

PROSPECTO DE EMISIÓN  
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

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

Sociedad Administradora  
del Fondo:



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

Depósito Centralizado  
de Valores:



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

Agentes de colocación:



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



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



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



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

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

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

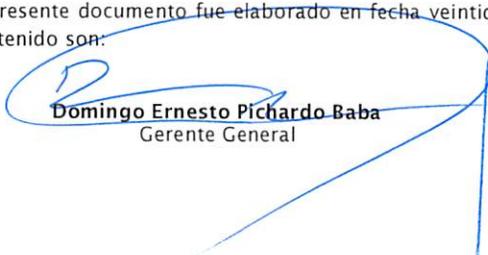
El inversionista debe leer las advertencias relativas al Fondo de Inversión Cerrado en la página siguiente.

Del Administrador del fondo y miembros del Comité de Inversiones:

Nombre	Cargo	Derecho
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente Comité Inversiones	Voto
Luis Carlos López Wonenburger	Secretario Comité Inversiones	Voto
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro Comité Inversiones	Voto
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Miembro Comité Inversiones	Voto
Yan Piero Nuñez del Risco Mejía	Administrador del Fondo y Miembro Comité Inversiones	Voto



El presente documento fue elaborado en fecha veintidós (22) de agosto del año dos mil dieciocho (2018). Los responsables del contenido son:

  
Domingo Ernesto Pichardo Baba  
Gerente General



436

  
Dolores Pozo Perelló  
Representante Legal

### **Advertencia para el Inversor**

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

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

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

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



## Tabla de Contenido

1	Glosario de términos .....	4
2	Resumen del prospecto de emisión .....	8
3	Aspectos generales del Fondo .....	11
3.1	Denominación y características principales .....	11
3.2	Duración del Fondo.....	11
3.3	Objetivo del Fondo.....	11
3.4	Inversionistas a los que se dirige el Fondo .....	11
3.5	Responsables del contenido del Prospecto de Emisión y Reglamento Interno	12
3.6	Audidores Externos del Fondo .....	12
3.7	Organismo Supervisor .....	12
3.8	Marco legal .....	12
3.9	Tipo de fondo de inversión .....	13
3.10	Calificación de riesgo.....	14
3.10.1	Fundamentos para la calificación de riesgo otorgada al Fondo .....	14
3.11	Procedimiento de colocación de las cuotas de participación .....	15
3.11.1	Colocación Mercado Primario.....	16
3.11.2	Colocación Mercado Secundario .....	19
4	Factores de riesgo.....	19
4.1	Riesgos asociados con los activos inmobiliarios .....	19
4.2	Otros factores de riesgos .....	21
5	Comité de Inversiones .....	22
5.1	Composición.....	22
6	Sociedad Administradora .....	25
6.1	Datos generales.....	25
6.2	Otros fondos de inversión administrados .....	26
6.3	Estructura organizativa.....	28
6.4	Consejo de Administración .....	29
6.5	Principales Ejecutivos.....	29



## 1 Glosario de términos

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

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



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



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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES  
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA

22 AGO 2018

APROBADO

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

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



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

## 2 Resumen del prospecto de emisión

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

**SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES**  
**DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA**  
**APROBADO**  
**22 AGO 2018**

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

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



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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES  
 DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA  
 APROBADO  
 23 AGO 2015

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

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



### 3 Aspectos generales del Fondo

#### 3.1 Denominación y características principales

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

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

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

**Número de RNC:** 1-31-74799-1

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

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

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

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

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

#### 3.2 Duración del Fondo

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

#### 3.3 Objetivo del Fondo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6 Auditores Externos del Fondo

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

### 3.7 Organismo Supervisor

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

### 3.8 Marco legal

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



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

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

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

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



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

### 3.10 Calificación de riesgo

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

El informe de calificación de riesgo emitido por la calificadora de riesgo de agosto 2018 se encuentra como anexo del presente Prospecto de Emisión. La calificación otorgada significa que sus cuotas cuentan con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión

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

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

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

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION	
<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.</li> <li>➤ Adecuadas políticas y procedimientos.</li> <li>➤ Perteneciente al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.</li> <li>➤ Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.</li> </ul>	<p><b>Riesgos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Moderada diversificación esperada.</li> <li>➤ Alto endeudamiento permitido.</li> <li>➤ Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.</li> <li>➤ Mercado incipiente de fondos en República Dominicana.</li> </ul>



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

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

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

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

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

El período de colocación, de acuerdo con el Reglamento 664-12, no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a los cinco (5) días hábiles.

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

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



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

### 3.11.1 Colocación Mercado Primario

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

El libro de órdenes para el público en general estará disponible en los intermediarios de valores desde la fecha de inicio del período de colocación de la emisión única y cada uno de sus tramos, hasta el día final del período de colocación primaria correspondiente en el horario establecido por cada uno de los Intermediarios de Valores. Los intermediarios de valores introducirán las órdenes para cada día del período de colocación (t) para su posterior liquidación (t+3).

En el caso en que la cantidad de cuotas demandadas supere la cantidad ofertada, se procederá a prorratear el número de cuotas asignadas a los interesados y se informará a los aportantes para su confirmación. Las órdenes introducidas en condición de Todo o Nada, serán excluidas de dicho prorrateo, por no estar en condiciones de ser divisible

Las órdenes de compra que realicen los intermediarios de valores por cuenta propia, deben ser ejecutadas o posteadas en el Mercado Primario después de haber satisfecho, en primer lugar, las ordenes de sus clientes.

Los intermediarios de valores notificarán a los inversionistas si su orden fue aceptada o rechazada en el horario establecido por los intermediarios de valores, a través de los medios que estos tengan disponibles y acordados con los inversionistas, tales como, correo electrónico, comunicación escrita, u otros medios de comunicación, una vez la orden sea ejecutada.

