

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
ACTIVOS	9,544,914.70	5,107,488.61
ACTIVOS CORRIENTES	5,627,214.70	1,347,488.61
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
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,627,214.70	1,347,488.61
ACTIVOS NO CORRIENTES	3,917,700.00	3,760,000.00
715 Propiedades de inversión	3,917,700.00	3,760,000.00
718 Otros activos	0.00	0.00
717 Mobiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,917,700.00	3,760,000.00
PASIVOS	144,923.17	73,734.87
PASIVOS CORRIENTES	95,032.17	23,843.87
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
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	95,032.17	23,843.87
PASIVOS NO CORRIENTES	49,891.00	49,891.00
726 Otros pasivos no corrientes	49,891.00	49,891.00
725 Provisiones	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	49,891.00	49,891.00
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	9,399,991.53	5,033,753.74
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
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	9,544,914.70	5,107,488.61

"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
17:32:21 -04'00'

Diego L. Mera Fernández
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD POUERIET CASTRO
Digitally signed
by RICHARD
POURIET
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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
INGRESOS	367,636.35	7,872.58
7413 Arrendamientos	304,878.85	7,872.58
7414 Servicios	62,757.50	0.00
7419 Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios	63,795.57	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	303,840.78	7,872.58
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
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	8,360.21	3,183.29
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	295,480.57	4,689.29
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
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	354,000.01	4,687.58

"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