

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**  
**RNC 1-32-92960-8**  
**Administrado por AFI Universal, S. A.**  
**Balance general al 31 de diciembre de 2025**  
**Valores en dólares estadounidenses**

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>ACTIVOS</b>	<b>9,544,914.70</b>	<b>5,107,488.61</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>5,627,214.70</b>	<b>1,347,488.61</b>
711 Efectivo y equivalente de efectivo	214,273.50	1,287,405.00
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	75,102.04	59,180.65
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5,320,513.11	0.00
7141 Gastos pagados por anticipado	17,326.05	902.96
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>5,627,214.70</b>	<b>1,347,488.61</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,917,700.00</b>	<b>3,760,000.00</b>
715 Propiedades de inversión	3,917,700.00	3,760,000.00
718 Otros activos	0.00	0.00
717 Móbiliarios y equipos	0.00	0.00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,917,700.00</b>	<b>3,760,000.00</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>144,923.17</b>	<b>73,734.87</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>95,032.17</b>	<b>23,843.87</b>
722 Cuentas por pagar	89,476.18	22,422.13
7231 Retenciones por pagar	5,555.99	1,421.74
726 Otros pasivos	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>95,032.17</b>	<b>23,843.87</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>49,891.00</b>	<b>49,891.00</b>
726 Otros pasivos no corrientes	49,891.00	49,891.00
725 Provisiones	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>49,891.00</b>	<b>49,891.00</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>	<b>9,399,991.53</b>	<b>5,033,753.74</b>
731101 Cuotas de participación	9,041,303.94	5,029,066.16
731102 Valor pagado en exceso del valor nominal	0.00	0.00
733101 Resultados acumulados	4,687.58	0.00
73310101 Dividendos distribuidos	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	354,000.01	4,687.58
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>	<b>9,544,914.70</b>	<b>5,107,488.61</b>

*"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II) al 31 de diciembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad"*

DIEGO LUIS MERA  
FERNANDEZ  
Date: 2026.01.12  
17:32:21 -04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD POUERIET CASTRO  
Digitally signed by RICHARD POUERIET CASTRO  
Date: 2026.01.07 10:27:30 -04'00'

Richard Poueriet Castro  
Gerente de contabilidad

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**
**RNC 1-32-92960-8**
**Administrado por AFI Universal, S. A.**
**Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025**
**Valores en dólares estadounidenses**

		<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
	<b>INGRESOS</b>		
7413	Arrendamientos	367,636.35	7,872.58
7414	Servicios	304,878.85	7,872.58
7419	Otros ingresos operacionales	62,757.50	0.00
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	63,795.57	0.00
	<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>	<b>303,840.78</b>	<b>7,872.58</b>
751101	Comisión por administración	52,634.06	2,481.64
751102	Comisión por desempeño	43,896.46	0.00
7512	Generales y administrativos	69,529.69	10,701.65
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	157,700.00	10,000.00
	<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>8,360.21</b>	<b>3,183.29</b>
	<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>	<b>295,480.57</b>	<b>4,689.29</b>
742	Ingresos financieros	9,337.47	0.00
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	49,191.83	0.00
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	0.00	0.00
7516	Otros gastos y pérdidas	9.86	1.71
	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>354,000.01</b>	<b>4,687.58</b>

*"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II) al 31 de diciembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":*

DIEGO LUIS  
MERA  
FERNANDEZ

Digitally signed by DIEGO  
LUIS MERA FERNANDEZ  
Date: 2026.01.12 17:32:40  
-04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD  
POUERIE  
T  
CASTRO

Digitally signed  
by RICHARD  
POUERIE  
CASTRO  
Date: 2026.01.07  
10:27:16 -04'00'

Richard Poueriet Castro  
Gerente de contabilidad