Las órdenes de compra de los inversionistas interesados podrán ser rechazadas por no disponibilidad de cuotas según se establece anteriormente o que estén colocadas, o en caso de que el intermediario de valores confirme que no existen fondos suficientes en la cuenta del inversionista para la ejecución de la orden. Asimismo, el intermediario de valores no podrá ejecutar transacciones con productos fuera del perfil de inversionista del cliente. Sólo realizará la transacción requerida por el cliente fuera del perfil de inversionista, a condición de que el cliente confirme en original y por escrito, independientemente de los medios acordados en los términos y condiciones generales de contratación.



Los intermediarios de valores podrán exigir al inversionista interesado evidencia de los fondos disponibles para realizar la inversión como condición para procesar la orden de transacción.

A partir de la fecha de inicio de colocación de la Emisión Única y cada uno de sus tramos, las órdenes de los clientes se realizarán en fecha de transacción (t), que es la fecha en la cual el inversionista pone la orden de compra de las cuotas de participación del fondo ante el intermediario de valores y este la ejecuta en el sistema centralizado de la Bolsa de Valores de la República Dominicana. La fecha de suscripción o fecha (t+3) es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad o propiedad de la cuota de participación y pasa a ser un aportante del fondo.

El precio de colocación primaria del día de inicio de colocación primaria del primer tramo de la emisión única será a valor nominal. A partir del segundo día y para tramos subsiguientes el precio de compra en mercado primario será el valor cuota calculado al cierre operativo del día anterior a la fecha de transacción (t) por la sociedad administradora, según se describe en el Reglamento interno.

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

Una vez registrada la operación en el mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, esta informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta del Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), acerca de la transacción. Luego que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le otorgará la calidad de propietario de la cuota de participación del Fondo.

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

Las órdenes de transacción entregadas al intermediario de valores dentro del horario de operaciones deberán ser colocadas en el sistema de negociación electrónica de la Bolsa de Valores de la República Dominicana en el mismo día laborable. En caso de que un cliente remita al intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociación, dicha orden deberá tramitarse el día laborable siguiente.

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

REPORTE DE RESULTADOS DE LA OPERACIÓN DE EMISIÓN ÚNICA DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I  
DEL PERÍODO DEL 1 DE ABRIL DE 2018 AL 30 DE ABRIL DE 2018  
SOCIETARIO: [NOMBRE] C.I. [NÚMERO]  
CÓDIGO DE BARRAS: [NÚMERO]



certificación de sus valores emitida por CEVALDOM, para lo cual deberán realizar su solicitud a través de su intermediario de valores.

### Agentes de colocación

<p>Inversiones Popular, S.A.</p>		<p><b>Registro MV:</b> SVPB-008 <b>RNC:</b> 1-01-59864-6 <b>Dirección:</b> Ave. John F. Kennedy No. 20, esq. Ave. Máximo Gomez, Edificio Torre Popular, Miraflores, Santo Domingo, Rep. Dom.</p>
<p>Parallax Valores Puesto De Bolsa, S.A. (PARVAL)</p>		<p><b>Registro MV:</b> SVPB-001 <b>RNC:</b> 1-01-56714-7 <b>Dirección:</b> Prol. Ave. 27 de Febrero No. 1762 casi esq. Autopista Duarte, Alameda, Santo Domingo, Rep. Dom.</p>
<p>UC- United Capital Puesto De Bolsa, S.A.</p>		<p><b>Registro MV:</b> SIVPB-017 <b>RNC:</b> 1-30-38912-8 <b>Dirección:</b> calle Jose A. Brea Peña, No. 14, Edif. District Tower, Piso No. 9, Evaristo Morales, Santo Domingo, Rep. Dom.</p>
<p>CCI Puesto de Bolsa, S.A.</p>		<p><b>Registro MV:</b> SIVPB-019 <b>RNC:</b> 1-30-73643-1 <b>Dirección:</b> Ave. Gustavo Mejia Ricart, esq. Ave. Abraham Lincoln, Torre Profesional Bilmore II, Piso 10, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom.</p>



### 3.11.2 Colocación Mercado Secundario

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

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

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

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

## 4 Factores de riesgo

### 4.1 Riesgos asociados con los activos inmobiliarios

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

**Riesgo de crédito:** Riesgo de incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas en los contratos de arrendamiento y demás contratos de explotación de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo. En particular, se refiere principalmente al



riesgo de incumplimiento en el pago periódico del canon de arrendamiento por parte los arrendatarios de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo. Este riesgo también se encuentra presente en las inversiones en valores de oferta pública.

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

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

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

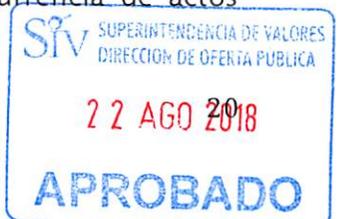
**Riesgo de contraparte:** Riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes del Fondo, independientemente de la naturaleza o tipo de contrato y a los efectos adversos que se deriven para el Fondo de dicho incumplimiento.

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 4.2 Otros factores de riesgos

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES  
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA  
APROBADO  
22 AGO 2018**

La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores o la solvencia del emisor.

## 5 Comité de Inversiones

### 5.1 Composición

Nombre	Cargo	Derecho	Vínculo con personas relacionadas la Sociedad
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente	Voto	Miembro del Consejo de Grupo Universal
Luis Carlos López Wonenburger	Secretario	Voto	Empleado Grupo Universal
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro	Voto	Ninguno
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Miembro	Voz sin voto	Gerente General
Yan Piero Nuñez del Risco Mejía	Miembro	Voz sin voto	Administrador Fondo

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

#### Marino Antonio Ginebra Hurtado

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

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

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

### **Luis Carlos López Wonenburger**

Administrador de Empresas (Summa Cum Laude) de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (República Dominicana) con Posgrado en Finanzas de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (República Dominicana) y Educación Ejecutiva – Programa en Finanzas de Stanford University (Estados Unidos). Cuenta con amplia experiencia en finanzas, estrategia y negocios.

