

Para fines de la ejecución de las ventas de los activos del Fondo, se podrá contratar los servicios de un proveedor especializado. La remuneración por estos servicios provendrá de la misma transacción de venta.

Proceso de Seguimiento a los Proyectos Inmobiliarios

AFI Universal dará seguimiento permanente a las inversiones realizadas en Proyectos Inmobiliarios, con el fin de anticipar eventos que puedan impactar a los mismos, afectando su desempeño y/o capacidad de cumplir sus obligaciones. **AFI Universal** mantendrá una comunicación permanente mediante el Administrador del Fondo y la Dirección de Estructuraciones de la sociedad frente a los terceros profesionales contratados para el desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios, de manera que tenga información actualizada de su desempeño, ejecución del plan de negocios, ejecución del

presupuesto, análisis de estados financieros, avances en la implementación de recomendaciones, entre otros. El Administrador del Fondo y la Dirección de Estructuraciones de la sociedad, les informarán de manera mensual o trimestral al Comité de Inversiones, sobre los avances de los proyectos, a esta información se le agregará el informe realizado por el Ingeniero Independiente en caso de existir; de igual forma, compartirán la información al Representante de la Masas de Aportante en los momentos que este lo requiera.

Contratación de Asesores Externos para las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios

Los procesos y actividades como estudios internos o externos del mercado, servicios de asesoramiento, entre otros; podrán ser realizados por consultores y empresas especializadas, los cuales deberán ser profesionales idóneos, imparciales e independientes. Estos terceros deberán brindar sus servicios con apego a la Ley del Mercado de Valores, Reglamento de SAFI y demás normativas, como también, este Reglamento Interno y demás disposiciones establecidas por **AFI Universal**. Estos profesionales deben contar con experiencia demostrada en el ámbito para el cual el Fondo les solicitó sus servicios profesionales. Deberán aportar la información que demuestre una razonable capacidad para poder brindar el servicio contratado. En general, serán seleccionados a través de un proceso formal de concurso privado en el que se valorarán las ofertas recibidas. Este proceso no será necesario para los profesionales establecidos de manera específica en el Reglamento Interno. Las personas contratadas deberán cumplir con las políticas y principios de prevención y detección de lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.

Contratación de Seguros

La Sociedad Administradora elegirá la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los Proyectos Inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo, que deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

Los tipos de seguros y coberturas que se podrán contratar para los Proyectos Inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo son:

- Todo Riesgo Construcción.
- Cualquier otra cobertura que sea requerida basado en el tipo de activo.

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año al momento del vencimiento de la póliza de seguros y se ajustará de acuerdo con las valoraciones que anualmente realiza el Fondo sobre sus inmuebles, tomando en cuenta el valor de las mejoras y equipos relevantes al uso adecuado de los mismos.

Tasación de los Proyectos Inmobiliarios

La adquisición de los inmuebles en los cuales se desarrollen o se estén desarrollando los Proyectos Inmobiliarios requiere dos (2) 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 Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. 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 Proyectos Inmobiliarios que componen el Portafolio de Inversión se deberán valorar por lo menos una (1) vez al año. Las tasaciones deberán ser realizadas por los profesionales descritos en el párrafo anterior.

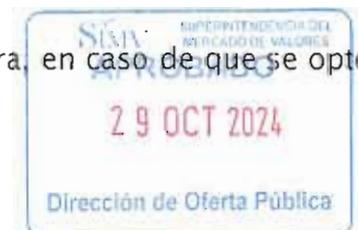
En caso de la venta de los Proyectos Inmobiliarios, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por dos (2) tasaciones realizadas por los profesionales descritos en el primer párrafo de esta sección. El valor final de venta deberá ser igual o mayor que el monto de la tasación con el menor valor.

Documentos de Inversión y Relación Contractual con la Contraparte

Toda inversión en Proyectos Inmobiliarios requerirá su debida documentación legal y financiera previa, así como la de las garantías cuando aplique y de los contratos relacionados que resulten necesarios, de tal manera que se cumplan todos los términos y condiciones específicos aprobados por el Comité de Inversiones. Estará a cargo de **AFI Universal** la preparación y negociación de los documentos correspondientes, previo a su firma por parte del Fondo.

Los documentos de inversión deberán contener como mínimo las siguientes características:

- 1) La estrategia de financiamiento para el desarrollo de la obra, en caso de que se opte por algún financiamiento.
- 2) El motivo o fin que se persigue con la inversión.
- 3) El plazo de duración del Proyecto Inmobiliario.
- 4) Los mecanismos para que el Fondo adquiera el Activo Inmobiliario terminado, en los casos que aplique, siempre y cuando sean consistentes con lo detallado en la sección "Características Exigidas por el Fondo para las Inversiones en Activos Inmobiliarios y Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles ubicados en el Territorio Nacional" del presente Reglamento Interno.
- 5) Los mecanismos de desinversión posibles de acuerdo con las características del tipo de inversión, siempre y cuando sean consistentes con el esquema de desinversión planteado en el presente Reglamento Interno.
- 6) Las prohibiciones que, en su caso, se hubieren previsto en el presente Reglamento Interno a las que deberá sujetarse los Proyectos Inmobiliarios.



- 7) Las condiciones para la terminación anticipada o la rescisión del contrato.
- 8) La obligación aplicable a los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo muestre interés deberán proporcionar las informaciones que pueda solicitar la sociedad que administre el Fondo de Inversión.
- 9) Mecanismo previstos para la comercialización y venta de los Proyectos Inmobiliarios desarrollados por el Fondo.

La SIMV podrá solicitar a AFI Universal información respecto de los Proyectos Inmobiliarios para la verificación de la observancia de la normativa vigente en los contratos suscritos, como parte de sus facultades de supervisión y fiscalización.

1. Normas Respecto a las Operaciones del Fondo con Activos Pertencientes a Personas Vinculadas con la Sociedad Administradora:

El Fondo podrá invertir en valores de renta fija y variable de Oferta Pública pertenecientes a vinculados a AFI Universal siempre y cuando los mismos sean permitidos por el presente Reglamento Interno y el monto consolidado de dichas inversiones no supere el veinte por ciento (20%) del Portafolio de Inversión. Para las inversiones en valores de renta fija de Oferta Pública se deberá contar con una Calificación de Riesgo mínima de Grado de Inversión.

Las inversiones en Activos pertenecientes a personas vinculadas a AFI Universal deberán ser aprobadas tanto por el Comité de Inversiones del Fondo como por el Consejo de Administración de AFI Universal en adición de cumplir con el resto de los requisitos establecidos en la sección 2.1 Política de Inversión del presente Reglamento Interno.

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.

Las operaciones con personas vinculadas serán realizadas al valor de mercado, conforme los requerimientos de las normativas de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en especial el artículo 281 del Reglamento sobre Precios de Transferencia, contenido en el Decreto No. 78-14, que establece las reglas aplicables a las operaciones efectuadas entre partes relacionadas o vinculadas.

2. Prohibiciones de Inversión, Limitaciones y Restricciones Aplicables a las Inversiones del Fondo de Inversión:

El Fondo no podrá invertir en:

- a. La adquisición de cualquier Activo a una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.



- b. La adquisición de Activos Inmobiliarios, Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles Proyectos Inmobiliarios y cualquier otro Activo a personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- c. Valores de renta fija y/o renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- d. Activos no permitidos ni especificados en el presente Reglamento Interno, conforme a los límites de diversificación establecidos en la sección 2.4 Política de Diversificación del presente Reglamento Interno.

2.2 Política de Liquidez del Fondo

Los límites dispuestos en esta sección para la gestión de liquidez del Fondo de Inversión Cerrado no podrán exceder los límites de inversión establecidos en Sección 2.4 Política de Diversificación del presente Reglamento Interno.

Como parte de la gestión de la liquidez, el Fondo podrá mantener hasta el cuarenta por ciento (40%) de su patrimonio neto en:

- a) Cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera;
- b) Certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata de entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera; y
- c) Cuotas de Participación en Fondos de Inversión Abiertos sin pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.

El Fondo mantendrá en todo momento el cien por ciento (100%) de su liquidez bajo cualquiera de los productos precedentes sin importar que sea a favor de un solo emisor o entidad y manteniendo en todo momento la liquidez en productos y emisores que cuenten con una Calificación de Riesgo igual o superior al Grado de Inversión. Sin embargo, el Fondo no podrá mantener más del cincuenta por ciento (50%) del total de su liquidez en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculadas a **AFI Universal** o en Cuotas de Participación de Fondos de Inversión abiertos sin pacto de permanencia gestionados por sociedades vinculadas a **AFI Universal**.

Para la inversión en Cuotas de Participación de Fondos de Inversión Abiertos no se requerirá Calificación de Riesgo. Sin embargo, el Fondo de Inversión Cerrado no podrá adquirir Cuotas de Participación de fondos de inversión abiertos cuando estos tengan una exposición alta a riesgo de mercado, es decir, que por la Política de Inversión del fondo este haya sido denominado un fondo destinado a inversionistas con un perfil de riesgo alto.

- a. **Límites de Liquidez en base al Patrimonio Neto del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario**



El porcentaje mínimo y máximo de liquidez del Fondo, indicado en esta sección, deberá cumplirse conforme a los límites que a continuación se indican, a saber:

	Mínimo	Máximo
Liquidez	1%	40%
<i>a) En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y corrientes</i>	0%	40%
<i>b) Cuotas de Participación en Fondos de Inversión Abiertos sin pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo</i>	0%	40%
<i>c) Certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata</i>	0%	40%

*Estos Límites son respecto al patrimonio neto del Fondo.

En la sección 2.4.3 del presente Reglamento Interno se establecen los procedimientos a seguir en los casos de excesos e inversiones no permitidas en los límites de liquidez aquí descritos.

2.3 Política de Endeudamiento

El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un veinte por ciento (20%) del Patrimonio Neto. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de las inversiones del Fondo, así como la liquidación de ciertos Activos del Fondo. El destino de los recursos obtenidos de los financiamientos sería complementar las inversiones en Activos Inmobiliarios y Proyectos Inmobiliarios para así aumentar el monto total de Activos productivos, con la posibilidad de generar mayores recursos.

El Fondo se podrá endeudar tanto en dólares estadounidenses (USD) como en pesos dominicanos (DOP). Dichos financiamientos deberán ser otorgados por entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras, las cuales sean reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana o su equivalente en el extranjero.

Los préstamos deben ser estructurados en referencia a la moneda, plazos, costos y forma de pago, acorde a los requerimientos de cada activo según las proyecciones de ingresos de los Activos Inmobiliarios y de los Proyectos Inmobiliarios. En adición a lo anterior, deben considerar la flexibilidad necesaria para el Fondo. Las condiciones del financiamiento deben ser aprobadas por el Comité de Inversiones.



El costo de interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los beneficios disponibles del Fondo para distribuciones de dividendos a los Aportantes del Fondo generados por los ingresos provenientes de las inversiones.

Los parámetros de los términos y condiciones aceptables para tomar financiamientos serán definidos por el Comité de Inversiones del Fondo. En caso de que los términos y condiciones de los financiamientos disponibles en el mercado no se ajusten a dichos parámetros, el Fondo no se podrá endeudar. En todo caso, la tasa de interés máxima en la contratación de financiamientos en USD a la cual el Fondo se podrá endeudar será la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderado (TIAPP) no preliminar en USD suministrada por el Banco Central de la República Dominicana más un margen de diez por ciento (10%) anual en dólares estadounidenses y para financiamientos en DOP la tasa de interés máxima sería la TIAPP no preliminar en DOP más un margen de veinte por ciento (20%) anual en pesos dominicanos. Dichas tasas de interés máxima deberán ser calculadas al momento de tomar los financiamientos. Sin embargo, esto podría ser revisado por la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, y luego de aprobado por dicha Asamblea, sería modificado en el presente Reglamento Interno y sometido a su vez a la SIMV para su aprobación. La TIAPP tanto en USD como en DOP será calculada sobre una base anual, tomando el promedio de los últimos doce (12) meses publicados por el Banco Central de la República Dominicana en su página web: www.bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero.

Para mitigar el riesgo de tasas de interés, AFI Universal dará preferencia a financiamientos con tasas fijas o con períodos de revisión extendidos. Los activos del Fondo no podrán ser otorgados en garantía de los financiamientos.

En caso de un exceso al límite de endeudamiento del Fondo y/o que las tasas de interés de los financiamientos ya tomados aumenten por encima de la tasa de interés máxima establecida en el presente Reglamento Interno, el Comité de Inversiones deliberará la conveniencia de liquidar Activos del Fondo según la coyuntura del mercado e instruirá a la AFI Universal. En primera instancia, la inclinación será a la cancelación del financiamiento, sin embargo, situaciones coyunturales del mercado podrán motivar al Comité de Inversiones a mantener el financiamiento, decisión que deberá ser justificada y documentada por escrito y sometida a la Asamblea General de Aportantes para la modificación del interés máximo a pagar y/o el aumento del límite de endeudamiento. Los costos asociados a los excesos por concepto de incremento en la tasa de interés de los financiamientos tomados, así como los excesos en los límites de endeudamiento no imputables a AFI Universal, serán asumidos directamente por el Fondo, hasta tanto sean subsanados, o la Asamblea General de Aportantes extraordinaria apruebe la modificación de los límites máximos.

Todo exceso del límite de endeudamiento y los excesos a la tasa máxima de interés no atribuibles a la Sociedad Administradora deberá ser colocado en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa. La Sociedad Administradora contará con ciento

veinte (120) días calendarios para la subsanación del exceso en endeudamiento por causa no atribuible a esta.

Cabe resaltar que todo exceso del límite de endeudamiento y los excesos a la tasa máxima de interés imputables a la Sociedad Administradora serán informados como Hecho Relevante a más tardar el día hábil siguiente de que **AFI Universal** haya tomado conocimiento de tal circunstancia. En adición, se deberá remitir un plan de regularización a la SIMV con una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia y de las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones. Asimismo, se deberá remitir un Hecho Relevante notificando la subsanación del exceso. Adicionalmente, todo exceso del límite de endeudamiento atribuible a la Sociedad Administradora deberá ser colocado en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa. Los costos asociados a dichos excesos serán asumidos por la Sociedad Administradora hasta que los mismos sean subsanados de acuerdo con el procedimiento detallado en el párrafo anterior. La Sociedad Administradora contará con ciento veinte (120) días calendarios para la subsanación del exceso en endeudamiento por causa atribuible a esta.

