

**INFORME DE VALORACIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS ACTIVOS**  
**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I SIVFIC-032**  
**Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.**  
**Enero – Marzo 2025**

**“El presente informe tiene como propósito revelar el comportamiento del portafolio de inversión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, siendo responsabilidad del inversionista cualquier decisión de inversión que tome”.**

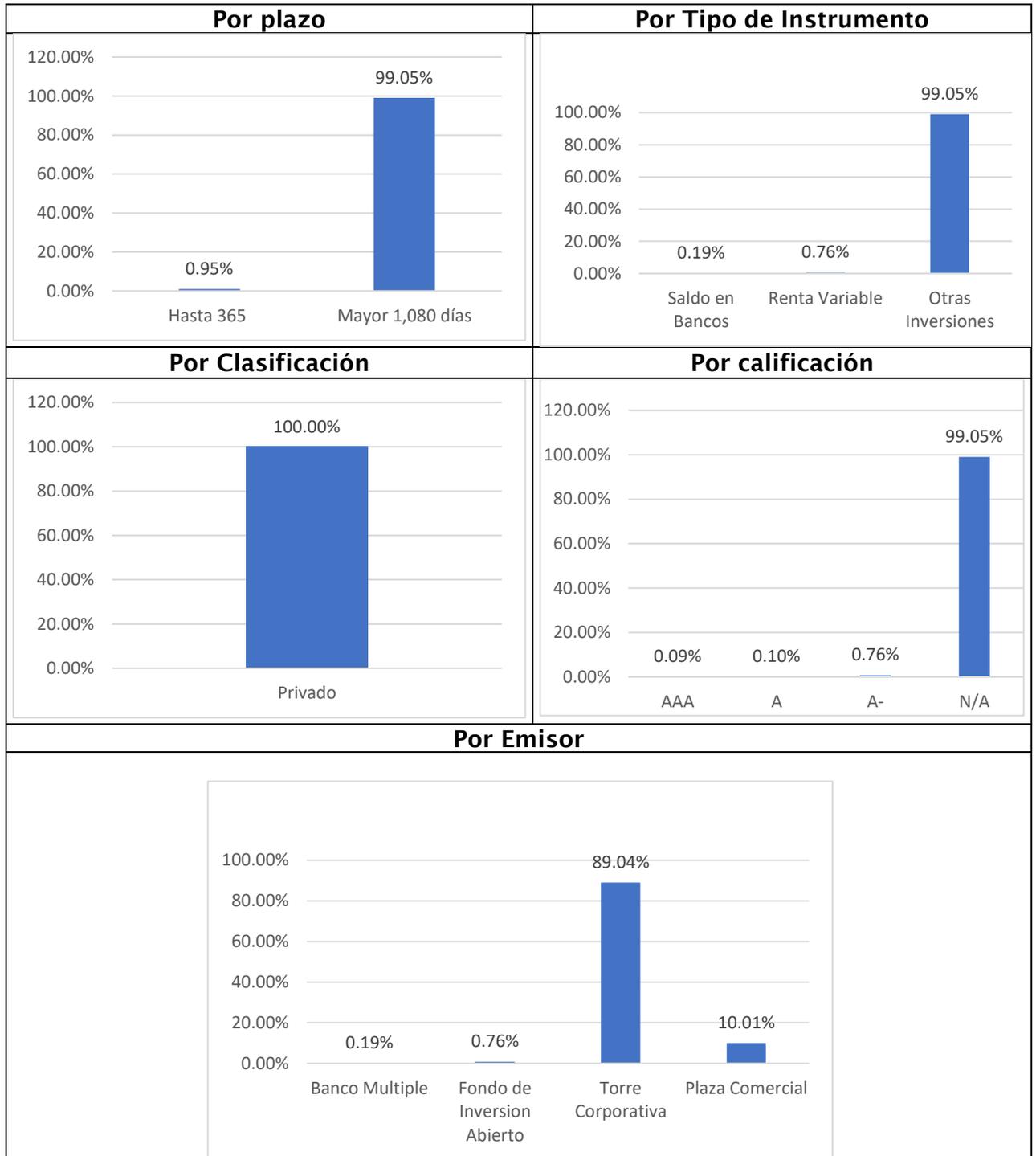
- I. **Información general del fondo:** El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (*en lo adelante ‘El Fondo’*) es un instrumento de inversión colectivo a largo plazo sin pacto de permanencia que invierte predominantemente en activos inmobiliarios con vocación de generar ingresos recurrentes por el usufructo de estos activos a partir de las rentas de su alquiler y las ganancias de capital relacionada a los mismos. De igual forma, el fondo puede invertir en activos financieros, según los límites de la política de inversión establecidos en su Reglamento Interno, buscando preservar el capital de los aportantes en términos reales y al mismo tiempo rentabilizarlo.