Desde el año 2000 se encuentra vinculado al Grupo Universal (República Dominicana), en la actualidad es el Vicepresidente de Finanzas y Estrategias del Grupo donde es responsable de manejar el efectivo y la estructura de financiamiento/tesorería, diseñar y ejecutar la estrategia corporativa, evaluar los procesos de adquisición y fusiones. Anteriormente, se desempeñaba como Director de Planeación Financiera (2003 - 2012) donde era responsable del control del presupuesto y de implementar los proyectos estratégicos a mediano y largo plazo.

De igual forma, el señor Luis Carlos López forma parte de varios comités fiduciarios de fideicomisos privados gestionados por la sociedad Fiduciaria Universal, S. A., los cuales administran activos inmobiliarios.

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

### **Julio Bustamante Jeraldo**

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

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



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

En 1990 fue llamado por el presidente Patricio Aylwin para ocupar el cargo de Superintendente de Administradoras de Fondos de Pensiones en Chile. En 1994 fue ratificado en su puesto por el nuevo mandatario, Eduardo Frei Ruiz-Tagle, cargo que ejerció hasta el año 2000. Durante esos años también ejerció como Presidente de la Comisión Clasificadora de Riesgo. Adicionalmente, en la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica, entre ellas la de la Universidad Andrés Bello en Chile.

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

### **Domingo Ernesto Pichardo Baba**

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

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

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

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

### **Yan Piero Nuñez del Risco Mejía**

Es licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Iberoamericana (UNIBE), con MBA de Barna Business School, con más de 12 años de experiencia en posiciones en el sector financiero tanto en la banca, mercado asegurador y fondos de inversión. En abril 2018 es designado como Administrador de Fondos de AFI Universal.

Actualmente forma parte del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, administrado por **AFI Universal**.



## 6 Sociedad Administradora

### 6.1 Datos generales

<b>Denominación</b>	AFI Universal - Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.
<b>Datos básicos</b>	<p><b>Dirección:</b> Piso 9, Acropolis Center &amp; Citi Tower, Avenida Winston Churchill Esq. Andrés Julio Aybar, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana</p> <p><b>Registro Nacional de Contribuyente (RNC):</b> 1-30-96368-1</p> <p><b>Número de Registro del Mercado de Valores:</b> SIVAF-009</p> <p>Autorizada mediante la tercera resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cuatro (04) de abril del año 2014.</p> <p><b>Teléfono:</b> 809-544-7111</p> <p><b>Página Web:</b> <a href="http://www.afiuniversal.com.do">www.afiuniversal.com.do</a></p> <p>Los estados financieros están disponibles en la dirección y pagina web aquí indicadas.</p>
<b>Grupo Económico</b>	<b>Grupo Universal</b>
<b>Capital autorizado</b>	RD\$450,000,000.00
<b>Capital suscrito y pagado</b>	RD\$320,000,000.00
<b>Calificación de Riesgo</b>	<p>Aaf Calificada por Feller Rate, S. R. L. realizada en Abril 2018</p> <p>La calificación "Aaf" asignada a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. como administradora de fondos, se sustenta en la adecuada gestión de sus fondos de inversión abiertos en el tiempo de funcionamiento. La calificación indica que la administradora mantiene un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de sus fondos</p> <p>La evaluación incorpora las adecuadas políticas y procedimientos para la gestión de fondos, junto con una estructura y equipos de trabajo apropiados para la gestión de fondos, con una experiencia en administración de carteras de terceros. Asimismo, considera, el grupo propietario, que tiene una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana. Como contrapartida, la</p>



	clasificación responde al mercado incipiente de fondos en el mercado local.
--	---

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

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

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



<b>Accionistas con más del 10%</b>	<b>Participación</b>
Transagricola, S.A.	15.86%
Inversiones Idel, SRL.	15.47%
Corporación América, S. A.	10.49%

## 6.2 Otros fondos de inversión administrados

AFI Universal actualmente administra el Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-007, que tiene por objeto invertir predominantemente en instrumentos de bajo riesgo relativo

(renta fija grado de inversión) o riesgo Soberano, según los límites de su Política de Inversiones buscando preservar el capital de los aportantes en términos reales. Invertir principalmente en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública principalmente de corto y mediano plazo, denominados en Pesos Dominicanos y/o en Dólares Estadounidenses, emitidos en la República Dominicana por sociedades e instituciones constituidas en la República Dominicana o en el extranjero. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los quinientos millones de pesos dominicanos.

El Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-027, el cual tiene por objeto ofrecer una alternativa de ahorro a largo plazo a los inversionistas. El Fondo invierte predominantemente en depósitos a plazo y/o certificados de depósito, cuentas de ahorro o corriente, cuotas de fondos de inversión abiertos regidos por la Ley del Mercado de Valores, Bonos del Ministerio de Hacienda y/o Banco Central, valores representativos de deuda del sector privado, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, papeles comerciales, así como otros valores de oferta pública que estén previamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores, valores de fideicomisos de oferta pública y cuotas de fondos cerrados de inversión regidos por la Ley del Mercado de Valores. Actualmente cuenta con un patrimonio neto superior a los seiscientos millones de pesos dominicanos.