2.4 Política de Diversificación

2.4.1 Límites de Concentración y Diversificación

La realización de una inversión por parte del Fondo durante la Fase Operativa estará sujeta a los siguientes parámetros de diversificación y límites, los cuales no podrán ser excedidos sin la aceptación previa y expresa del Comité de Inversiones:

- a. El Fondo podrá invertir hasta el cuarenta por ciento (40%) del total de su Portafolio de Inversión en un Bien Inmueble.
- b. El Fondo podrá tener hasta el cuarenta (40%) del total de sus ingresos en alquiler de un solo inquilino.
- c. El Fondo podrá invertir hasta el veinte por ciento (20%) del total de su Portafolio de Inversión en Concesiones Administrativas
- d. El Fondo podrá invertir hasta el diez por ciento (10%) del total de su Portafolio de Inversión en Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles.
- e. El Fondo podrá invertir hasta el veinte por ciento (20%) del total de su Portafolio de Inversión en Derechos de Usufructo sobre Bienes Inmuebles.



- f. El Fondo podrá adquirir hasta el cuarenta por ciento (40%) de su Portafolio de Inversión en una emisión de valores de Oferta Pública.
- g. El Fondo podrá invertir hasta el cuarenta por ciento (40%) del total de su Portafolio de Inversión en un Proyecto Inmobiliario.
- h. El Fondo podrá poseer hasta el cuarenta por ciento (40%) del Portafolio de Inversión en Cuotas de Participación de fondos de inversión de Oferta Pública cerrados y/o abiertos.
- i. El Fondo podrá invertir en valores de renta fija de Oferta Pública de personas vinculadas a AFI Universal, siempre y cuando los mismos cuenten con una Calificación de Riesgo mínima de Grado de Inversión. Cabe destacar que el monto consolidado de todas las inversiones del Fondo en valores emitidos por personas vinculadas a AFI Universal no puede superar el veinte por ciento (20%) del Portafolio de Inversión.
- j. El Fondo podrá invertir en valores de renta variable de Oferta Pública de personas vinculadas a AFI Universal, siempre y cuando el monto consolidado de todas las inversiones del Fondo en valores emitidos por personas vinculadas a AFI Universal no supere el veinte por ciento (20%) del Portafolio de Inversión.
- k. El Fondo no podrá invertir en ni en valores de renta fija y variable de Oferta Pública de personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.

2.4.2 Límites de Inversión Respecto 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 de 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	0%	40%



	intermediación financiera con Calificación de Riesgo mínima de Grado de Inversión.		
	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%
	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 u Opciones de Compra sobre bienes inmuebles	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		



2.4.3 Procedimiento a Seguir en los Casos de Inversiones No Permitidas y Excesos de Inversión Generadas por Causas Atribuibles y No Atribuibles a la Sociedad Administradora

Inversiones No Permitidas

En caso de que el Fondo tuviere determinados activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas en la política de inversión y, posteriormente, perdieren este carácter, por causas no imputables a **AFI Universal**, esta deberá informar sobre esta inversión no permitida a través de las publicaciones en la página web www.afiuniversal.com.do, conforme a la forma y plazo establecido por normativa de la SIMV. Dentro de las inversiones no permitidas se enmarcan aquellos activos que el Fondo adquiera por causa de un proceso de ejecución de garantía por el incumplimiento de algún deudor. Estas ocurrencias se consideran no atribuibles a la Sociedad Administradora

Para las inversiones no permitidas originadas por causas imputables a AFI Universal, se deberá remitir un Hecho Relevante notificando la situación a más tardar al día hábil siguiente de ocurrido el hecho. Adicionalmente, se deberá remitir a la SIMV un plan de regularización el cual deberá contener como mínimo una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia, las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones, el procedimiento para regularizar la situación según el tipo de activo, el cual será realizado dentro de los plazos y acorde a los procesos establecidos en el presente Reglamento Interno. Finalmente, se deberá remitir un hecho relevante notificando la subsanación del hecho. De igual forma, será publicado en la página web de **AFI Universal**, citada más arriba.

Sin perjuicio de las sanciones aplicables a la Sociedad Administradora, ésta deberá restituir al Fondo las variaciones negativas (pérdidas) resultantes de las inversiones no permitidas, originadas por causas atribuibles a ella misma.

Los activos en inversiones en Valores de Oferta Pública, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados, certificados financieros, depósitos a plazo y otros instrumentos de liquidez que el Fondo adquiera conforme lo dispuesto en los párrafos anteriores sobre las inversiones no permitidas por causas imputables y no imputables a la Administradora, deberán ser enajenados dentro de un plazo no mayor a noventa (90) días hábiles contados a partir de la notificación del hecho. Vencido este plazo sin haber enajenado el activo, la Asamblea General de Aportantes extraordinaria deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre estos activos. Dicho plazo aplicará tanto para inversiones atribuibles a la Sociedad Administradora como a las no atribuibles a la Sociedad Administradora.

Cualquier otro activo que el Fondo adquiera conforme lo dispuesto en su Política de Inversión, ya sean atribuibles o no a la Sociedad Administradora, deberán ser enajenados dentro de un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la notificación del hecho. Vencido este plazo sin haber enajenado el activo, la Asamblea General de Aportantes extraordinaria deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre estos activos.

Excesos de Inversión en los Límites de Liquidez y los Límites de Inversión Respecto al Portafolio de Inversión del Fondo

Durante la Fase Operativa y luego de vencido el Periodo de Adecuación, todo exceso que se produzca por causa imputable a **AFI Universal** respecto a los límites de Liquidez, y los límites respecto al Portafolio de Inversión del Fondo establecidos en el marco jurídico aplicable y en el presente Reglamento Interno, será informado como Hecho Relevante a la SIMV a más tardar el día hábil siguiente de que **AFI Universal** haya tomado conocimiento de tal circunstancia. En adición, se deberá remitir un plan de regularización a la SIMV con una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia y de las medidas que se adoptarán para reforzar los

sistemas de control y gestión de inversiones. Adicionalmente, todo exceso de inversión atribuible a la Sociedad Administradora deberá ser colocado en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa.

Los excesos de inversión no atribuibles a la Sociedad Administradora deberán ser informados en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa.

Los excesos de inversión relativos a los límites regulatorios y los establecidos en el presente Reglamento Interno, respecto al Portafolio de Inversión del Fondo, atribuibles a la Sociedad Administradora, deberán ser corregidos de la siguiente forma:

1. Se convocará al Comité de Inversiones en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios luego de que AFI Universal haya tomado conocimiento del exceso de inversión, para determinar la estrategia y el plazo de la subsanación. Conocido por el Comité de Inversiones, iniciará un plazo que no podrá exceder los noventa (90) días hábiles, para subsanar el exceso de inversión;
2. Vencido este plazo sin haber corregido el exceso de inversión, la Asamblea General de Aportantes deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre el exceso de inversión.
3. En el caso de excesos de inversión atribuibles a causas imputables a **AFI Universal**, las cuales hayan causado variaciones negativas (pérdidas) en el Fondo, **AFI Universal** deberá restituir dichas pérdidas a los aportantes del Fondo.

Los excesos de inversión relativos a los límites regulatorios y los establecidos en el presente Reglamento Interno, respecto al Portafolio de Inversión del Fondo, no atribuibles a la Sociedad Administradora, deberán ser corregidos de la siguiente forma:

- Se convocará al Comité de Inversiones en un plazo no mayor a treinta (30) días calendarios luego de que AFI Universal haya tomado conocimiento del exceso de inversión, para determinar la estrategia y el plazo de la subsanación. El período de subsanación del exceso de inversión no podrá exceder los seis (6) meses contados a partir de la notificación del hecho. Vencido este plazo sin haber corregido el exceso de inversión, la Asamblea General de Aportantes extraordinaria deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre el exceso de inversión.

2.5 Política de Riesgo



En vista del perfil de riesgo medio alto que se ha identificado para el Fondo, las evaluaciones de las potenciales inversiones en Activos Inmobiliarios, Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles y Proyectos Inmobiliarios serán sometidas a un riguroso proceso de debida diligencia, el cual contempla un análisis profundo e intenso basado tanto en la realidad actual del mercado, así como en los fundamentos creadores de valor de los Activos. Este proceso de análisis estará basado en lo siguiente:

- a. Análisis cualitativo y cuantitativo de la calidad crediticia de los potenciales inquilinos de los inmuebles y/o de los Proyectos Inmobiliarios;
- b. Análisis de la estructura de capital a invertir en el desarrollo del Activo Inmobiliario y/o del Proyecto Inmobiliario, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, incluyendo una revisión histórica de la experiencia operativa;
- c. Evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional del tercero que se contrate para el desarrollo del Activo Inmobiliario y/o del Proyecto Inmobiliario y sus promotores/inversionistas/fideicomitentes;
- d. Análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del mercado presentes;
- e. Posicionamiento del Activo Inmobiliario y/o el Proyecto Inmobiliario, oportunidad y capacidad de crecimiento;
- f. Capacidad del Proyecto Inmobiliario y/o del sector para el cual se destine el Activo Inmobiliario de atravesar diferentes ciclos económicos y escenarios de estrés;
- g. Marco regulatorio vigente.

Para lograr un análisis profundo y riguroso de los aspectos anteriores, el proceso de debida diligencia podrá incluir de manera general las siguientes actividades:

- a. Reunión con la administración contratada para el Proyecto Inmobiliario y/o el desarrollador contratado del Activo Inmobiliario;
- b. Obtener el perfil y referencias del desarrollador contrato del Proyecto Inmobiliario y/o del Activo Inmobiliario;
- c. Revisar el desempeño financiero histórico del desarrollador contratado frente al desarrollo del Activo Inmobiliario y/o del Proyecto Inmobiliario y sus promotores contratados;
- d. Visitar y observar las operaciones del desarrollador contratado frente al Proyecto Inmobiliario;
- e. Verificar los procesos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo del desarrollador del Activo Inmobiliario y/o el Proyecto Inmobiliario;
- f. Contactar clientes o suplidores del desarrollador contratado para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario para obtener referencias comerciales;



- g. En la medida que la información disponible lo permite, realizar un análisis comparativo del desarrollador contrato para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario frente a los principales competidores desde el punto de vista comercial, operativo, financiero y/o participación de mercado;
- h. Analizar el crecimiento histórico del sector de inmobiliario y las tendencias futuras;
- i. Determinar la existencia de posibles futuros eventos que podrían afectar o modificar de manera significativa la operación del Activo Inmobiliario y/o el Proyecto Inmobiliario, y con su impacto sobre su capacidad de enfrentar sus obligaciones y su valor en el futuro;
- j. Estimar el valor del Activo Inmobiliario y/o del Proyecto Inmobiliario y la habilidad de la estructura organizacional, operativa y tecnológica de soportar futuro crecimiento;
- k. Investigar y medir los riesgos legales, laborales y otras índoles;
- l. Identificar posibles alternativas de desinversión.

Los Proyecto Inmobiliario en etapa de diseño o licenciamiento son complejos en su administración y ejecución, sin embargo, en términos generales el análisis financiero de los mismos podrá contemplar la siguiente metodología basada en proyecciones:

1. Analizar los supuestos utilizados para determinar los ingresos, costos y gastos esperados del proyecto en base a los niveles de ventas y/o arrendamiento, precios de venta, costos y gastos;
2. Analizar los requerimientos estimados de capital y el cronograma de avance de obras;
3. Analizar la estructura financiera del proyecto, y los gastos financieros que implica;
4. Analizar los flujos de efectivo previstos del proyecto.

La debida diligencia, dependiendo de la complejidad de cada caso particular, podrá requerir la participación de uno o más asesores externos, como abogados, auditores y otro tipo de consultores especializados con cargo al Fondo hasta el límite de gastos establecido en el presente Reglamento Interno.

2.6 Política de Votación

Siempre que el Fondo participe como tenedor de valores de renta fija y variable de Oferta Pública, AFI Universal ejercerá los derechos políticos que le correspondan al Fondo de Inversión a los fines de participar en todas las asambleas ordinarias y/o extraordinarias, asambleas de tenedores, así como en los distintos comités que se convoquen. Así mismo, durante la fase de negociación de las potenciales inversiones, se analizarán las estructuras de gobierno corporativo con el fin de habilitar la participación del Fondo en las diferentes instancias u órganos de administración y control.

Las participaciones del Fondo en dichas instancias u órganos de control serán ejecutadas a través de AFI Universal. Por lo tanto, dependiendo de los acuerdos de cada transacción,

profesionales designados por AFI Universal podrán asumir posiciones en el órgano de gestión del Proyecto Inmobiliario.

Igualmente, AFI Universal en representación del Fondo, podrá prestar asistencia técnica en todas aquellas áreas en donde agreguen valor al Proyecto Inmobiliario de manera que siempre busque contribuir al mejoramiento de sus capacidades de gestión.

2.7 Política Inversión Responsable

El Fondo orientará sus inversiones, según aplique, al cumplimiento de los siguientes objetivos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG por sus siglas en inglés), de manera enunciativa y no limitativa a lo siguiente:

1. Los Proyecto Inmobiliarios en los cuales el Fondo invierta, así como los Activos Inmobiliarios adquiridos, realizarán su mejor esfuerzo para contar con mecanismos para ser respetuosos con el medio ambiente y estar alineados con los nuevos retos que afronta el planeta.
2. 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 como pilares básicos**.

2.8 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 del inicio de la Fase Pre-Operativa del Fondo. AFI Universal deberá informar mediante Hecho Relevante 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. AFI Universal deberá informar mediante Hecho Relevante el inicio del periodo de cobro de la Comisión por Administración, esta información será publicada al inicio del cobro o previamente a este mismo.





Ejemplo:

Activo Administrado Día Anterior	Comisión por Administración	Monto Comisión Anual
US\$100,000,000.00	2.00%	US\$2,000,000.00

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.

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.

AFI Universal comparará al cierre de cada mes la rentabilidad mensual anualizada del Fondo calculada según el Reglamento de SAFI contra el Indicador Comparativo de Rendimiento descrito en la sección 1.9 del presente Reglamento Interno. En la eventualidad de que la Tasa de Rentabilidad Mensual Anualizada del Fondo para el mes sea superior al Benchmark, se cobrará el veinticinco por ciento (25%) correspondiente a la Comisión por Desempeño mensual anualizado. La Comisión por Desempeño será pagadera, si aplica, dentro de los primeros veinte (20) días calendarios luego del cierre de cada mes.