Al efecto, el Fondo invertirá predominantemente activos inmobiliarios, no obstante, la política de inversión permite además inversiones en depósitos a plazo en entidades grado de inversión nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera en pesos dominicanos y/o dólares estadounidenses, así como en Valores de Oferta Pública de deuda y cuotas de fondos de inversión abiertos inscritos en el Mercado de Valores. El portafolio de inversión tiene una exposición relativamente baja a riesgo de mercado, según los límites de la política de inversión. Este fondo ingresó en su etapa operativa el día 27 de septiembre de 2018, por lo que su portafolio contará con un plazo de tres (3) años para estar completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión y en el prospecto de emisión y su reglamento interno.

El Fondo cuenta con calificación de Feller Rate Calificadora de Riesgos Afa al cierre del trimestre.

El patrimonio del Fondo al 31 de marzo del 2025 es de **US\$130,895,270.20** compuesto al cierre del trimestre por los activos inmobiliarios adquirido a esa fecha y los depósitos de garantía. Este fondo, tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión, la cual inició el día 28 de agosto de 2018.

## II. Estructura de la cartera:



## Descripción de los Inmuebles



**Edificio Lincoln 1057**

*Esta moderna torre de oficinas localizada en la Avenida Abraham Lincoln No. 1057, en el exclusivo sector de Serralles. Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuatro niveles soterrados. Su nivel de ocupación es de 92.2%.*



**Edificio Universal Punta Cana**

*Esta moderna torre de oficinas localizada en la Avenida Bulevar 1ro. de Noviembre No. 501 esquina Cedro, Punta Cana Village. Cuenta con tres niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueos. Su nivel de ocupación es de 99.7%.*



**Edificio Universal Punta Cana**

*Esta torre de oficinas está localizada en la Avenida Winston Churchill No. 1100, en el Sector Evaristo Morales. Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuenta con una torre de parqueos con 284 espacios disponibles. Su nivel de ocupación es de 100%.*



**Edificio Universal Santiago**

*4 Locales en Torre Corporativa, de los cuales hay 3 pisos completos y un local comercial. localizada en Ave. Juan Pablo Duarte esq. Naciones Unidas, Villa Olga, Santiago. Cuenta con un total de 2,538.17 mts<sup>2</sup> y 146 espacios de estacionamiento disponibles. Su nivel de ocupación es del 100%*



**Edificio Parque Corporativo**

*Edificio corporativo/comercial de 6 niveles con área comercial en el primero. Localizado en la Calle Heriberto Nuñez, Esquina Calle Parábola, Ensanche Julieta, Distrito Nacional. Cuenta con un total de 2,204.99 mts<sup>2</sup> con 80 espacios de estacionamiento. Su nivel de ocupación es de 91.4%*



**Edificio Universal Zona Oriental**

*Edificio corporativo con área comercial de 2 pisos. Localizado en Carretera Mella N° 112, Las Palmas de Alma Rosa, Santo Domingo Este. Cuenta con un total de 1,596.66 mts<sup>2</sup> con 49 espacios de estacionamiento. Su nivel de ocupación es del 100%.*