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

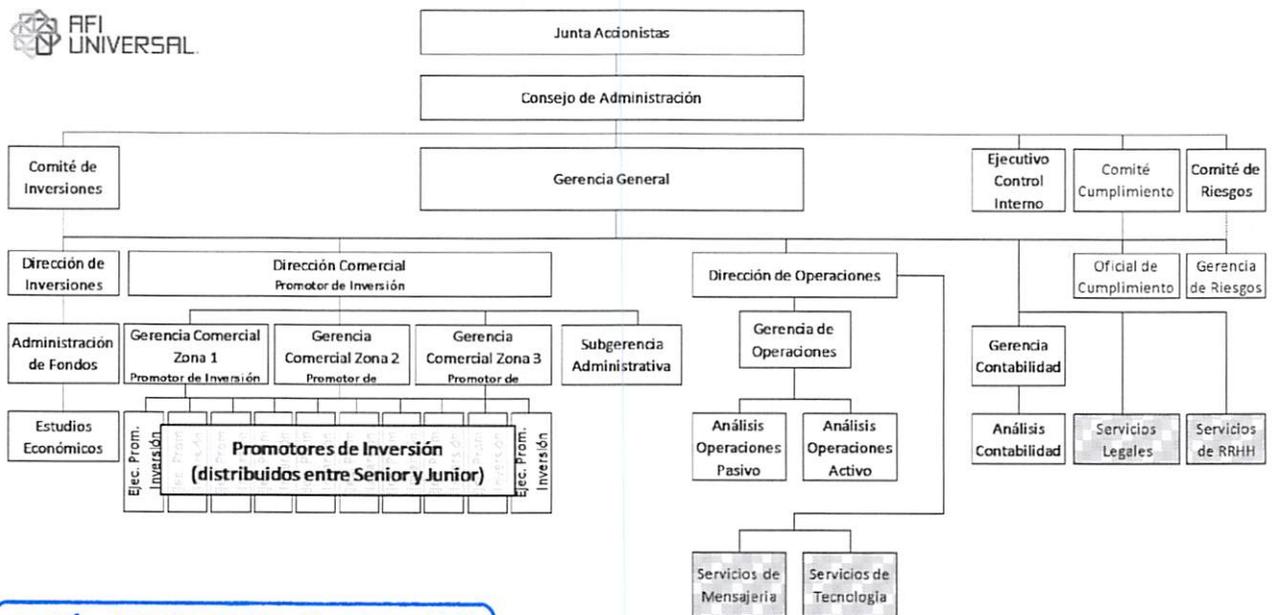
De igual forma, AFI Universal administra el Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIA-019, que tiene por objeto ofrecer una alternativa a los inversionistas que quieren mitigar el riesgo de devaluación del peso dominicano frente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



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

Y el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-034, tiene un plazo de duración definido de veinte (20) años, a partir de la fecha de la Emisión Única que se genera del presente Programa de Emisión Única y su número de Cuotas de Participación colocadas es fijo. Asimismo, conforme la política de inversión, sus recursos serán destinados a canalizar fondos a la Deuda *Senior* emitidas por entidades que desarrollen Proyectos de Infraestructura en la República Dominicana, con el objetivo de aumentar la competitividad del país, intensificando su nivel de inversión en infraestructuras. A la fecha de elaboración de este documento, las cuotas de participación del fondo aquí indicado aún no se encuentran en circulación.

### 6.3 Estructura organizativa



#### 6.4 Consejo de Administración

Nombre	Cargo en el Consejo	Profesión	Antigüedad en la Sociedad	Vínculo con personas vinculadas a la Sociedad
Dolores Margarita Pozo Perelló	Presidente	Administradora de Empresas	27-mar- 2014	Empleada de Grupo Universal
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente	Empresario	7-nov-2012	Miembro Consejo Grupo Universal
María Isabel Bellapart	Secretaria	Administradora de Empresas	27-mar-2014	Miembro Consejo Grupo Universal
Félix María García Castellanos	Miembro	Ingeniero Industrial	7-nov-2012	Miembro Consejo Grupo Universal
Luis De Jesús Rodríguez Gutiérrez	Miembro	Empresario	7-nov-2012	Miembro Consejo Grupo Universal
Luis Carlos López Wonenburger	Miembro	Administrador de Empresas	17-abr-2013	Empleado Grupo Universal
Julio Ildelfonso Bustamante Jeraldo	Miembro	Abogado	17-abr-2013	Ninguno

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

#### 6.5 Principales Ejecutivos

Nombre	Profesión	Antigüedad en la Sociedad	Cargo
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Economista	Marzo - 2017	Gerente General
Andrés Arenas Correa	Ingeniero Industrial	Enero - 2014	Director de Operaciones
Anny Teresa Leta Sánchez	Contadora	Septiembre-2014	Ejecutiva de Control Interno
Yan Piero Núñez Del Risco	Administrador de Empresas	Noviembre - 2014	Administrador de Fondos
Rafael Mejía Laureano	Economista	Mayo - 2018	Director de Inversiones



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

Anexos:

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



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Calificación de riesgo.  
2018-08-20 09:47  
03-2018-002313-01



INFORME DE CALIFICACION

FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO  
UNIVERSAL I

AGOSTO 2018

Cuotas	Oct. 2017	Ago. 2018
	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\*Detalle de clasificaciones en Anexo.

### Emisión de cuotas

Emisión Total	US\$ 100.000.000
Número de emisiones*	1
Valor Nominal de la Cuota	US\$ 1.000
Monto mínimo de suscripción	US\$1.000
Vencimiento del Fondo	15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones

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

## Fundamentos

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta Inmobiliario Universal I) estará orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

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

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

El FIC Renta Inmobiliario Universal I será manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate.

El objetivo del Fondo es invertir en un horizonte de largo plazo, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad de acuerdo a lo señalado en su prospecto.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I realizará una emisión de hasta US\$ 100 millones. El programa consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora realizará colocaciones adicionales de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado.

Se espera que en el mediano plazo la cartera esté completamente invertida en su objetivo.

formada minimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación al inicio. De esta forma, la administradora espera alcanzar una cartera formada por al menos 2 inmuebles luego de su primera colocación, para luego incorporar más activos a su portafolio en el mediano plazo. Por otro lado, el reglamento interno señala límites respecto a los tipos de inmuebles que el Fondo podrá mantener en su portafolio.

La liquidez esperada de la cartera será alta, estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose las distribuciones 15 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez. Según lo señalado por la administradora, el Fondo debiera mantenerse libre de endeudamiento financiero. No obstante, el reglamento interno actual no fija ningún límite para ello.