El monto de la Comisión por Desempeño a cobrar para el mes se determina multiplicando el excedente de rentabilidad que generó el Fondo en relación con el Benchmark (establecido en la sección 1.9 del presente Reglamento Interno) del Fondo al cierre de cada mes por el veinticinco por ciento (25%) correspondiente al porcentaje de dicha comisión y dividiendo dicho monto entre 12 para reflejar el cobro proporcional mensual. En caso de que este rendimiento sea mayor al Indicador Comparativo de Rendimiento Mensual Anualizado del mismo período, la comisión aplicará. En caso de que el rendimiento sea igual o menor, la Comisión por Desempeño no será aplicada y no se tendrá derecho al cobro de la misma.

	Escenarios			
	1	2	3	4
Patrimonio Neto del Fondo al cierre	US\$100,000,000	US\$100,000,000	US\$100,000,000	US\$100,000,000



del mes en comparación				
Rentabilidad anualizada del Fondo al cierre del mes en comparación	4.00%	10.00%	12.00%	15.00%
TIAPP USD	5.25%	7.50%	5.00%	6.00%
Benchmark	5.25%	6.00%	5.00%	6.00%
Rentabilidad del Fondo mensual anualizada vs. Benchmark	-1.25%	4.00%	7.00%	9.00%
Aplica Comisión por Desempeño?	No	Si	Si	Si
Porcentaje de Comisión por Desempeño	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
Monto Comisión por Desempeño	0.00	83,333.33	145,833.33	187,500.00

La fórmula para calcular el monto de la Comisión por Desempeño es:

Patrimonio Neto del Fondo X [(Rentabilidad del Fondo Mensual Anualizada - Benchmark) X Porcentaje de Comisión por Desempeño] / 12.

A modo ilustrativo, la fórmula para el Escenario 2 de la tabla anterior es la siguiente:

US\$100,000,000.00 X [(10.00% - 6.00%) X 25%] / 12 = US\$83,333.33.

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.

Gastos Recurrentes del 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) <i>*Sujeto a variación del proveedor</i>	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
Gastos Totales	2.9357%		2,935,700

*Esta comisión solo aplica para las colocaciones en base a mejores esfuerzos.

**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 máximo 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 SIMV, 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



 <p>SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES APROBADO 29 OCT 2024 Dirección de Oferta Pública</p>	<p>0.00056% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Variable**</p>		
---	---	--	--

**La base de cálculo para la Tarifa B por mantenimiento y supervisión del Fondo se utiliza como base el total de los Activos administrados, es decir, Activos totales del Fondo. El balance acumulado de cada trimestre por la base dividida entre cuatro (4), el resultado se pagará en los primeros diez (10) días hábiles del trimestre siguiente, conforme lo establece el literal (d) del artículo 8 (Periodicidad de pago), del Reglamento de tarifas por concepto de regulación y los servicios de la SIMV.*

***Estos porcentajes se encuentran sujetos a variación por disposición de la SIMV.*

AFI Universal deberá informar el incremento de los gastos dentro del rango autorizado y establecido con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigencia, salvo que la SIMV le autorice un plazo menor conforme solicitud. La información se colocará a través de la página web de **AFI Universal**.

Cualquier gasto no descrito en este Reglamento Interno será asumido por **AFI Universal**, conforme dispuesto en la normativa vigente.

Tarifas Imputables a los Aportantes

La Tarifa B por supervisión a la custodia y la Tarifa C en las negociaciones de las Cuotas de Participación de los Fondos en el Mercado Secundario de Valores, le aplicarán de igual manera a los Aportantes. En el caso de la Tarifa B, el agente de retención será el Depósito Centralizado de Valores. En el caso de la Tarifa C, el agente de retención queda por definir, según la normativa que emita la Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación.

Gastos ante el Depósito Centralizado de Valores y Bolsa de Valores de la República Dominicana

El Aportante de este Fondo estará a cargo de pagar la comisión de custodia de las Cuotas de Participación (a cargo de CEVALDOM), desde el momento que realiza la inversión:

- Comisión por custodia de valores en administración: 0.0061% del promedio de volumen de valores depositados en la cuenta del Inversionista, mediante retención mensual deducida del pago de intereses. Esta comisión podrá ser cargada al Fondo (incluida en la tabla de gastos como custodia Cuotas de Participación), a opción del Intermediario de Valores correspondiente, el cual podrá optar por cargarlo directamente a sus clientes Inversionistas.
- Transferencia entre cuentas del mismo titular: RD\$300.00 cada vez que ocurra
- Cambio de titularidad: RD\$5,000.00 cada vez que ocurra.

- Tarifa por Supervisión de la Custodia de la SIMV: 0.00112% por cada DOP 1.0 MM de valor custodiado o su equivalente en Moneda Extranjera
- Certificación con Reserva de Prioridad: RD\$600.00 cada vez que ocurra.
- Certificaciones y Constancias: RD\$300.00 cada vez que ocurra.

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV. Para información detallada sobre las tarifas actualizadas de CEVALDOM, el Aportante puede visitar su página web: www.cevaldom.com.

En otro orden, en caso de que el Inversor desee comprar dichas Cuotas de Participación en el Mercado Secundario de Valores por medio de un Intermediario de Valores, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de intermediación de 0.015% sobre el valor facial a ser transado, dicha comisión puede variar en la vida de la Cuota de Participación.

El Fondo no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados o modificados por CEVALDOM y/o la BVRD. No obstante, toda modificación en los tarifarios de estas instituciones deberá ser previamente aprobada por la SIMV, y puede el Aportante visitar las páginas web de dichas instituciones para ver las tarifas y cargos actualizados.

2.9 Condiciones y Procedimientos para la Colocación y Negociación de las Cuotas

Toda emisión de Cuotas de Participación se hará dentro de una Emisión Única. La Emisión Única, en lo aplicable, será elaborada conforme lo establecido en el Reglamento de SAFI y deberá sujetarse a las siguientes reglas específicas:

- 1) La Emisión Única será colocada en el mercado mediante acto sucesivos llamados Tramos hasta agotar el monto aprobado.
- 2) Los Tramos a realizarse dentro de una misma emisión de Cuotas de Participación, podrán realizarse por el monto global aprobado de la Emisión Única o por montos parciales del mismo, sin llegar a excederlo.
- 3) El monto global aprobado de la respectiva Emisión Única se disminuirá en el monto de Cuotas de Participación que se coloquen con cargo a éste a través de Tramos.
- 4) Dentro de la Emisión Única se podrán colocar uno o más Tramos de forma sucesiva. Por lo tanto, los Tramos dentro de la Emisión Única resultarán en el aumento del Patrimonio del Fondo dentro del monto aprobado.
- 5) El Patrimonio del Fondo respaldará de manera indiferenciada a todas las Cuotas de Participación emitidas dentro de la Emisión Única, no pudiéndose incluir cláusulas que especifiquen bienes o activos que respalden determinada Emisión Única o Tramos en particular.



La SIMV podrá suspender un Tramo o Emisión Única en cualquier momento si determina que no se cumple con el Reglamento de SAFI.

Colocación en el Mercado Primario de Valores

Las Cuotas de Participación del Fondo serán colocadas a través de la BVRD por los agentes de colocación del Fondo (Inversiones Popular, Parval Puesto de Bolsa, Inversiones Santa Cruz, United Capital, Alpha Sociedad de Valores y BHD Puesto de Bolsa) bajo la modalidad de colocación "con base en mejores esfuerzos. Los potenciales aportantes del Fondo deben dirigirse a los agentes de colocación para adquirir las Cuotas de Participación del Fondo en los casos de emisiones en base a mejores esfuerzos.

La colocación de las Cuotas de Participación debe estar precedida de la entrega del Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido al Aportante, así como una explicación de estos. En adición, los agentes de colocación contratados deben verificar que el Inversionista se ajusta al perfil adecuado para la suscripción de las Cuotas de Participación, es decir que el Inversionista comprenda el riesgo de los valores que se les ofrece.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones de acuerdo a cambios introducidos a los manuales y reglamentos de la BVRD.

Valor Nominal y Precio de Colocación Primaria de las Cuotas de Participación de cada Emisión

El Valor Nominal de las Cuotas de Participación será de Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00), cada una. El precio de adjudicación primaria para el primer Tramo del Programa de Emisiones será a valor nominal. Para Tramos subsiguientes, la adjudicación de las Cuotas de Participación se realizará al Valor Cuota del día anterior al inicio del periodo de colocación, determinado en el Aviso de Colocación Primaria de Cuotas de Participación, según la metodología de valoración definida en el presente Reglamento Interno, conforme publicará **AFI Universal** en su página web, www.afiuniversal.com.do, y paralelamente publicado por el Mecanismo Centralizado de Negociación de la BVRD, más una prima basada en el rendimiento histórico del Fondo, la cual se determinará en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada Tramo. Este precio de colocación primaria aplicará para las Cuotas de Participación a suscribirse en los Tramos posteriores al primer Tramo del Programa de Emisiones.

El proceso previsto en el párrafo anterior solo aplica para las colocaciones bajo la modalidad de mejores esfuerzos.

Método y procedimiento de colocación de la Emisión Única en el Mercado Primario de Valores bajo la modalidad de colocación con base en mejores esfuerzos

AFI Universal deberá publicar un Aviso de Colocación Primaria de Cuotas de Participación, en por lo menos un periódico de circulación nacional impreso y en su página web, y en la del agente de colocación o en la del agente de distribución en el

caso que aplique, un (1) día hábil antes de la fecha de inicio del Período de Colocación de las Cuotas de Participación. El aviso indicará los detalles relativos a la colocación del tramo correspondiente de la Emisión Única.

El Fondo dirigido al público en general, mantiene la obligación de publicación del Aviso de Colocación Primaria en un (1) periódico de circulación nacional impreso, pudiendo utilizarse cualquier medio de comunicación impreso y digital que se determine en el Folleto Informativo Resumido. El Aviso de Colocación Primaria incluirá informaciones al Inversionista sobre donde estará disponible para su consulta la información financiera, los Hechos Relevantes y demás información periódica del Fondo.

El Período de Colocación de la Emisión Única y sus Tramos se definirá en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada Tramo.

Las órdenes de suscripción de las Cuotas de Participación deben ser dirigidas al agente de colocación contratado, el cual las ejecutará según las reglas de suscripción descritas en esta sección.

Recepción de Órdenes de Suscripción

Los inversionistas a que se dirige la Oferta Pública de Cuotas de Participación podrán presentar sus órdenes de suscripción a los Agentes Colocadores en los horarios establecidos por éstos, a través de los medios que el agente colocador tenga disponible. El agente de colocación contratado recibirá órdenes a partir de la fecha de inicio del Período de Colocación, las cuales serán introducidas al sistema de negociación del mecanismo de la BVRD una vez finalizado el Período de Colocación, dentro del horario establecido por esta.

**El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.*

***El proceso previsto en esta sección solo aplica exclusivamente a las emisiones realizadas bajo la modalidad con base en mejor esfuerzo.*

Adjudicación de las Órdenes de Suscripción de los Inversionistas

A partir de la fecha de inicio del Período de Colocación de las Cuotas de Participación, conforme se establece en el Folleto Informativo Resumido, el presente Reglamento Interno y en el Aviso de Colocación Primaria de cada Tramo, los aportantes podrán a través de los agentes de colocación contratados y designados por **AFI Universal**, colocar sus órdenes para adquirir las Cuotas de Participación del Fondo por medio de la BVRD.

Los agentes de colocación recibirán las órdenes, y las mismas serán adjudicadas en el último día del Período de Colocación que establezca el Aviso de Colocación Primaria. Una vez sean adjudicadas, dichas órdenes serán liquidadas en la fecha valor establecida por la BVRD que, para el caso de las cuotas de los Fondos de Inversión, es de T+3.



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

AFI Universal informará como Hecho Relevante a la SIMV y al público en general el monto suscrito, comparándolo con el monto emitido, a más tardar el tercer día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de adjudicación del Período de Colocación de cada Tramo.

Esta comunicación será publicada en la página web de AFI Universal, www.afiuniversal.com.do.

Negociación del Valor Cuota en el Mercado Secundario de Valores

La emisión de Cuotas de Participación del Fondo se encuentra inscrita en la BVRD, mediante la cual los Inversionistas podrán comprar o vender dichas Cuotas de Participación a través de los Intermediarios de Valores autorizados por la SIMV e inscritos en el RMV.

El Aportante podrá negociar sus Cuotas de Participación en el Mercado Secundario de Valores, a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de finalización del Período de Colocación, una vez se haya completado la compra de las Cuotas de Participación del Tramo correspondiente a cada Inversionista y sea informado por AFI Universal a la SIMV, BVRD y a CEVALDOM como Hecho Relevante.

Las Cuotas de Participación del Fondo se negociarán en el Mercado Secundario de Valores a través de los sistemas de negociación electrónicos de la BVRD, donde todos los intermediarios de valores autorizados podrán formular órdenes por cuenta propia o por cuenta de sus clientes inversionistas, dentro del horario de negociación y las normas establecidas por la BVRD. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento previa autorización por parte de la SIMV y según la reglamentación establecida por la misma.

La orden de transacción será digitada por el Intermediario de Valores autorizado en el sistema de negociación electrónico de la BVRD, donde dicha orden sería calzada o asumida, indicando de inmediato al Intermediario de Valores representante del potencial Inversionista la adjudicación de la misma, y calzada la operación por el sistema de la BVRD esta última informará sobre la transacción al sistema de registro por Anotación en Cuenta de CEVALDOM, acerca de la transacción.

Luego de que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por Anotación en Cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario del instrumento.

El precio de la compra y venta estará constituido por la oferta y demanda del mercado que podría tomar en cuenta o no el Valor Cuota (es decir, la valorización de las Cuotas de Participación del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Reglamento Interno) según publicará AFI Universal en

su página web, www.afiuniversal.com.do y por el Mecanismo Centralizado de Negociación de la BVRD.