**Centro de Servicios Lope de Vega**

*Dos edificaciones y centro de inspección especializado de vehículos que cuentan con 49 parqueos localizado Av. Lope de Vega Esq. Fantino Falco, Ens. Naco, Distrito Nacional. Su nivel de ocupación es de 100%*



**Edificio Galería 44**

*Edificio corporativo/comercial de 4 niveles con área comercial. Cuenta con 172 espacios de parqueos. Ubicado en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional. Su nivel de ocupación es de 100%*



*Seguros Universal - Plaza Paseo Puerto*

*Local corporativo ubicado en Plaza Paseo Puerto Plaza, Sector Bayardo, ciudad San Felipe de Puerto Plata. Este espacio forma parte de las instalaciones de Seguros Universal, ofreciendo un entorno profesional y estratégico dirigido a actividades corporativas.*

### III. Duración Promedio Ponderada del Portafolio

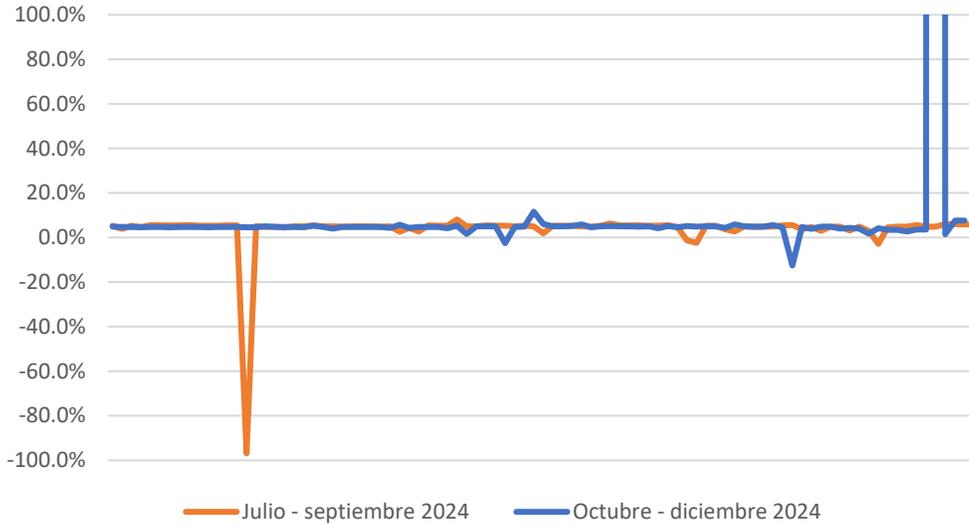
La duración promedio ponderada del portafolio al cierre del periodo fue de 613.51 días, y la misma se situó durante todo el trimestre dentro del rango dispuesto por su reglamento de inversión.

### IV. Excesos a los Límites de Inversión e Inversiones No Previstas

- El 14 de enero de 2025 el Fondo Inmobiliario Universal I tuvo un Incumplimiento del 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o de ahorro en una entidad financiera vinculada con un cierre del 88.70% Se adecuó el 16 de enero de 2025.

## I. Valoración de los Activos:

Fluctuaciones de las ganancias y pérdidas por valoración de los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo para el trimestre reportado en comparación con el anterior



 <p>Sello de la sociedad emisora</p>	<p>24 de marzo del 2025</p> <p>Fecha de elaboración</p>
---	---

*“La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal en nombre y representación del Fondo administrado Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, da fe y testimonio de que las informaciones expresadas en este documento son integrales, veraces y oportunas, por tanto, son responsables frente a los aportantes y el público en general por cualquier inexactitud u omisión presentada en el contenido del presente informe.*

*La publicación de este informe en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores no implicará garantía alguna de esta, sobre la inversión efectuada en un fondo de inversión o la calidad de sus cuotas de participación”.*