FIC Renta Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

#### Fortalezas

- Administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Perteneciente al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.
- Futura cartera con alta capacidad de generación de flujos.

#### Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

Analista: Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.cl  
(56) 22757-0474  
Maira Oyarzun  
maira.oyarzun@feller-rate.cl  
(56) 22757-0445

Cuotas

BBBfa (N)

**OBJETIVOS DE  
INVERSION**

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

**Objetivos de inversión y límites reglamentarios**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta Inmobiliario Universal I) estará orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

Para otorgar mayor liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como certificados financieros, depósitos a plazos o cuentas bancarias, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB-", hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su patrimonio.

El reglamento define como *benchmark* para comparar su desempeño la Tasa Prime de Estados Unidos del mes a comparar, más ciento cincuenta puntos básicos.

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

- Al menos el 80% del portfolio del Fondo deberán estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión. Las moneda y flujos de las inversiones en activos inmobiliarios deben ser contabilizadas en dólares estadounidenses o estar indexados a esta moneda.
- Las inversiones inmobiliarias estarán limitadas según el tipo de inmueble, de tal manera que podrá mantener hasta 20% en terrenos urbanos; hasta 100% en plazas y locales comerciales, torres empresariales y corporativas, y zonas francas; hasta 100% en edificaciones del sector comercial, industrial, turístico, gubernamental, construcción, manufactura, financiero y/o energía; y hasta 50% en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento, y/o entretenimiento y transporte.
- El Fondo podrá invertir hasta un 65% de su portfolio en un mismo activo inmobiliario.
- Para poder enajenar los activos inmobiliarios, estos deberán permanecer dentro del Fondo por un mínimo de seis meses desde su transferencia.
- No más de un 65% de los ingresos mensuales del Fondo podrá provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico, a excepción que el arrendatario se trate de sociedades con calificación de riesgo en grado de inversión, o tenga codeudores o garantes en esta condición.
- El Fondo no podrá invertir más del 10% de su portfolio en opciones de compra de bienes inmuebles.
- El Fondo podrá invertir hasta el 20% de su portfolio en concesiones administrativas y/o derechos de usufructo de activos inmobiliarios.
- El Fondo podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras hasta por un costo anual (últimos doce meses) del 25% del valor del inmueble o del valor de los activos del Fondo.
- El reglamento interno señala que el Fondo podrá invertir hasta un 25% del valor del inmueble en ampliaciones, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y aprobación de la asamblea general.
- El Fondo podrá mantener una reserva de liquidez de hasta un 20% de los activos totales en instrumentos de mercado, con un máximo de 50% del total de su liquidez en cuentas de una entidad financiera vinculada a la Sociedad Administradora.
- El Fondo podrá invertir hasta un 20% de su portfolio en instrumentos financieros, el reglamento interno establece límites más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Este límite podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.

La etapa pre-operativa del Fondo tendrá una duración de seis meses, en los que el Fondo deberá alcanzar un patrimonio mínimo de US\$2 millones, pudiendo solicitar a la Superintendencia del Mercado de Valores ampliar por única vez esta etapa pre-operativa por 6 meses, en caso de no alcanzar el patrimonio neto mínimo. El reglamento interno señala que, después de su etapa pre-operativa, el Fondo tiene hasta 3 años para adecuarse a su política de inversión.

Cuotas

BBBfa (N)

## EVALUACION DE LA CARTERA DEL FONDO

*Fondo sin cartera para su evaluación*

### Características del Fondo

FIC Inmobiliario Universal I realizará una emisión total de US\$ 100 millones, equivalente a 100.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 1.000 cada una, mediante una emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del Fondo mediante ampliaciones. Las cuotas del Fondo se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América, así como también su valorización y la contabilidad del Fondo.

### Maduración de la cartera en el mediano plazo

El Fondo en su etapa pre-operativa podrá invertir hasta un 100% de sus recursos en depósitos del sistema financiero y en valores del Banco Central o del Ministerio de Hacienda de República Dominicana. Esta etapa concluye cuando el Fondo tenga un patrimonio mínimo de US\$ 2 millones. Luego tiene 3 años para adecuarse completamente al objetivo de inversión de su reglamento interno y sus límites.

### Moderada diversificación esperada

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación.

La administradora espera alcanzar una cartera formada por al menos 2 inmuebles luego de su primera colocación, para luego incorporar más activos a su portafolio en el mediano plazo.

El reglamento interno señala limitaciones respecto al tipo de inmuebles en que puede invertir el Fondo.

### Buena generación de flujos esperada y alto endeudamiento permitido

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de los arrendamientos de los bienes inmuebles.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose las distribuciones 15 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez. Según lo señalado por la administradora, el Fondo debiera mantenerse libre de endeudamiento financiero. No obstante, el reglamento interno actual no fija ningún límite para ello.

### Vencimiento a largo plazo

FIC Renta Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de las cuotas de participación, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Cuotas

BBBfa (N)

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

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

La estructura organizacional de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) está orientada para la correcta gestión de los fondos que administre. Recientemente se realizaron algunas mejoras a sus manuales organizacionales, políticas internas de gestión de riesgo y se fortaleció su estructura interna.

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

El Consejo de Administración estará formado por un número impar no menor a cinco personas y tiene la función de elaborar y aprobar las Políticas de Inversión y las Políticas de Solución de Conflictos de Interés. Además aprueba el plan anual de control interno, los principios o lineamientos éticos, los indicadores de desempeño, la Política de Subcontratación y el presupuesto anual.

La Gerencia General debe dirigir la organización velando por el cumplimiento de los objetivos planteados por el Consejo de Administración y la presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa, así como también la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes.

Para garantizar el cumplimiento de políticas, disposiciones legales y reglamentos establecidos, AFI Universal cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien vela por el cumplimiento de los procedimientos y sistemas de control, permitiendo el desarrollo de sus operaciones de manera eficiente, pero con un apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El Ejecutivo de Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración, proponiendo normas y políticas de control interno, además de elaborar y presentar informes de gestión.