En caso de que un potencial Inversionista deposite en un Intermediario de Valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de transacción deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónico de la BVRD el día hábil siguiente. El precio de compra de la Cuota de Participación en el Mercado Secundario de Valores podrá variar entre la fecha del depósito de la orden y la fecha de ejecución de la orden, según las fluctuaciones que ésta tenga en el mercado, es decir que el precio de la Cuota de Participación corresponderá al Valor Cuota vigente al día que se suscriba finalmente.

La transmisión de las Cuotas de Participación del Fondo a través de una operación realizada por vía del Mecanismo Centralizado de Negociación de la BVRD, dada su representación por medio de Anotaciones en Cuenta, se hará mediante transferencia contable a cargo de CEVALDOM, lo cual implica un cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere, por medios electrónicos que los Intermediarios de Valores remitan a CEVALDOM.

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

AFI Universal, por sí y en representación del Fondo, reconoce tener conocimiento pleno de los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los Mercados Secundarios de Valores, según la legislación vigente y los requerimientos de las autoridades y entidades facultadas, los cuales acepta cumplir a cabalidad. Igualmente, cada uno de los Aportantes no puede ignorar su sujeción a los principios y regulaciones previstas de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, y sus reglamentos y normas las resoluciones y circulares dictadas por las autoridades facultadas del mercado de valores.

La transferencia de los valores en el Mercado Secundario de Valores se formalizará mediante transferencia contable por medio de Anotaciones en Cuenta llevada al efecto por la entidad que ofrece los servicios de Depósito Centralizado de Valores, en este caso, CEVALDOM.

Circulación de los Valores

No existen restricciones particulares, ni de carácter general a la libre transferencia de las Cuotas de Participación según la legislación vigente, excepto que sean transadas a través de la BVRD. Dado el carácter desmaterializado de los valores, el proceso de traspaso se efectuará a través de transferencia contable mediante Anotaciones en Cuenta, acorde con lo establecido en el artículo 3 numeral 1 de la Ley del Mercado de Valores.

2.10 Normas Generales de Distribución de Rendimientos del Fondo



En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual tomando como corte el 31 de diciembre de cada año. En casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha corte del 31 de diciembre de cada año. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

En los casos de que no exista o la distribución sea parcial los Aportantes reconocen que el Comité de Inversiones podrá instruir a AFI Universal a distribuir los beneficios. Los beneficios retenidos tanto del período como de períodos anteriores serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los Aportantes, de acuerdo con lo que disponga el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos según las condiciones anteriores (generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

En todo caso, AFI Universal informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los Aportantes y futuros Inversionistas:

- i) Si no se generaron beneficios líquidos y no se pagará distribución;
- ii) Si se generaron beneficios líquidos y el Comité de Inversiones decidió distribuir parcial o totalmente;
- iii) Si se generaron beneficios líquidos y el Comité de Inversiones decidió retener los beneficios y su reinversión.

Forma de pago: transferencia bancaria a nombre del Aportante, según las instrucciones del Intermediario de Valores.

Ejemplo: Al cierre de mes de diciembre, el Comité de Inversiones, luego de verificar los estados financieros del Fondo, determinó la distribución del 70% de los beneficios líquidos del Fondo. Los beneficios líquidos del Fondo al 31 de diciembre, y acumulados para el año, alcanzaron un monto de US\$ 1,000,000.00. Por tanto, de acuerdo con lo determinado por el Comité, el monto a ser distribuido a los aportantes sería de US\$ 700,000.00, y para una cantidad de cuotas colocadas de 10,000, el monto por cuota sería de US\$ 70.00.

En otros casos, el Comité de Inversiones podría determinar la distribución de un monto específico de los beneficios líquidos acumulados.

La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante transferencias electrónicas interbancarias por CEVALDOM.



Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos de las inversiones inmobiliarias que realizará y por los intereses generados y pagados por los instrumentos financiero y valores de Oferta Pública, que forman parte del Fondo y, en segundo lugar, por las plusvalías que podrían generar los mismos Activos a través del tiempo y que sean realizados con la venta del Activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la Comisión de Administración y la Comisión por Desempeño cobradas por **AFI Universal** descritas en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

Los beneficios líquidos del Fondo serán calculados de la siguiente manera:

Ingresos en Efectivo - Gastos Operativos del Fondo - Comisión de Administración - Comisión por Desempeño = Beneficios Líquidos

Los gastos operativos descritos anteriormente corresponden únicamente a los detallados en la Sección 2.8 Política de Gastos y Comisiones del presente Reglamento Interno.

2.11 Procedimiento de Valoración del Patrimonio

AFI Universal es la responsable de la valoración de las Cuotas de Participación. AFI Universal deberá velar porque exista uniformidad en las valorizaciones que realice de las Cuotas de Participación y de los Activos del Fondo, así como en el cálculo del rendimiento de dichos Activos. Asimismo, deberá velar por que las referidas valorizaciones se realicen a precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo con las especificaciones que establezca la SIMV mediante circular o normativa. La metodología de valorización del patrimonio del Fondo está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante norma de carácter general. El cálculo del Valor Cuota del Fondo se realiza en base al artículo 95 del Reglamento de SAFI.

La vigencia del Valor Cuota será de veinticuatro (24) horas en un horario de 12:00 A.M. a 12:00 A.M. de cada día hábil.

El valor de la Cuota de Participación corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo que resulte del procedimiento descrito más abajo, entre el número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. La valorización de las Cuotas de Participación se realizará de manera diaria después del cierre operativo de cada día.

En vista de que la denominación del Fondo y su contabilización es en dólares de los Estados Unidos de América, el valor de la Cuota de Participación será expresada en la misma moneda al momento de determinar el valor del patrimonio.

En otras palabras, para determinar el valor de cada Cuota de Participación será necesario determinar el valor del Fondo total en base a los Activos que lo componen y las

obligaciones del Fondo con terceros y AFI Universal. El proceso contable a seguir será conforme a NIIF.

Cálculo del Valor Cuota

El Valor Cuota a una fecha determinada "t" se establece dividiendo el valor del patrimonio neto del Fondo entre la cantidad de Cuotas de Participación en circulación.

$$VC_t = \frac{PN_t}{\#C_t}$$

PNt: Patrimonio Neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del Valor Cuota.

#Ct: Número de Cuotas de Participación en circulación, consideradas de acuerdo al método de asignación del Valor Cuota empleado.

Ejemplo:

$$PN_t = \text{US\$}105,000,000.00$$

$$\#C_t = 100,000$$

$$\text{US\$}105,000,000.00 / 100,000 = \text{US\$}1,050.00$$

$$\text{Valor Cuota} = \text{US\$}1,050.00$$

El Patrimonio Neto transitorio (PNt) será calculado de la siguiente manera:

$$PN_t = PN'_t - G_{día}$$

PN't: Patrimonio Neto pre-cierre considerando el método de asignación del Valor Cuota empleado.

G_{día}: Monto cargado al Patrimonio Neto de pre-cierre del Fondo por comisiones y gastos diarios cargados al Fondo, establecidos en el Reglamento Interno, incluyendo los impuestos correspondientes.

El Patrimonio Neto pre-cierre se calcula:

$$PN'_t = A'_t - P'_t$$

A't: Activo total del Fondo de Inversión Cerrado valorizado al cierre del día "t".

P't: Pasivo del día "t" sin incluir los gastos por comisiones, impuestos o gastos del día "t".



Método de Asignación del Valor Cuota

El Patrimonio Neto de Pre-Cierre (PN't) el número de cuotas en circulación (#Ct), deberán considerar los aportes por compras de cuotas en el Mercado Primario de Valores presentados en el día "t", asignándolas al Valor Cuota del día anterior "t-1".

2.12 Criterios de Valorización de las Inversiones del Fondo de acuerdo a la Normativa vigente

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de AFI Universal y debe realizarse de acuerdo a la metodología de valorización establecida por la SIMV, según normativa vigente y cumpliendo lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante norma de carácter general. Los cambios en la referencia de quien realiza la valoración serán realizados previa aprobación del Comité de Inversiones del Fondo a partir del análisis de un informe debidamente sustentado.

AFI Universal deberá realizar las provisiones contables del Fondo cuando en determinado Activo ocurra un deterioro notorio o irrecuperable de su valor, de acuerdo a las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera sobre deterioro de valor e incobrabilidad en Activos financieros o desvalorización de Activos del mismo basándose en los análisis realizados por la administradora del emisor del instrumento o del Activo particular. Las inversiones descritas anteriormente se deben valorizar a su valor estimado de recuperación, incluyendo el valor de realización de garantías, cuando existan. Una vez elegida la entidad que realizará la valoración inicial de un Activo particular, no se realizarán cambios a menos que sea aprobado por el Comité de Inversiones del Fondo.

La valoración de los instrumentos financieros será diaria, así como la contabilización de los ingresos y gastos devengados:

1. En el caso de valores de oferta pública inscritos en el RMV serán valorados de acuerdo con las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera correspondientes utilizando el precio provisto por una Sociedad Proveedora de Precios como el precio de mercado del instrumento;
2. En el caso de instrumentos financieros no inscritos en el RMV serán valorados de acuerdo con las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera correspondientes.



Inversiones Privadas Realizadas por el Fondo en Activos Inmobiliarios

El Fondo reconocerá una inversión o Activo financiero dentro su estado de situación financiera cuando se hayan transferido al patrimonio todos los riesgos y beneficios (derecho a recibir los flujos de efectivos) relacionados con dicho activo financiero.



El Fondo clasificará sus inversiones privadas, acorde a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, en Activos Inmobiliario. Dichos valores serán reconocidos inicialmente en el estado de situación financiera del Fondo a su costo de adquisición (valor razonable de la contraprestación pagada) el cual es equivalente al precio pagado por adquirir el Activo.

Adicionalmente, para cada inversión en Activos Inmobiliarios, se deberá contar con una valoración bajo las metodologías aplicables según las NIIFs al menos una vez cada doce (12) meses, realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos. Una vez se escoja la metodología para un Activo en específico, la misma no variará, exceptuando en el caso que las NIIF lo sustente y se cuente con la aprobación del Comité de Inversiones.

Los informes de valoración serán remitidos a la SIMV y al representante de la masa de aportantes.

2.13 Fase Pre-operativa

El Fondo contará con una Fase Pre-operativa que no puede ser mayor a catorce (14) meses de duración a partir de la fecha de registro del Fondo en el RMV, y puede ser prorrogado por única vez por seis (6) meses adicionales por la SIMV, previa solicitud debidamente justificada por AFI Universal. La conclusión de esta fase será comunicada a la SIMV y al público en general como Hecho Relevante.

Durante la Fase Pre-operativa el Fondo podrá poseer el cien por ciento (100%) del Portafolio de Inversión en valores de Oferta Pública emitidos por el gobierno central o el Banco Central de la República Dominicana, depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y valores de renta fija inscritos en el RMV, cuyo vencimiento sea menor a un (1) año. Dichas inversiones en valores de Oferta Pública emitidos por el gobierno central o el Banco Central de la República Dominicana y depósitos en entidades de intermediación financiera, deberán contar con un emisor que disfrute de una Calificación de Riesgo de Grado de Inversión. Concluida dicha etapa, aplicarán los límites señalados para la Fase Operativa.

En caso de que el Fondo no haya iniciado la Fase Operativa en el plazo definido o antes del vencimiento de la prórroga otorgada, en caso de ser solicitada conforme a lo establecido en el artículo 84 (Fase Pre-operativa) del Reglamento de SAFI, la autorización del Fondo se suspenderá e iniciará el proceso de liquidación.

Los intereses generados por los depósitos y las inversiones del Fondo durante esta Fase Pre-operativa corresponden a los Aportantes en caso de liquidación. Durante esta Fase Pre-operativa AFI Universal podrá cobrar la Comisión por Administración establecida en el presente Reglamento Interno y en el Folleto Informativo Resumido.



2.14 Fase Operativa

El Activo administrado mínimo para el inicio de la Fase Operativa del Fondo será de un millón de dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000,000.00), equivalente a mil (1,000) Cuotas de Participación a valor nominal. Así mismo debe contar con al menos un (1) Aportante.

El Fondo tendrá un Período de Adecuación para su política de inversión de hasta tres (3) años, contados a partir de la fecha de inicio de la Fase Operativa. Dicho plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el CNMV previa solicitud por escrito de AFI Universal 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 dos (2) años.

En caso de que no exista disponibilidad de oportunidades de inversión que se ajusten a las estrategias de inversión del Fondo, los recursos del Fondo se mantendrán en los instrumentos permitidos durante la Fase Pre-operativa. Si esta situación persiste a la conclusión del Período de Adecuación/Inversión, AFI Universal deberá proceder con la liquidación del Fondo.

2.15 Normas sobre la Asamblea General de Aportantes

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Reglamento Interno, las normas de la Asamblea General de Aportantes deberán cumplir en todo momento con las disposiciones establecidas por las normas de la asamblea general de obligacionistas de la Ley de Sociedades, la Ley del Mercado de Valores el Reglamento de SAFI, en lo aplicable.

Sujeción a Condiciones: La adquisición de la calidad de Aportante del Fondo presupone la sujeción a las condiciones señaladas en el presente Reglamento Interno, en el Folleto Informativo Resumido y en los demás instrumentos regulatorios que correspondan.

Los acuerdos del conjunto de Aportantes serán mediante asambleas, correspondiendo dar a conocer las exigencias de la regulación en cuanto al funcionamiento de la misma y que son dispuestas por el Reglamento de SAFI, y la Ley del Mercado de Valores, y la Ley de Sociedades.

Los Aportantes del Fondo podrán ejercer sus derechos a través de la Asamblea General de Aportantes, la cual podrá ser del tipo ordinaria o extraordinaria en función de las condiciones de convocatoria y/o los temas a tratar en éstas.

Los Aportantes podrán hacerse representar mediante un apoderado, el cual puede ser o no Aportante. El poder deberá constar por escrito y contendrá las menciones siguientes:

1. Lugar y fecha de otorgamiento
2. Nombre y apellidos del apoderado

3. Nombre y apellidos o razón social, según corresponda, del poderdante
4. Indicación de la naturaleza de la asamblea para la cual se otorga el poder y la fecha de su celebración
5. Declaración de que el apoderado podrá ejercer en las Asambleas Generales de Aportantes los derechos que correspondan al mandante en ellas, los que podrá delegar libremente en cualquier tiempo
6. Declaración que el poder sólo podrá entenderse revocado por otro que se otorgue con fecha posterior
7. Firma del poderdante o su representante

Los poderes otorgados para una asamblea que no se celebre en primera convocatoria por falta de quórum, defectos en su convocatoria o suspensión por el consejo de administración de AFI Universal o de la SIMV, valdrán para la que se celebre en su reemplazo. Los apoderados que representen a algún Aportante deberán acreditarse por ante el órgano que convoque la asamblea con por lo menos veinticuatro (24) horas de antelación a la celebración de la misma.