El Comité de Inversiones es el encargado de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los fondos bajo administración. En sus sesiones requiere estar presentes el Gerente General de la Administradora y el Administrador del fondo respectivo. Este comité debe estar integrado por cinco miembros, siendo éste su quorum mínimo. El Director de Inversiones velará por el cumplimiento de las políticas de inversión y los lineamientos de inversión, según las decisiones definidas en el Comité de Inversiones; además, de prestar apoyo a los administradores de fondos y analizar los informes de estudios económicos, proponer y presentar la estructura de nuevos prospectos para nuevos fondos, y revisar y aprobar los envíos de información sobre el portafolio de los fondos de inversión a los diferentes entes reguladores y entidades de control.

La Dirección Comercial tiene como objetivo establecer la estrategia comercial de AFI Universal. El Director Comercial debe proponer, dirigir y controlar las estrategias de ventas, distribución y servicios al cliente, así como los objetivos y metas asociadas. Los Promotores de Inversión son los que están a cargo de dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las características de los fondos, de manera de atraer nuevos inversionistas. Dependen directamente del Director Comercial.

El Director de Operaciones tiene el rol de planificar, dirigir, medir y controlar los procedimientos operativos para garantizar una efectiva gestión de las operaciones y de sus fondos. Es responsable de manejar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar su continuidad operacional.

Además, AFI Universal cuenta con un Comité de Riesgo, que debe, entre otras funciones, informar de los riesgos de la AFI, reportar el análisis de sensibilidad del valor de la AFI y sus fondos, y aprobar las metodologías para identificar, medir, monitorear, controlar, informar y revelar los distintos riesgos de la administradora y los fondos administrados.

El Oficial de Cumplimiento, es el encargado de asegurar un adecuado SARLAFT (Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo) para prevenir estos delitos, de manera de proteger las actuaciones y reputación del Grupo Universal. El Comité de

Cuotas

BBBfa (N)

Cumplimiento es el encargado de supervisar, apoyar y vigilar al oficial de cumplimiento a los fines de prevenir el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

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

Feller Rate considera que la administradora posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

## Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portafolios

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

Los objetivos de inversión de cada fondo son establecidos de acuerdo a los lineamientos entregados por el Consejo de Administración y la Gerencia General.

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

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

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

El Comité de Inversiones estará formado por al menos cinco miembros, los que serán designados por el Consejo de Administración o por la asamblea de accionistas. El Gerente General y los administradores de cada fondo serán miembros obligados al Comité, tendrán derecho a voz, pero no a voto.

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

## Sistemas de control

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

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

- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Lineamientos del Proceso de Inversión.
- Normas de Ética y Conducta.
- Prevención y Control del Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Adicionalmente, cuenta con diferentes políticas dentro de las que se encuentran las de Riesgo y Cumplimiento, la de Comité de Inversiones, Reportes de Contingencias, entre otras.

La administradora al ser filial del Grupo Universal, está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros.

Cuotas

BBBfa (N)

Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio, y un sistema operativo llamado Gestor Fondos, que incluye, entre otras cosas, módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fondos, administración de bienes inmuebles, etc.

Dentro de los principales cambios del último año se destaca la separación de las áreas de cumplimiento regulatorio y las áreas de control y legales de la Administradora.

La administradora posee un Manual para la Prevención y Control del Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, el cual tiene por objetivo establecer los mecanismos y procedimientos de control para prevenir y detectar actividades que comprometan la reputación de la Sociedad, así como evitar que los productos y servicios ofrecidos por la entidad sean utilizados para el lavado de dinero proveniente de actividades ilícitas, de manera de entregarles a sus clientes la máxima seguridad y confidencialidad en sus transacciones.

### Valorización de inversiones

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se ajusta a la normativa vigente de manera que exista uniformidad entre las valorizaciones que se realicen por otras sociedades administradoras, tanto de las cuotas como de los activos de los fondos.

Los procesos de valoración de las inversiones están establecidos en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

### Políticas sobre conflictos de interés

La administradora posee un manual de "Normas Internas de Conducta y Ética" en el que se abarcan los procedimientos, lineamientos y estructuras destinadas al manejo de conflictos de interés en todos sus aspectos.

El primer aspecto considerado es la identificación de información privilegiada, que se define según el manual como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

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

Con respecto a esto, dentro de los deberes y obligaciones de los funcionarios de AFI Universal, se explicita la abstención de realizar operaciones utilizando este tipo de información o bien entregar esta información a terceros o realizar a estas mismas recomendaciones de inversión basadas en la información privilegiada.

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

- La importancia de que los funcionarios conozcan las leyes que se apliquen a la administración de fondos de inversión y velen por el cumplimiento de ellas.
- Tratar al cliente con respeto y lealtad, suministrando información clara y precisa, prevaleciendo los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro (específicamente aquellos de la administradora, sus accionistas, sus administradores y sus funcionarios) y sin privilegiar los intereses de un grupo de inversionistas sobre otros.
- Conocer los aspectos relacionados a prevención y control de lavado de activos para evitar el mal manejo de recursos.
- Actuar con profesionalismo, manteniendo separados los activos recibidos de sus clientes de los propios, mantener independencia de funciones y del personal responsable de la ejecución y abstenerse de realizar prácticas discriminatorias entre inversionistas y fondos.

Cuotas

BBBfa (N)

Asimismo, se explicita que se deben evitar cualquier situación que denote un potencial conflicto de interés.

- Actuar con confidencialidad con la información personal de clientes e inversionistas, como también con las operaciones realizadas y sus resultados.

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

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- Los representantes legales, administradores y demás funcionarios que tengan participación directa en la toma de decisiones en torno a los fondos, deberán informar a sus superiores jerárquicos el interés que les asista a sus parientes dentro del primer grado de consanguinidad, primero de afinidad y unión civil o a sociedades en que éstos sean beneficiarios reales del 25% o más del capital social.
- El gerente y los miembros del comité de inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.
- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.
- Las inversiones que a título personal realicen las personas involucradas con la administración y toma de decisiones de inversión de los fondos, serán evaluadas por el Comité de Riesgos.

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

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

**PROPIEDAD**

*Satisfactoria*

La Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a sus clientes la oportunidad de invertir en distintos instrumentos mediante fondos. AFI Universal es propiedad en un 99,99997% del Grupo Universal y en un 0,00003% de Ernesto Izquierdo.

Debido a que el mercado de fondos en República Dominicana aún se encuentra en desarrollo, la administradora aún no ha logrado el equilibrio financiero. Para cumplir con los requerimientos de solvencia regulatorios, la administradora ha recibido aumentos de capital por RD\$20 millones en septiembre de 2017, de RD\$7 millones en diciembre de 2017 y de RD\$50 millones en marzo de 2018.

Cuotas

BBBfa (N)

Al cierre de 2017 cumplía los requerimientos de solvencia regulatoria. Se espera que el crecimiento y maduración de sus fondos le permita incrementar las comisiones, y alcanzar el equilibrio financiero en el mediano plazo.

### Amplia trayectoria de su grupo controlador

La AFI es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 50 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

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

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con una participación de mercado de 23%.

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

### Importancia estratégica de la administradora

AFI Universal al cierre de julio 2018 gestionaba cinco fondos de inversión:

- ▶ Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, orientado a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos, con una duración promedio ponderada cercana a los 53 días y un patrimonio de RD\$558 millones.
- ▶ Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, operativo desde enero de 2016, orientado a la inversión en instrumentos de renta fija en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos, con una duración promedio cercana a los 647 días y un patrimonio de RD\$1.216 millones.
- ▶ Fondo de Inversión Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, orientado a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos, con una duración promedio cercana a los 444 días y un patrimonio de US\$12 millones.
- ▶ Fondo de Inversión Renta Futuro, operativo desde julio de 2017, orientado a la inversión en instrumentos de distinto tipo del mercado dominicano emitidos en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos, con una duración promedio cercana a los 874 días y un patrimonio de RD\$635 millones.
- ▶ Fondo de Inversión Universal Liquidez, este fondo inició su periodo de suscripción en febrero de 2018, y está orientado a la inversión de corto plazo en depósitos financieros de entidades reguladas que posean grado de inversión. El fondo tiene una duración promedio cercana a los 38 días, con un patrimonio de RD\$ 158 millones.

**AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA DEL PROGRAMA DE EMISIÓN ÚNICA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN VÁLIDO PARA EL PRIMER TRAMO DE LA EMISIÓN ÚNICA DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No.: 1-31-74799-1 | Registro del Mercado de Valores: SIVFIC-032 | Aprobado mediante la Tercera Resolución del trece (13) de febrero de dos mil dieciocho (2018) emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores | Administrado por: Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal)  
Registro Mercantil No.: 93569SD | Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No.: 1-30-96368-1 | Registro del Mercado de Valores y Productos No.: SIVAF-009 | Ave. Winston Churchill Esq. Calle Andrés Julio Aybar | Piso 9, Acrópolis Center & Citi Tower | Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana | T.: (809) 544-7065 C.: inversionesafi@universal.com.do

Programa de Emisión Única de Cuotas de Participación del Fondo por Cien Mil (100,000) Cuotas de Participación por un monto de hasta Cien Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con Cero Centavos (US\$100,000,000.00), del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (en adelante el "Fondo"), autorizado mediante el Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal), de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017); y aprobada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha trece (13) de febrero de dos mil dieciocho (2018), R-CNV-2018-03-FI, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-032, en fecha dos (02) de marzo del año dos mil dieciocho (2018).

Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Tipo de fondo	Fondo Cerrado Inmobiliario
Denominación de los valores	Cuotas de participación
Calificación de Riesgo del Fondo	BBBfa (N) otorgada por Feller Rate en agosto 2018. La categoría BBBfa corresponde a cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.
Calificación de Riesgo de la Administradora	Aaf otorgada por Feller Rate, en abril 2018. La calificación asignada a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. como administrador de fondos, se sustenta en la adecuada gestión de sus fondos de inversión abiertos en el tiempo de funcionamiento. La calificación indica que la administradora mantiene un buen nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.
Monto total del programa de emisión única	US\$100,000,000.00
Monto a emitir en el primer tramo de la Emisión única	US\$25,000,000.00
Cantidad de cuotas a emitir en el primer tramo de la Emisión Única	25,000 cuotas de participación
Vigencia del programa de emisiones	Tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores.
Fecha valor	T + 3
Plazo de vigencia del Fondo	Quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo del programa emisión única.
Vencimiento del Fondo	31 de agosto de 2033.
Valor nominal del día de emisión del primer tramo de la Emisión Única	US\$1,000.00
Monto mínimo de inversión en el Mercado Primario	US\$1,000.00
Pago de rendimientos	Trimestral
Fecha de Emisión e inicio del periodo de colocación de cuotas de la emisión única	31 de agosto de 2018.
Fecha de finalización del periodo de colocación de cuotas de la emisión única	20 de septiembre de 2018.
Redención de capital	Vencimiento del Fondo
Destinatarios	Público en General, inversionistas nacionales o extranjeros. Inversionistas físicos y jurídicos con un horizonte de inversión a largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener.
Comisión por administración	Hasta tres por ciento (3%) anual
Horario de recepción de las órdenes de suscripción	El horario de suscripción de cuotas será el establecido por cada intermediario de valores para su registro en el sistema de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) en el horario dispuesto por ella.
Modalidad de colocación primaria	Con Base en Mejores esfuerzos
Mecanismo de Colocación Primaria y Mecanismo de Negociación en el Mercado Secundario	Bolsa de Valores de la República Dominicana
Objetivo de inversión	El Fondo tiene como objetivo de inversión la adquisición de activos inmobiliarios ubicados en la República Dominicana con potencial de generación de flujos de caja a través de contratos de arrendamiento, otros tipos de contratos y valorización de los activos que adquiera.
Representante Común de Aportantes	Salas, Piantini & Asociados, SRL.