Los concurrentes a las asambleas firmarán una lista de Aportantes en la que se indicará a continuación de cada firma, el número de Cuotas de Participación que el firmante posee, o representa.

La SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a asamblea o la asamblea misma, cuando fuere contraria a regulación aplicable o el Reglamento Interno.

Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes lo siguiente:

- a. Asamblea General de Aportantes ordinaria:
 - i. Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fondo;
 - ii. Ratificación o remoción del representante de la masa de los aportantes y elección del nuevo representante;
 - iii. Designar a los auditores externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de AFI Universal;
 - iv. Cualquier otro asunto de interés común de los Aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes extraordinaria.
- b. Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:
 - i. Aprobar modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido del Fondo, que serán presentadas por AFI Universal, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de SAFI y las normativas que regulan el Fondo;
 - ii. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora;
 - iii. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la sociedad



administradora y otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los Aportantes;

iv. Aprobar la fusión con otros Fondos de Inversión;

v. Conocer y aprobar cuando aplique las modificaciones de los gastos;

vi. Aprobar aumentos al capital aprobado del Fondo;

vii. Aprobar la recompra de Cuotas de Participación;

viii. Aprobar la extensión del plazo de vencimiento del Fondo;

ix. Conocer sobre cualquier hecho o situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes ordinaria.



Régimen de Convocatoria de la Asamblea

La Asamblea General de Aportantes del Fondo se reunirá de forma presencial o no presencial, a convocatoria efectuada por AFI Universal o por el representante de la masa de aportantes.

Uno o varios de los Aportantes que representen no menos de la décima (1/10) parte de las Cuotas de Participación del Fondo colocadas a su valor nominal, podrán exigir a AFI Universal, o el representante de la masa de aportantes, que convoque a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque a la asamblea y fije el orden del día de la misma

La SIMV podrá convocar a la Asamblea General de Aportantes u ordenar su convocatoria a AFI Universal, o al representante de la masa de aportantes, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los Aportantes o que puedan determinar que se le impartan instrucciones al representante de la masa de aportantes, o que se revoque su nombramiento.

La Asamblea General de Aportantes ordinaria deberá ser convocada por AFI Universal por lo menos una vez cada año dentro de los primeros ciento veinte (120) días de cada gestión anual, para aprobar los reportes de la situación financiera del Fondo. Los Aportantes deberán ser convocados al menos con veinte (20) días de antelación a la realización de la Asamblea General de Aportantes. El aviso de la convocatoria será insertado en por lo menos un (1) periódico de circulación nacional, estableciéndose en el mismo el tipo de asamblea de que se trate, temas a tratar, lugar o medio, fecha y hora.

La SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a asamblea o la reunión de la asamblea, cuando fuere contraria a la Ley del Mercado de Valores, regulación aplicable o el Reglamento Interno.

Las Asambleas Generales de Aportantes extraordinarias serán convocadas por AFI Universal siempre que se estime necesario o por solicitud del representante de la masa de aportantes o de la SIMV.

Las Asambleas Generales de Aportantes ordinarias deliberarán válidamente si concurren a la reunión, personalmente o por apoderados, en la primera convocatoria, Aportantes que tengan, por lo menos, las dos terceras (2/3) partes de las Cuotas de Participación del Fondo en circulación; y en la segunda convocatoria, la mitad (1/2) de dichas Cuotas de Participación. A falta de dicho quórum, en el último caso, la asamblea podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes.

Las Asambleas Generales de Aportantes extraordinarias, que no conozcan sobre modificaciones a las comisiones previstas en el Reglamento Interno, deliberarán válidamente si concurren a la reunión, personalmente o por apoderados, Aportantes que tengan, por lo menos, en la primera convocatoria las dos terceras (2/3) partes y en la segunda convocatoria la mitad (1/2) de las Cuotas de Participación del Fondo que se encuentren en circulación. A falta de dicho quórum, la asamblea podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes.

Para las Asambleas Generales de Aportantes extraordinarias, que conozcan sobre modificaciones a las comisiones previstas en el Reglamento Interno, deliberarán válidamente si concurren a la reunión, personalmente o por apoderados, Aportantes que tengan, por lo menos, las tres cuartas (3/4) partes de las Cuotas de Participación del Fondo que se encuentren en circulación. A falta de dicho quórum, la asamblea podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes.

Si las Asambleas no fuesen convocadas en el plazo legalmente establecido, se deberá proceder conforme a las disposiciones aplicables sobre la materia.

Decisiones de la Asamblea

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes se considerarán válidas siempre que cumplan con lo siguiente:

- a. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes ordinaria, deberán ser tomadas, por lo menos, por el voto favorable de la mitad más uno ($1/2 + 1$) de los Aportantes presentes o representados en dicha Asamblea. En caso de celebrar la Asamblea conforme quórum de la segunda convocatoria, las decisiones deberán ser tomadas con el voto de por lo menos la cuarta ($1/4$) parte del total de Aportantes presentes o representados en la Asamblea.
- b. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes extraordinaria, que no conozcan sobre modificaciones a las comisiones previstas en el Reglamento Interno, deberán ser tomadas, por lo menos, por el voto favorable de dos terceras (2/3) partes de los Aportantes presentes o representados en la Asamblea.



Cada Cuota de Participación le corresponde un voto, por lo que cada Aportante tendrá votos atendiendo al número de Cuotas de Participación que posea.

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes deberán constar en acta, al igual que la indicación del lugar, fecha y hora en que sea realizó la sesión, el nombre y las firmas de los asistentes, además de los asuntos tratados. Dichas actas deberán encontrarse certificadas y visadas por el presidente y secretario de la asamblea, acorde al proceso seguido para las asambleas de obligacionistas establecido por la Ley de Sociedades y a su vez estar suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá reposar en el archivo del domicilio de AFI Universal y estar en todo momento a disposición de la SIMV, para cuando ésta lo estime necesario.

En las actas de Asamblea General de Aportantes se deberá dejar constancia, necesariamente de los siguientes datos: nombre de los Aportantes presentes y número de Cuotas de Participación que cada uno posee o representa; relación sucinta de las observaciones e incidentes producidos; relación de las proposiciones sometidas a discusión y del resultado de la votación, y lista de Aportantes que hayan votado en contra.

Cuando en la Asamblea General de Aportantes corresponda efectuar una votación, salvo acuerdo unánime en contrario, se procederá en la forma siguiente:

1. Para proceder a la votación, el presidente y secretario de la Asamblea General de Aportantes conjuntamente con las personas que previamente hayan sido designadas por para firmar el acta de la reunión, dejarán constancia en un documento de los votos que de viva voz vayan emitiendo los Aportantes presentes según el orden de la lista de asistencia.
2. Para cada reunión presencial, cualquier asistente tendrá derecho, sin embargo, a sufragar en una papeleta firmada por él, expresando si firma por sí o en representación. A fin de facilitar la expedición o rapidez de la votación, el presidente de la reunión, podrá ordenar que se proceda alternativa o indistintamente a la votación de viva voz o por papeleta. El presidente, al practicarse el escrutinio que resulte de las anotaciones efectuadas por las personas antes indicadas, hará dar lectura en alta voz a los votos, para que todos los presentes puedan hacer por sí mismos el cómputo de la votación y para que pueda comprobarse con dicha anotación y papeletas la verdad del resultado.
3. El secretario hará la suma de los votos y el presidente anunciará el resultado de la votación o, en caso de elecciones, proclamará elegidos a los que resulten con las primeras mayorías, hasta completar el número que corresponde elegir.
4. El secretario pondrá el documento en el que conste el escrutinio, firmado por las personas encargadas de tomar nota de los votos emitidos y también las papeletas entregadas por los Aportantes que no votaron de viva voz, dentro de un sobre que



cerrará y lacrará, con el sello del Fondo y que quedará archivado en AFI Universal a lo menos por el tiempo a que se encuentra obligada a resguardar sus archivos.

En caso de reuniones realizadas utilizando medios electrónicos, el acta escrita levantada en relación a la Asamblea General de Aportantes celebrada de manera no presencial, deberá dejar constancia del lugar central de la reunión, fecha y hora en que se realizó; al igual que sobre el o los medios utilizados para su realización y la indicación de los Aportantes que estuvieron presentes, los votos emitidos, los acuerdos adoptados y los demás requisitos establecidos en la Ley de Sociedades, así como la lista de los participantes o de sus representantes, el número de Cuotas de Participación de las que son titulares y sus respectivos votos.

2.16 Disposiciones sobre el suministro de Información

En relación al Fondo, la Sociedad Administradora deberá remitir, además de la información a la que se refiere el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV y su modificación R-CNMV-2021-16-MV, las informaciones periódicas que se detallen en normas de carácter general emitidas por la SIMV, la norma de remisión de información periódica, el reglamento de hechos relevantes, información privilegiada y manipulación de mercado y demás disposiciones normativas que al efecto dicte la SIMV, entre las cuales se incluyen:

- a) La composición del Portafolio de Inversión, clasificándolo mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;
- b) La duración promedio ponderada expresada en días de los valores de renta fija que componen el Portafolio de Inversión;
- c) El valor de la Cuota de Participación del día y el valor de la Cuota de Participación del día anterior. Así como, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la Cuota de Participación;
- d) La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30), noventa (90), ciento ochenta (180) y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario;
- e) Las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario;
- f) Las comisiones que se cobran al Fondo en términos porcentuales por concepto de administración y por desempeño;
- g) Descripción de los activos inmobiliarios por tipo (renta, plusvalía o desarrollo), nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda;
- h) La comparación actualizada del Benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el presente Reglamento Interno;

- i) Calificación de Riesgo y Calificadora
- j) Los excesos de inversión y/o inversiones no permitidas en la política de inversión y de endeudamiento;
- k) Otras que determine la SIMV mediante norma técnica u operativa;
- l) Los Informes Trimestrales y Anuales sobre los Estados Financieros del Fondo.

Estas informaciones estarán disponibles en las oficinas y la página web (www.afiuniversal.com.do) de AFI Universal y la SIMV.

Hechos Relevantes

Se considera un Hecho Relevante el evento respecto de un participante del mercado y de su Grupo Financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores de mercado.

AFI Universal está obligada a informar a la SIMV y a la BVRD de cualquier Hecho Relevante, de acuerdo a las formalidades establecidas en el Reglamento de SAFI, así como lo indicado en normas de carácter general. AFI Universal está obligada a divulgar al mercado el Hecho Relevante, mediante comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD, previo a su difusión por cualquier medio, inmediatamente después de haberse producido o haberse tenido conocimiento del hecho, haberse adoptado la decisión o haberse firmado el acuerdo o contrato con terceros. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro, completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la información, cuantificando, de manera que no induzca a confusión o engaño.

Una vez remitida la comunicación a la SIMV, AFI Universal deberá difundir esta información en su página web y deberá permanecer en la misma durante el plazo no menor de un mes contado a partir de la fecha de publicación.

AFI Universal deberá asegurar de que la información sea veraz, clara suficiente y oportuna, así como que la misma no se difunda a un grupo específico de inversionistas u otros grupos con interés en ella antes que esté a disposición de todo el público.

Publicidad y Contenido de la Publicidad

La publicidad sobre AFI Universal y de los Fondos de Inversión que administre no debe ser falsa, hacer promesas engañosas o que pueda inducir a error a los Inversionistas, así como tampoco garantizar un rendimiento, objetivo, resultado o tasa de retorno específica

Toda publicidad deberá estar sujeta a los requerimientos de la normativa vigente.

2.17 Disposiciones para realizar Modificaciones a los Documentos del Fondo



Las modificaciones que se pretendan realizar al Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido serán sometida a la Superintendencia para fines de obtener su no objeción.

Toda modificación a los documentos presentados a la SIMV en el proceso de inscripción del Fondo en el RMV, será sometida a la SIMV para fines de su no objeción. La SIMV dispondrá de un plazo de quince (15) días calendario para pronunciarse sobre las modificaciones. Una vez, la SIMV se pronuncie, AFI Universal deberá presentar a la Asamblea General de Aportantes, y hacer constar el acta correspondiente, la información referida a los riesgos e impacto de la modificación propuesta para la correcta decisión de los Aportantes y, una vez aprobada por la Asamblea General de Aportantes, AFI Universal procederá a informar como Hecho Relevante al mercado y a los Aportantes de acuerdo a los mecanismos de información establecidos en el presente Reglamento Interno, la modificación realizada y la entrada en vigencia del mismo. Se aclara que en caso de que la modificación se deba a cambios en los gastos autorizados y estos gastos no afectan el porcentaje máximo autorizado por la SIMV en el presente Reglamento, se exige de la aprobación de la asamblea de aportantes del Fondo.

AFI Universal deberá publicar en su página web las modificaciones, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación del derecho de venta de sus Cuotas de Participación en el Mercado Secundario de Valores, que le asiste a los Aportantes que no estén de acuerdo con las modificaciones realizadas, al menos treinta (30) días calendario antes de su entrada en vigor.

AFI Universal deberá remitir a la SIMV un (1) ejemplar actualizado de los respectivos documentos modificados, dentro de los quince (15) días calendario de efectuada la comunicación a los Aportantes.

La SIMV informará a AFI Universal cuando pueda prescindir de la publicación en el diario y la notificación del derecho de venta de Cuotas de Participación que le asiste al Aportante, cuando se determine que los cambios realizados a uno de estos documentos no afectan las condiciones bajo las cuales el Aportante realizó su inversión.

3. Derechos y Obligaciones de los Aportantes

Los derechos de los Aportantes del Fondo son los siguientes:

- Recibir informes respecto al estado del Fondo, incluyendo la rentabilidad integrada a los mismos.
- Ejercer el derecho al voto en las Asambleas Generales de Aportantes.
- Todos los derechos que la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de SAFI y demás normas de las autoridades del mercado de valores facultadas.
- Recibir por parte de AFI Universal cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a la propia sociedad administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en Cuotas de Participación del Fondo.

Las obligaciones de los Aportantes son las citadas a continuación:



- Revisar las documentaciones correspondientes del Fondo, cuidadosamente en su totalidad.
- Pagar íntegramente las Cuotas de Participación al momento de realizar los aportes. La condición de Aportante presupone la sujeción del mismo a las condiciones del presente Reglamento Interno y la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos, y normas.
- Informar inmediatamente al Intermediario de Valores sobre cualquier cambio de dirección y/o domicilio social y suministrar los nuevos datos.
- Notificar inmediatamente al Intermediario de Valores sobre cambios en representantes autorizados (si el Aportante es persona jurídica).
- Asistir y participar en las Asambleas Generales de Aportantes.
- Suministrar la información y documentos que le solicite el Intermediario de Valores, en especial lo requerido por la Ley núm. 155-17 contra el Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Resaltamos que las obligaciones listadas a continuación no son limitativas, ya que pueden existir otras no contempladas en el presente Reglamento Interno.

3. Identificación, Derechos y Obligaciones de la 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: inversionesafi@universal.com.do

Web: www.afiuniversal.com.do



Derechos de la Sociedad Administradora

Entre los principales derechos de AFI Universal se encuentran los siguientes:

- Cobrar las comisiones establecidas en el presente Reglamento Interno por la gestión del Fondo; y
- Decidir sobre cualquier modificación a las políticas establecidas en el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido, las cuales deben contar con la no objeción de la SIMV y la aprobación de la Asamblea General de Aportantes, conforme lo dispone este Reglamento Interno.

Obligaciones y Responsabilidades de la Sociedad Administradora

La responsabilidad principal de **AFI Universal** es fundamentalmente la administración del Fondo, consistente en un patrimonio fijo autónomo de su propio patrimonio e integrado por aportes de personas físicas y jurídicas para su inversión, por cuenta y riesgo de los Aportantes, en valores y bienes, así como activos u operaciones que sean autorizados por la SIMV para el presente fondo, con fecha de vencimiento cierta.

AFI Universal estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que sobre liquidez, solvencia, definición de perfiles de inversión, liquidación de operaciones, controles de riesgo, rangos patrimoniales, mecanismos de protección y educación del inversionista, índices de capital de riesgo de crédito, de riesgo de mercado, riesgo operacional, uso de Información Privilegiada, límites de operaciones y garantías y documentación y registro de operaciones, entre otros, que establezca la SIMV o el CNMV, según corresponda, mediante normas de carácter general, para lograr el desarrollo ordenado del mercado y el control razonable de los riesgos que dichas actividades conllevan, en cumplimiento a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos, y normas.

Los estados financieros auditados y no auditados, estarán disponibles en las oficinas y la página web (www.afiuniversal.com.do) de AFI Universal y la SIMV.

Entre los principales deberes que asume **AFI Universal**, se encuentran los siguientes:

- a. Administrar los recursos del Fondo con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional, con conocimiento especializado en la materia.
- b. Respetar y cumplir en todo momento lo establecido por la Ley, el Reglamento de SAFI y sus normas complementarias, así como los reglamentos internos de los Fondos de Inversión que administra, sus normas internas y demás normas aplicables.
- c. Registrar a nombre del Fondo los valores y otras inversiones de propiedad del mismo, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos del Fondo.
- d. Registrar las operaciones de los Fondos de Inversión en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias de AFI Universal como de los otros Fondos de Inversión que se administren, con sujeción a las disposiciones reglamentarias establecidas al efecto.
- e. Mantener a los Aportantes adecuadamente informados sobre los Fondos de Inversión que administre.
- f. Disponer de los medios adecuados para realizar su actividad y tener establecidos los controles internos oportunos, para garantizar una gestión prudente y prevenir los incumplimientos de los deberes y obligaciones que esta ley y sus reglamentos imponen.
- g. Velar porque todos los documentos que contengan información sobre las características y funcionamiento del Fondo: Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido, estén redactados de manera clara y en concordancia con la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de SAFI y la norma técnica y operativa de la naturaleza, riesgos y características del Fondo.

- h. Velar porque la denominación del Fondo tenga en consideración las características de éste, tales como duración y plazo del portafolio, porcentajes máximos a invertir en valores o bienes específicos, áreas geográficas, actividades y sectores económicos específicos, entre otros, evitando la confusión o error del público respecto de esas características.
- i. Elaborar su propia información financiera y la relativa a los Fondos de Inversión que estén bajo su administración, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.
- j. Enviar a la SIMV y a la Bolsa de Valores, cuando corresponda, la información requerida por las mismas, en los formatos y plazos que se establezcan mediante normas de carácter general.
- k. Establecer y poner en conocimiento de sus ejecutivos y demás empleados, sus deberes y obligaciones.
- l. Proporcionar a los Aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a AFI Universal, que les permita tomar decisiones de inversión en Cuotas de Participación de los Fondos de Inversión que administra.
- m. Comunicar a los Aportantes vía ficha técnica la valoración de los Fondos de Inversión que administra.
- n. Abonar en las cuentas bancarias del Fondo, los recursos provenientes de la colocación en Mercado Primario de Valores de las Cuotas de Participación, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del Fondo.
- o. Asegurarse de que los valores adquiridos en el Mercado Secundario de Valores para el Portafolio de Inversión sean registrados a nombre del Fondo.
- p. El nombre del Fondo deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
- q. Publicar diariamente en sus oficinas y en su página web la siguiente información del Fondo:
 - i. La composición del Portafolio de Inversión, clasificándolo mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
 - ii. La duración promedio ponderada expresa en días de los valores de renta fija que componen el Portafolio de Inversión.
 - iii. El valor de la Cuota de Participación del día y el valor de la Cuota de Participación del día anterior. Así como, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la Cuota de Participación.
 - iv. La tasa de rendimiento del Fondo, determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.
 - v. El monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, en los casos que aplique.

vi. Descripción de las inversiones del Fondo en activos inmobiliarios y proyectos inmobiliarios, incluyendo una descripción del activo, la cual deberá detallar según corresponda al tipo de activo en que invierte el Fondo (renta, plusvalía o desarrollo), nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deben actualizarse trimestralmente.

vii. Las comisiones que se cobran al Fondo en términos porcentuales, por concepto de administración y por desempeño.

viii. La comparación actualizada el Benchmark conforme a los términos y periodicidad establecidos en el presente Reglamento Interno.

ix. Tipo de fondo

x. Denominación del Fondo

xi. Número de registro

xii. Moneda

xiii. Fecha de vencimiento, si aplica

xiv. Valor del patrimonio neto

xv. Número de Aportantes

xvi. Calificación de Riesgo vigente y calificadora, si aplica

xvii. Volatilidad del valor diario de la Cuota de Participación en términos anuales de los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.

r. Remitir a la SIMV la información diaria del Fondo conforme las disposiciones establecidas.

s. Otras que determine la SIMV mediante norma técnica u operativa.

t. Incluir en las publicaciones periódicas, los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo.

En el ejercicio de sus funciones AFI Universal, sus accionistas, miembros del consejo de administración, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente están relacionadas con ella, deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual AFI Universal implementará los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:

- a) **Equidad:** Otorgar un tratamiento igualitario a los Aportantes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones a clientes (o Aportantes) relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio de ciertos Aportantes;



- b) **Idoneidad:** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el Reglamento Interno del Fondo y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes;
- c) **Diligencia y Transparencia:** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los Aportantes del Fondo y en defensa de la integridad y transparencia del mercado;
- d) **Prioridad de Interés e Imparcialidad:** Actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los Aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas relacionadas o terceros, a los intereses de los Aportantes del Fondo;
- e) **Objetividad y Prudencia:** Preservar los intereses de los Aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los Activos del Fondo.
- f) **Confidencialidad de la Información:** Velar por la absoluta reserva de la Información Privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los Aportantes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros;
- g) **Suministro de Información a los Aportantes:** Ofrecer a los Aportantes del Fondo toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones de inversión, de forma veraz, clara, precisa suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los atributos de rentabilidad, liquidez o de cualquier otra índole que caracterizan a las inversiones del Fondo, así como enfatizar los riesgos que cada operación conlleva.

La SIMV podrá establecer mediante norma de carácter general, obligaciones adicionales o complementarias a las previstas, en procura de la mayor seguridad y transparencia en la Administración de Fondos de Inversión.

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

La facultad de AFI Universal para celebrar contratos de servicios con terceros consta en el presente Reglamento Interno del Fondo, donde también se indica si los gastos de las contrataciones se atribuirán a esta o al Fondo. En caso de que se carguen al Fondo en función de lo aplicable en el presente Reglamento Interno, se especifica la forma y política de distribución de dichos gastos. Los costos derivados de la subcontratación de servicios de terceros que no fueron previstos en el Folleto Informativo Resumido del



Fondo y el presente Reglamento Interno, serán asumidos por AFI Universal y no podrán ser cargados al Fondo.

En adición a las obligaciones anteriores, en ocasión del presente Fondo, AFI Universal se encuentra sujeta a las siguientes obligaciones:

- a) Comprobar que las Entidades o Fideicomisos en las que el Fondo invierta, cuenten con la suficiente capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras.
- b) Si fuera el caso, designar a las personas que participarán en los consejos de administración, comités, órganos de administración y/o dirección de las Entidades o Fideicomisos en las que se invierten los recursos del Fondo.
- c) Si es el caso, determinar los medios y programas de asesoramiento técnico, económico y financiero que proveerán las personas designadas por AFI Universal a las Entidades o Fideicomisos en las que el Fondo invierte sus recursos.
- d) Verificar que las Entidades o Fideicomisos destinatarias de las inversiones desarrollen negocios en funcionamiento, en los que los flujos de efectivo sean razonablemente previsibles.

Prohibiciones de la Sociedad Administradora

AFI Universal tendrá las siguientes prohibiciones establecidas en las regulaciones, leyes y normas vigentes:

- 1) Para Fondos de Inversión administrados por ésta, adquirir, enajenar o unir los activos de un Fondo de Inversión con los de otro Fondo de Inversión o con sus propios activos.
- 2) Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica.
- 3) Efectuar transacciones con valores entre los distintos Fondos de Inversión que administren, o traspasar valores de su propiedad o de su propia emisión a tales Fondos de Inversión.
- 4) Otorgar o recibir dinero en préstamo de los Fondos de Inversión que administre.
- 5) Entregar en garantía los Fondos de Inversión que administre.
- 6) Mantener en custodia fuera de las entidades que ofrezcan el servicio de depósito centralizado de valores, los valores de los Fondos de Inversión que administre, excepto en aquellos casos establecidos reglamentariamente.
- 7) Recibir dinero en depósito.
- 8) Participar en la administración y asesoramiento en aquellas Entidades o Fideicomisos en las que un Fondo de Inversión que administre tenga inversiones.
- 9) Administrar carteras de valores no pertenecientes a los Fondos de Inversión que administra.



10) Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus personas vinculadas, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los Fondos de Inversión que administra y de sus Aportantes.

11) Invertir en el capital de otras entidades participantes del mercado de valores.

12) Arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los Fondos de Inversión administrados, ni enajenar o arrendar los suyos a éstos.

13) Dar préstamos de dinero a los Fondos de Inversión administrados y viceversa.

14) Efectuar cobros, directa o indirectamente, al Fondo de Inversión o a los Aportantes por cualquier servicio prestado no autorizado.

15

5. Comité de Inversiones



Objetivo

El Comité de Inversiones es el órgano del Fondo responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión del Fondo, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el Administrador del Fondo ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos del mismo, que serán ejecutados por éste. Está conformado por un número impar no menor de tres (3) personas físicas de reconocido prestigio. Este comité contará con un reglamento de funcionamiento a través del cual regirá su gestión.

Funcionamiento y Operación del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones del Fondo estará integrado por al menos tres (3) miembros, los cuales deben repartirse de la siguiente manera:

- 3 miembros con experiencia en el sector financiero, mercado de valores, de administración de carteras y/o de administración de recursos de terceros, y en áreas afines al Fondo.

Podrán formar parte del Comité de Inversiones los miembros del Consejo de Administración y los ejecutivos de **AFI Universal**, así como cualquier otra persona invitada para tal efecto, siempre y cuando no se encuentre dentro de las inhabilidades establecidas del Reglamento de SAFI y demás normativas aplicables. El Administrador del Fondo de **AFI Universal** será miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

Los miembros del Comité de Inversiones serán designados por el Consejo de Administración de **AFI Universal**. La instancia de designación de los miembros del Comité de Inversiones será también la facultada para su remoción. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones será comunicada como un Hecho Relevante a la

SIMV a través de una comunicación y al público en general a través de los medios correspondientes en virtud del presente Reglamento Interno.

El Comité de Inversiones se reunirá con una periodicidad mínima de una (1) vez por trimestre fiscal (enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre, octubre-diciembre) y en las ocasiones que sea requerido, con previa convocatoria a solicitud de cualquiera de sus integrantes.

Las atribuciones o funciones del Comité de Inversiones son indelegables, comprendiendo al menos las siguientes:

- a. Establecer las estrategias y los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del Fondo sobre la base de las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.
- b. Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo.
- c. Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- d. Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de las reservas que serán distribuidos por el Fondo a los Aportantes mediante dividendos.
- e. Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de AFI Universal.
- f. Aprobar las propuestas de modificaciones a las políticas de inversión.
- g. Supervisar la labor del Administrador del Fondo.
- h. Aprobar la inversión del Fondo en Entidades o Fideicomisos, según la política de inversión del Fondo descrita en el presente Reglamento Interno.
- i. Establecer los límites de inversión y analizar los excesos de inversión en dichos límites si ocurrieran, siempre y cuando los mismos estén acorde a la política de inversión del Fondo.
- j. Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
- k. Aprobar la modificación o sustitución del Indicador Comparativo de Rendimiento, para ser sometidos a la aprobación de la Asamblea General de Aportantes, para su posterior sometimiento a la SIMV para su aprobación definitiva.
- l. Evaluar y darle seguimiento a los activos que integren el Portafolio de Inversión del Fondo.
- m. Seleccionar las firmas de asesoría legal y técnica de las Entidades o Fideicomisos en que invierta el Fondo en los casos que aplique.
- n. Acoger las políticas de inversión y criterios de diversificación establecidos por la SIMV.
- o. Otros que sean expresamente determinados por las Normas Internas de AFI Universal.