**AGENTES DE COLOCACIÓN**

Inversiones Popular, S.A.		Registro MV: SVPB-008   RNC: 1-01-59864-6 Dirección: Ave. John F. Kennedy No. 20, esq. Ave. Máximo Gómez, Edificio Torre Popular, Miraflores, Santo Domingo, Rep. Dom.
Parallax Valores Puesto De Bolsa, S.A. (PARVAL)		Registro MV: SVPB-001   RNC: 1-01-56714-7   Dirección: Prol. Ave. 27 de Febrero No. 1762 casi esq. Autopista Duarte, Alameda, Santo Domingo, Rep. Dom.
UC- United Capital Puesto De Bolsa, S.A.		Registro MV: SIVPB-017   RNC: 1-30-38912-8 Dirección: Calle José A. Brea Peña, No. 14, Edif. District Tower, Piso No. 9, Evaristo Morales, Santo Domingo, Rep. Dom.
CCI Puesto de Bolsa, S.A.		Registro MV: SIVPB-019   RNC: 1-30-73643-1 Dirección: Ave. Gustavo Mejía Ricart, esq. Ave. Abraham Lincoln, Torre Profesional   Bilmore II, Piso 10, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom.

Las informaciones periódicas y hechos relevantes que se hagan públicos conforme a la normativa del mercado de valores vigentes y relacionadas al Fondo, estarán disponibles en el domicilio de AFI Universal y en su página web [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do). De igual modo, tanto el Reglamento Interno como el Prospecto de Emisión del Fondo estarán disponibles en el domicilio de AFI Universal y en su página web [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do). "La inscripción de las Cuotas en el Registro del Mercado de Valores y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, no implica certificación sobre la calidad de las cuotas, la sociedad administradora o la solvencia del fondo de inversión".



**DECLARACIÓN JURADA DE LOS RESPONSABLES DEL CONTENIDO DEL REGLAMENTO INTERNO Y PROSPECTO DE EMISIÓN**

Quienes suscriben, **DOLORES POZO PERELLÓ**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral número 001-1408143-3 y **DOMINGO ERNESTO PICHARDO BABA**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-1273520-4, ambos domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; en sus calidades de Presidenta del Consejo de Administración y de Gerente General, respectivamente, de la **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. bajo el número 93569SD, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-30-96368-1 y en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el número SIVAF-009, con su domicilio social en el Piso 9, Acrópolis Center & Citi Tower, Avenida Winston Churchill Esq. Andrés Julio Aybar, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana (en lo adelante "**AFI UNIVERSAL**") y en virtud de la segunda resolución adoptada por el Consejo de Administración de **AFI UNIVERSAL** en reunión extraordinaria de fecha veintitrés (23) de junio del año dos mil diecisiete (2017), en ocasión de la autorización de funcionamiento e inscripción del **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I** (en lo adelante el "Fondo") y de la oferta pública e inscripción de sus cuotas de participación, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores mediante la Tercera Resolución (R-CNV-2018-03-FI) de fecha trece (13) de febrero del año dos mil dieciocho (2018) e inscrito en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el número SIVFIC-032, y de conformidad con el Artículo 96, Párrafo III del Reglamento de Aplicación de la Ley sobre el Mercado de Valores de la República Dominicana, contenido en el Decreto número 664-12, **DECLARAN BAJO LA FE DEL JURAMENTO**, y en pleno conocimiento de las sanciones previstas por el Código Penal dominicano que castiga el perjurio, lo siguiente:

**PRIMERO:** Que han revisado la información contenida en el Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo, por lo que se hacen responsables del contenido de los mismos;

**SEGUNDO:** Que en base a su conocimiento, los referidos documentos contienen información veraz y que no se ha omitido en los mismos ningún dato relevante susceptible de alterar el alcance del mismo, y en consecuencia, afectar la decisión de futuros inversionistas; y

**TERCERO:** Los suscritos, en pleno conocimiento de la responsabilidad civil y penal en que incurrirían ante las personas afectadas, en caso de que las informaciones contenidas en los referidos Reglamento Interno y Prospecto de Emisión resultasen falsas, incluyendo, pero no limitado a, las sanciones previstas por el Código Penal dominicano que castigan el perjurio.

**REDACTADO y FIRMADO** libre y voluntariamente en dos (2) originales de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).

**DOLORES POZO PERELLÓ**  
Presidente Consejo de Administración

**DOMINGO ERNESTO PICHARDO BABA**  
Gerente General

Yo, Lic. Dulce M. Feliz Martínez, Abogado-Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, miembro activo del Colegio Dominicano de Notarios, Inc., matrícula número 1019, **CERTIFICO Y DOY FE** de que las firmas que anteceden en el presente documento fueron puestas libre y voluntariamente, en mi presencia por los señores **DOLORES POZO PERELLÓ** y **DOMINGO ERNESTO PICHARDO BABA**, cuyas generales y calidades constan, quienes me han declarado bajo la fe del juramento que esa es la firma que acostumbran usar en todos los actos de su vida pública y privada. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).

14/08/18  
República Dominicana  
Procuraduría General de la República  
Certificamos que la firma insertada en el presente documento corresponde con la inscrita en nuestros registros de firmas autorizadas.  
Domingo Ernesto Pichardo Baba  
056-2102-94030448

**LIC. DULCE M. FELIZ MARTÍNEZ**  
Notario Público  
Colegiatura No. 1019  
Eneq. 3453-85  
Santo Domingo, R.D.\*

685  
**AFI UNIVERSAL.**  
02 AGO 2018  
Departamento Legal  
Página 1 de 1