Las decisiones del Comité de Inversiones serán adoptadas por mayoría absoluta, es decir, se exigirá el voto favorable de la mitad más uno de la totalidad de los miembros que forman parte del Comité de Inversiones, con independencia de que se encuentren de manera presencial o virtual en la reunión, y constarán en acta, al igual que la

indicación del lugar, fecha y hora en que sea realizó la sesión, el nombre y las firmas de los asistentes, los asuntos tratados, informaciones utilizadas, las deliberaciones, así como resultados de la votación.

Cabe destacar que las reuniones del Comité de Inversiones se podrán llevar a cabo de manera presencial o virtual a través de los medios de tecnológicos (Microsoft Teams, Zoom o Webex) que disponga AFI Universal, que aseguren la participación personal y en tiempo real de todos sus miembros y que sean debidamente aprobados por la SIMV y cumplan con el marco jurídico vigente.

Dichas actas estarán suscritas por los miembros y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual reposará en el archivo del domicilio social de AFI Universal y estará en todo momento a disposición de la SIMV, para cuando ésta lo estime necesario.

La participación de los miembros del Comité de Inversiones no podrá ser delegada porque la responsabilidad por la participación y las decisiones adoptadas es personal.

Prohibiciones a los Miembros del Comité de Inversiones

A los miembros del Comité de Inversiones, sin perjuicio de otras disposiciones que le sean aplicables, les está prohibido:

- a. Ejercer como miembro en el Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de Fondos de Inversión.
- b. Tomar decisiones de inversión que no se ajusten a las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
- c. Hacer uso de las informaciones o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o de terceros.

Miembros del Comité de Inversiones

Nombre	Posición	Derecho
Mario Fermín Castillo Castillo	Presidente	Voto
Diego Luis Mera Fernandez	Miembro	Voto
Gloria Luciano Aquino	Miembro	Voto



Rafael Mejía Laureano	Miembro - Administrador del Fondo	Voz sin voto
-----------------------	---	--------------



Reseñas de los Miembros del Comité de Inversiones

1. 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.

2. 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 se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo en AFI Universal y 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 (SIVFIC-081).

3. Gloria Luciano Aquino

La Sra. Gloria Elizabeth Luciano Aquino, es una ejecutiva de finanzas con 20 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 pasó 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.

Actualmente es miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario I.

4. 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.

Actualmente es administrador de los Fondos de Inversión Cerrados: Inmobiliario Universal I, Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I, de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, de Desarrollo Universal I y del de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II.

6. Responsabilidad de Otras Instituciones

Custodia para las Inversiones en Valores de Oferta Pública y Agente de Pago





CEVALDOM, S.A.

Rafael Augusto Sánchez No. 86, Roble Corporate Center, Piso 3, Piantini,
Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 227-0100

Fax: (809) 562-2479

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-03478-8

Registrado ante la SIMV bajo el no. SVDCV-001

Representante Legal: Freddy Rossi, Gerente General

Email: info@cevaldom.com

Web: www.cevaldom.com



Tipo de Contrato

Contrato de servicio de custodia de las Cuotas de Participación del Fondo, custodia de las inversiones de Oferta Pública del Fondo y agente de pago de los Inversionistas del Fondo.

Plazo de Duración del Contrato

El contrato tendrá la vigencia de la emisión de las Cuotas de Participación, es decir, hasta que AFI Universal haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los Aportantes del Fondo según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

AFI Universal podrá realizar un traslado de la entidad de custodia, debiendo remitir una comunicación como un Hecho Relevante, al Superintendente del Mercado de Valores, explicando tal decisión y designando al nuevo depositario.

AFI Universal podrá sustituir un depósito centralizado de valores ya sea por renuncia de éste, por decisión de dicha Sociedad, de acuerdo con las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, por revocación de la autorización de funcionamiento por parte de la SIMV, o por otras causales que determine la SIMV a través de carácter general. Dicha sustitución debe ser informada a los Aportantes.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La responsabilidad general de CEVALDOM ante el Fondo es la custodia de las Cuotas de Participación e inversiones de Oferta Pública del Fondo, así como servir de agente de pago.

La responsabilidad general de AFI Universal es proveer a CEVALDOM toda la información requerida por dicha institución para llevar a cabo sus servicios, de una manera oportuna, completa y veraz.

Procedimiento de Renovación, Remoción y Sustitución

Si AFI Universal decide sustituir al depositario como custodio de los valores representativos de las inversiones de un Fondo, deberá comunicar esta decisión a la SIMV mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión. AFI Universal deberá comunicar este hecho a todos los Aportantes del Fondo, como Hecho Relevante.

La sustitución del depósito centralizado de valores deberá hacerse efectiva dentro del plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en la que hubiera sido adoptada y comunicada la decisión de renuncia o sustitución, debiendo mantenerse el Depósito Centralizado de Valores como custodio de los valores del Fondo hasta que el nuevo designado haya asumido plenamente sus funciones y actividades respecto de los valores transmitidos.

La contratación del servicio de Depósito Centralizado de Valores es de carácter obligatorio y se debe contar con un único custodio local.

Los títulos valores representativos de las inversiones que conforman el Portafolio de Inversiones del Fondo serán mantenidos bajo la custodia de CEVALDOM, S.A.

Servicios de Calificación de Riesgos



Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos

Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo, Santo Domingo República Dominicana

Tel.: (809) 566-8320

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-13185-6

Representante Legal: Alvaro Feller Schleyer

Email: emolina@feller-rate.com.do

Web: www.feller-rate.com.do

Tipo de Contrato

Contrato de prestación de servicios de Calificación de Riesgos.

Plazo de Duración del Contrato

Un (1) año renovable automáticamente en las mismas condiciones que se han pactado, por períodos iguales y consecutivos de un (1) año cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su no intención de renovación del contrato por un nuevo período.

Tipo de Servicios

AFI Universal encomienda a Feller Rate la calificación continua e interrumpida del Fondo, obligándose Feller Rate a ejecutar este trabajo, conforme con lo dispuesto en el Título X “Calificación de Riesgo y Sociedades Calificadoras de Riesgo”, de la Ley del Mercado de Valores, sobre las calificaciones de riesgo, en el Reglamento de SAFI, y en las demás normas vigentes, así como las instrucciones impartidas por la SIMV y en las demás disposiciones que rijan actualmente o se dicten en el futuro sobre esta materia.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de AFI Universal es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para la Calificación de Riesgo, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, Feller Rate será responsable de entregar los informes de calificación con las metodologías aprobadas por la SIMV y con la frecuencia establecida en las normas vigentes.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

La Calificadora de Riesgos podrá ser seleccionada, removida y/o sustituida por decisión de la Asamblea General de Aportantes. Cabe destacar que será responsabilidad de AFI Universal presentar las ofertas de los prospectos.

Representante de la Masa de Aportantes



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

Calle Pablo Casals, No. 79, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 412-0416

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

Representante Legal: Francisco José Salas Sánchez

Email: jsalas@salaspiantini.com

Web: www.salaspiantini.com

Tipo de Contrato

Contrato de prestación de servicios de representante común de Aportantes.

Plazo de Duración del Contrato

Un (1) año renovable automáticamente en las mismas condiciones que se han pactado, por períodos iguales y consecutivos de un (1) año cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su no intención de renovación del contrato por un nuevo período.

Tipo de Servicios

El Representante Común de Aportantes tendrá las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de SAFI, así como en la Norma que establece disposiciones sobre el Representante Común de Aportantes en virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores, el presente Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido, el contrato de Representante Común de Aportantes y cualquier otra normativa aplicable.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de AFI Universal es entregar la información correspondiente al Fondo relacionada y necesaria para los servicios del Representante Común de Aportantes, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, Salas, Piantini & Asociados estará a cargo de realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y defensa de los intereses comunes de los Aportantes.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

El Representante Común de Aportantes podrá ser seleccionado, removido y/o sustituido por decisión de la Asamblea General de Aportantes. Cabe destacar que será responsabilidad de AFI Universal presentar las ofertas de los prospectos.

Servicios de Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana



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

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

Calle José Brea Peña No. 14, District Tower, Piso 2, Evaristo Morales,
Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana.

Tel.: (809) 567-6694

Fax.: (809) 567-6697

Web: <https://bvrld.com.do/>



Tipo de Contrato

Contrato de servicios para registro de valores para el portafolio de valores de Oferta Pública del Fondo.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para los servicios de la Bolsa de Valores, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, la BVRD será responsable del registro del Programa de Emisión Única del Fondo en el Mecanismo Centralizado de Negociación, el cual la BVRD administra para su posterior colocación, suscripción y negociación. Se deberá cumplir con los requisitos del Mecanismo Centralizado de Negociación para ser admitido.

Plazo de Duración del Contrato

El contrato se mantendrá vigente hasta tanto AFI Universal haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los Aportantes del Fondo, según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

Procedimiento de Sustitución

Si AFI Universal decide sustituir a la BVRD, deberá comunicar esta decisión a la SIMV mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión. AFI Universal deberá comunicar este hecho a todos los Aportantes del Fondo, como Hecho Relevante.

La sustitución de la BVRD deberá hacerse efectiva dentro del plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en la que hubiera sido adoptada y comunicada la decisión de renuncia o sustitución, debiendo mantenerse la BVRD como Mecanismo Centralizado de Negociación del Fondo hasta que el nuevo designado haya asumido plenamente sus funciones y actividades respecto de los valores transmitidos.

La contratación del servicio de Mecanismo Centralizado de Negociación es de carácter obligatorio.

Auditor Externo



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>



Tipo de Contrato

Contrato de servicios para realizar la auditoría externa y la elaboración de los estados financieros auditados del Fondo.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de AFI Universal es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para los servicios de auditoría externa, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, PwC será responsable de realizar una auditoría externa e independiente a las operaciones del Fondo, así como preparar oportunamente los estados financieros auditados del mismo.

Plazo de Duración del Contrato

El contrato inicial será de un (1) año con renovaciones sujetas al desempeño de la auditoría. Las renovaciones sucesivas o remociones deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Aportantes del Fondo.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

El Auditor Externo podrá ser seleccionado, removido y/o sustituido por decisión de la Asamblea General de Aportantes. Cabe destacar que será responsabilidad de AFI Universal presentar las ofertas de los prospectos.

Agentes de Colocación



**INVERSIONES
POPULAR**

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

Web: 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.comWeb: www.unitedcapital.com.do

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

Prol. Av. 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.doWeb: www.parval.com.do

Inversiones Santa Cruz Puesto de Bolsa, S.A.

Av. 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

Web: www.isc.com.do

 Alpha

Inversiones | Puesto de Bolsa



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

Web: www.alpha.com.do

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

Web: www.bhdpb.com.do



Tipo de Contrato

Contrato de Colocación primaria de las Cuotas de Participación del Fondo a base de mejores esfuerzos.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de AFI Universal es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para los servicios de agente de Colocación primaria, de manera oportuna, completa y veraz.

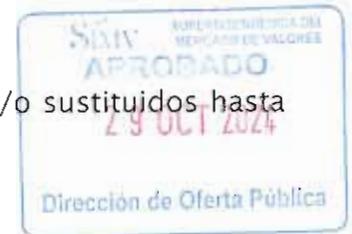
A su vez, los agentes de Colocación deberán cumplir con la Colocación primaria de las Cuotas de Participación a base de mejores esfuerzos.

Plazo de Duración del Contrato

Hasta la finalización del Período de Colocación de todos los Tramos de la Emisión Única hasta agotar el monto total aprobado del Programa de Emisión Única.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

Los Agentes de Colocación podrán ser seleccionados, removidos y/o sustituidos hasta agotar el monto total aprobado del Programa de Emisión Única.



7. Aumentos del Capital Aprobado

El Fondo podrá realizar aumentos de capital mediante la colocación de nuevas Cuotas de Participación, previa autorización de la Asamblea General de Aportantes y la no objeción de la SIMV, y su posterior inscripción en el RMV.

Una vez es autorizado por la Asamblea General de Aportantes, se depositará antes la SIMV, mediante comunicación debidamente motivada por AFI Universal, en la cual se indicará el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento Interno y la documentación requerida sobre la ampliación de la emisión; Reglamento Interno modificado, Folleto Informativo Resumido modificado y acto autentico de constitución modificado.

La inscripción en el RMV del nuevo monto, es decir del nuevo Tramo de la emisión, estará sujeta al pago de la tarifa de regulación por concepto de inscripción en el RMV y la tarifa por concepto de regulación establecida en el Reglamento de Tarifas por concepto de regulación y por los servicios de la SIMV (R-CNMV-2018-10-MV) modificada mediante la circular 08/2021 que notifica de Indexación reglamentaria de las tarifas aplicables a los participantes del mercado de valores por concepto de regulación y por los servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores y condiciones establecidas en el Reglamento de SAFI.

La Colocación de nuevas Cuotas de Participación resultantes de la aprobación del aumento de capital por parte de la Asamblea General de Aportantes podrá generar el derecho preferente de compra, por parte de quienes detenten la calidad de Aportante del Fondo al cierre del quinto día anterior del inicio del período de suscripción. Este período de suscripción preferente tendrá una extensión de veinte (20) días hábiles. Transcurrido ese plazo sin que se ejerciere este derecho preferente, las Cuotas de Participación podrán ser adquiridas por terceros.

8. Recompra de Cuotas

La recompra de Cuotas de Participación del Fondo sólo procederá por iniciativa de AFI Universal, en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de

Aportantes: liquidación anticipada del Fondo o extensión del plazo de vigencia del Fondo, o de liquidación programada por exceso de liquidez, o de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo del Fondo. En caso de que se efectúe la recompra de Cuotas de Participación, se producirá una amortización de la emisión, reduciéndose el capital del Fondo.

AFI Universal deberá informar como Hecho Relevante la decisión de recomprar Cuotas de Participación, haciendo mención expresa al acuerdo de la Asamblea General de Aportantes o a la verificación de las causales para iniciar el proceso de recompra. AFI Universal publicará como Hecho Relevante la reducción del capital, indicando en dicho hecho, el plazo para su ejecución, así como la fecha de pago del valor de las Cuotas de Participación recompradas.

En el caso de que la recompra ocurra por extensión del plazo de vencimiento del Fondo, le asistirá el derecho a cada Aportante del Fondo, decidir si desea o no que la totalidad de sus Cuotas de Participación les sean recompradas por el Fondo.

Cuando la recompra obedezca a liquidación programada por exceso de Liquidez, producto de la falta de Activos disponibles para reinversión o, de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo del Fondo, la recompra se hará a prorrata de la participación que tengan los Aportantes en el Fondo de conformidad al procedimiento establecido en los reglamentos internos de la Bolsa de Valores donde se negocien dichas Cuotas de Participación. La recompra de Cuotas de Participación se realizará manteniendo la igualdad de condiciones entre todos los Aportantes del Fondo.

Para la recompra de Cuotas de Participación por extensión del plazo de vigencia del Fondo, los Aportantes deberán acercarse al Intermediario de Valores donde adquirieron las Cuotas de Participación, y completar la información requerida por el Intermediario de Valores, a los fines de solicitar la recompra de sus Cuotas de Participación.

En el caso de recompra de Cuotas de Participación por extensión del vencimiento del Fondo, la misma deberá ser decidida por la Asamblea General de Aportantes con un tiempo prudencial de al menos dos (2) años previo al vencimiento.

El Valor Cuota vigente al momento de la transacción para el procedimiento de la recompra de Cuotas de Participación, para todos los escenarios descritos anteriormente, será el valor calculado en T-1, el cual será publicado en la página web de AFI Universal, www.afiuniversal.com.do. El pago de la recompra se realizará a través del CEVALDOM, como agente de pagos, por transferencia a las cuentas bancarias que los Aportantes tengan registradas a través de su Intermediario de Valores. Si la fecha de pago coincidiera con un día no hábil, el pago se realizará en el día hábil posterior.

Para las recompras de Cuotas de Participación que realicen, sólo se podrán emplear aquellos recursos líquidos provenientes del término anticipado de proyectos o de otros ingresos percibidos, y hasta por el monto que permita al Fondo contar con los recursos líquidos necesarios para cumplir la política de liquidez. Estos casos de recompra solo



aplican para una liquidación programada por exceso de liquidez o por ser en una fecha próxima al vencimiento del Fondo.

En caso de que se efectúe la recompra de la cuota, se producirá una amortización de la emisión reduciéndose del capital del Fondo.



9. Liquidación del Fondo de Inversión

El valor de liquidación de las Cuotas de Participación consiste en el valor al cual el Fondo repagará las inversiones de cada uno de los Aportantes, el último día de vigencia del Fondo según se establece en este Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y los Avisos de Colocación Primaria. Se tiene programado que esta liquidación de las Cuotas de Participación se realizase a la fecha de vencimiento del Fondo, es decir, a los veinticinco (25) años a partir de la fecha de inicio del Período de Colocación de la Emisión Única generada del Programa de Emisión. No obstante, la fecha de vencimiento se ha dispuesto una liquidación programada de los Activos que componen el Fondo, la cual podría iniciarse a partir de diez (10) años antes de la fecha de vencimiento establecida, según las condiciones del mercado lo permitan. En caso de iniciarse la liquidación programada, AFI Universal en representación del Fondo informará previamente como Hecho Relevante a la SIMV y al público en general. En la Sección 8 Recompra de Cuotas de Participación se detalla el proceso bajo el cual se recomprarán las Cuotas de Participación a los Aportantes en todos los casos.

AFI Universal deberá remitir a la SIMV una comunicación informando el inicio del proceso de liquidación del Fondo y el borrador del aviso para publicación como Hecho Relevante del proceso, en donde se señale la cause de liquidación y la entidad liquidadora designada, en caso de ser distinta a AFI Universal.

El monto que resulte de la liquidación de las Cuotas de Participación será pagado a través del agente de pago, CEVALDOM. El pago se realizará mediante las instrucciones de pago que a tal efecto convenga a cada Aportante con el agente de pago. En caso de que la fecha de pago coincida con sábado, domingo o feriado, la misma se trasladará al día hábil inmediatamente posterior. Los tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a AFI Universal su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el presente Reglamento Interno.

El valor de la Cuota de Participación corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo entre el número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas, de acuerdo con el procedimiento descrito en la sección 2.11 del presente Reglamento Interno. El Valor Cuota será publicado diariamente en la página web de AFI Universal, www.afiuniversal.com.do

La liquidación de las Cuotas de Participación del Fondo podrá ser encargada por la Asamblea General de Aportantes a AFI Universal o a una entidad liquidadora independiente. En todo caso los costos de dicha liquidación correrán por cuenta del Fondo. La entidad liquidadora deberá asegurarse siempre de que toda la información

acerca del proceso de liquidación sea comunicada a la SIMV y a todos los Aportantes de forma apropiada y oportuna, así como de los cambios que se presente en el proceso de liquidación.

En caso de que las condiciones de mercado impidan la venta a cambio de efectivo de alguno o todos los Activos del Fondo bajo condiciones aceptables, AFI Universal podrá realizar en dación entregando Activos del Fondo a los Aportantes según se describe en el presente Reglamento Interno, debidamente aprobado por la Asamblea General de Aportantes extraordinaria.

La liquidación del Fondo procederá por una de las causas siguiente:

1. Se cumpla el plazo de vencimiento.
2. Que transcurrido sesenta (60) días calendario no exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia de la administración del Fondo.
3. Por acuerdo de la Asamblea General de Aportantes extraordinaria.
4. Una vez concluida la Fase Pre-operativa y el Fondo no haya alcanzado el Activo mínimo administrado y la cantidad de Aportantes establecidas en el presente Reglamento Interno.
5. Por la revocación de la autorización de funcionamiento del Fondo por parte de la SIMV.
6. Si vencido el plazo dentro de la Fase Operativa y no haber logrado adecuarse totalmente a la política de inversión establecida en presente Reglamento Interno.
7. Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en el Reglamento Interno, el Fondo no hubiese subsanado el mismo.
8. Otras causas que determine la SIMV mediante norma de carácter general.

En caso de que por cualquier causa se inicie el proceso de liquidación, se le dará tratamiento de Hecho Relevante, acorde a la regulación del mercado de valores.

En los casos en que la causa de liquidación no sea la indicada en los literales anteriores 1, 2, 4 y 6, AFI Universal o el representante de la masa de aportantes, de ser el caso, deberá convocar a la Asamblea General de Aportantes extraordinaria, dentro de los diez (10) días hábiles del hecho que genere la cause de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora. AFI Universal solicitará la autorización a la SIMV para iniciar el proceso de liquidación del Fondo.

Una vez celebrada la Asamblea General de Aportantes extraordinaria, el representante de la masa de aportantes deberá remitir a la SIMV los siguientes documentos:

- a. Acta de la Asamblea General de Aportantes extraordinaria donde se acuerde la liquidación.
- b. Razón y objeto social, domicilio y representante legal de la entidad liquidadora, en caso de ser diferente a AFI Universal.



- c. Borrador de aviso para publicación como Hecho Relevante del acuerdo de liquidación, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada.

En el caso de proceso de liquidación que no requieran la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, la Sociedad Administradora deberá remitir a la SIMV una comunicación informando el inicio del proceso de liquidación y el borrador de aviso para publicación como hecho relevante del proceso, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada, en caso de ser distinta a AFI Universal. Adicionalmente, la sociedad administradora deberá remitir copia del acta de la asamblea de aportantes donde se conozca y apruebe de la liquidación del fondo en los casos que corresponda.

Proceso de Liquidación del Fondo

AFI Universal o la entidad liquidadora contratada deberá proceder con diligencia e imparcialidad durante el proceso de liquidación, pudiendo la entidad liquidadora contratada requerir toda información necesaria a AFI Universal para el cumplimiento de sus funciones. Durante el proceso de liquidación ambas entidades deberán tomar en consideración como mínimo lo siguiente:

- a. Los motivos que dan origen a la liquidación del Fondo;
- b. Si se nombrará a otro liquidador para efectuar la liquidación del Fondo, cuya designación recaerá sobre AFI Universal o de la Asamblea General de Aportantes, según aplique;
- c. Detalle de los costos estimados de la liquidación del Fondo;
- d. La duración estimada del proceso de liquidación y cómo la información será comunicada a los Aportantes durante el mismo;
- e. La elaboración del balance general del Fondo al inicio del proceso de liquidación;
- f. La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes;
- g. La venta de todos los valores y Activos del Fondo en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en el presente Reglamento Interno;
- h. El procedimiento para llevar a cabo con la venta de los valores o Activos que no tengan transacción bursátil;
- i. La elaboración del balance final del Fondo; y
- j. La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus Aportantes en proporción al número de Cuotas de Participación que posea.

AFI Universal o la entidad liquidadora contratada deberán convocar a través de un diario de circulación nacional y aviso en la página web de AFI Universal (www.afluniversal.com.do), la Asamblea General de Aportantes extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del Fondo y la propuesta de distribución del patrimonio neto.



En el caso de que treinta (30) días hábiles previos a la llegada del vencimiento del Fondo, no hayan sido liquidados los activos del Fondo, AFI Universal deberá convocar la celebración de una Asamblea General de Aportantes que deberá determinar el proceso de liquidación del Fondo, y en la cual podrá designar a AFI Universal o a un tercero para que lleve el proceso de liquidación de los Activos del Fondo para fines de distribuir el producto de dicha liquidación entre los Aportantes. En la referida Asamblea se deberá establecer lo siguiente: (i) persona (física o jurídica) que actuará como liquidador del Fondo; (ii) plazo para la liquidación de los Activos del Fondo; (iii) valoración de los Activos del Fondo a liquidar; y (iv) identificación de aquellos Activos sujetos a mecanismos de derecho preferencial previo a su liquidación. Los costos del proceso de liquidación correrán por cuenta del Fondo.

En la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, pueden existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo por lo cual el emisor de los mismos no reembolsará el capital en dicha fecha. Esto implica que para los instrumentos que sean de Oferta Pública, los mismos deberán ser liquidados o vendidos en el Mercado Secundario de Valores.

Existe el riesgo de que algunos o todos de estos instrumentos de Oferta Pública no puedan ser vendidos en el Mercado Secundario de Valores por falta de demanda de estos, lo que implica que, para efectuar la liquidación del Fondo, los instrumentos deben ser transferidos a los Aportantes como liquidación de sus Cuotas de Participación.

Luego de liquidado el fondo, la sociedad administradora deberá notificar a la SIMV y al mercado como hecho relevante sobre la cancelación del Registro Nacional de Contribuyente y demás contratos suscritos en nombre y representación del fondo. Además, la sociedad deberá publicar en un medio de comunicación masivo de circulación nacional sobre la exclusión del Registro del fondo de inversión correspondiente.

Metodología de Distribución de Valores y Activos entre los Aportantes (en caso de ser necesario)

En caso de que varios o todos los Activos del Fondo no sean liquidados al vencimiento del Fondo, se procederá a la constitución de un Fideicomiso para el aporte de los Activos "ilíquidos" y repartición *pari passu* a los Aportantes del efectivo de los activos liquidados. Dicho Fideicomiso será constituido con el fin de representar los intereses de los Aportantes y liquidar los Activos del Fondo. En caso de que no haya sido posible liquidar todos los Activos del Fondo en el plazo previsto, se solicitará a la SIMV una prórroga para concluir el proceso. Durante el hipotético período de prórroga otorgado por la SIMV, el Fondo no podrá captar nuevos negocios. Sin embargo, deberá realizar los pagos de beneficios a los Aportantes, así como cubrir los gastos generados por el Fondo.

Estos activos serían aportados al Fideicomiso por el Fondo según los documentos y procedimientos requeridos para cada tipo de Activo, sea instrumentos de Oferta Pública, inversiones en activos inmobiliarios y/o proyectos inmobiliarios u otros al momento de



la liquidación, por medio de los documentos legales que se consideren óptimos en el momento.

El procedimiento o metodología específica de distribución de los valores entre los Aportantes será presentado a la Asamblea General de Aportantes extraordinaria correspondiente para su aprobación de acuerdo con la realidad existente al momento de la liquidación del Fondo.

10. Fusión y Transferencia del Fondo de Inversión

Fusión

AFI Universal, previa autorización de la SIMV y de la Asamblea General de Aportantes extraordinaria, podrá fusionar la totalidad del patrimonio de un Fondo de Inversión con el de otro u otros de similares características que también administre, de conformidad al procedimiento que a tal efecto establezca el CNMV y/o la SIMV mediante norma de carácter general.

Transferencia

La transferencia de un Fondo de Inversión a otra sociedad administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en norma de carácter general que establezca la SIMV o el CNMV a tal efecto. Adicionalmente, la misma debe ser aprobada por la Asamblea General de Aportantes.

Las causales definidas en la Ley del Mercado de Valores y en el Reglamento de SAFI para la sustitución de una sociedad administradora son las siguientes:

- a. Cuando la autorización de funcionamiento y la inscripción en el RMV de la sociedad administradora del Fondo de Inversión sea cancelada.
- b. Cuando la Asamblea General de Aportantes así lo determine por causas graves, previa aprobación de la SIMV mediante acto administrativo motivado.
- c. Cuando la sociedad administradora solicite la transferencia del Fondo de Inversión y así lo acepte la SIMV.
- d. Cuando la SIMV así lo determine mediante resolución motivada por causas establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y sus reglamentos.
- e. Cuando la sociedad administradora incumple con el mantenimiento de la garantía requerida para el Fondo de Inversión.

El Proceso de Liquidación del Fondo será realizado conforme las modalidades y el procedimiento de fusión contenidos en la norma técnica dictada por la SIMV para tales fines.

11. Información sobre los Canales de Denuncia o Consulta

Información sobre las Consultas, Reclamos y Solución de Conflictos



Las informaciones sobre el Fondo de Inversión estarán disponibles en el domicilio de AFI Universal, en su página web: www.afiuniversal.com.do, y el RMV. 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, 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**, quien tendrá como plazo para responder diez (10) días hábiles.

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, 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.

Procedimiento para Conflictos entre AFI Universal y los Aportantes

AFI Universal 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. Sin embargo, de conformidad al literal d) del párrafo I del artículo 83 de la Ley núm. 358-05, a los Aportantes le asiste el derecho de utilizar las vías judiciales ordinarias de la República Dominicana para fines de resolución de conflictos.

