

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Informe del Auditor Independiente y  
Estados Financieros  
31 de diciembre de 2025

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Índice

31 de diciembre de 2025

---

	<b>Página(s)</b>
<b>Informe del Auditor Independiente</b>	<b>1-5</b>
<b>Estados financieros</b>	
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados	7
Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-36



# Informe del auditor independiente

A los Aportantes del

Fondo de Inversión Cerrado

Inmobiliario Universal II

---

## Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II. (en adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2025, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

## Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- el estado de resultado por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que comprenden información material de política contable y otra información explicativa.

---

## Fundamento para la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

## Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (en adelante “ICPARD”) que son relevantes para auditorías de estados financieros en la República Dominicana y el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (en adelante “Código IESBA”) en lo que corresponde a auditorías de estados financieros de entidades de interés público. Hemos cumplido, además, con las otras responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos de ética del ICPARD y el Código IESBA.

---

## Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, en nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<b>Valuación de las propiedades de inversión</b>  La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un área de énfasis para la auditoría del Fondo ya que involucra estimaciones y supuestos subjetivos.  Las propiedades de inversión del Fondo consisten en una cartera inmobiliaria conformada por varios locales en un edificio comercial para arrendamiento, se miden a su valor razonable por US\$3.9 millones al 31 de diciembre de 2025 y representan el 41% de los activos del Fondo. Están clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.  El Fondo utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al cierre del año, mediante el uso de la técnica de valoración de flujos de efectivo descontados.  Ver más detalle en Notas 3.1.1, 3.13 y 12 a los estados financieros.	 Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría sobre la valuación de las propiedades de inversión:  Entendimos y evaluamos el proceso establecido por la Administradora del Fondo para la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.  Evaluamos si existían indicadores de posible sesgo de la Administradora del Fondo en la selección de la técnica y supuestos.  Evaluamos la competencia, independencia y objetividad del tasador con relación al Fondo y su Administradora.  Obtuvimos el informe de valoración emitido por el tasador y cotejamos los valores razonables reportados en los mismos con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2025.  Evaluamos, con el apoyo de un especialista en avalúos, la técnica, datos, supuestos, modelo y cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión determinado por el

**Asunto clave de auditoría**

**Forma en la cual nuestra  
auditoría abordó el asunto**

tasador independiente contratado por la Administradora del Fondo.

Verificamos lo adecuado de las divulgaciones en los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

---

## **Otra información**

La gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Memoria Anual del Fondo, (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos), la cual se espera que se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione ningún grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenidos en la auditoría, o si parece estar materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Informe de Memoria Anual del fondo, si concluimos que existe un error material en el mismo, estamos obligados a comunicar el asunto a los Aportantes del Fondo.

---

## **Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negociación en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de informes financieros del Fondo.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría conforme a las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.

A los Aportantes del  
Fondo de Inversión Cerrado  
Inmobiliario Universal II  
Página 5

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

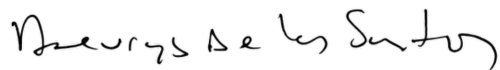
Nos comunicamos con los encargados del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto a la independencia, y comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan considerarse relevantes para nuestra independencia, y cuando corresponda, las acciones tomadas para eliminar amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del gobierno del Fondo, determinamos aquellos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor, salvo que la ley o regulación prohíba la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



No. de registro en la SIB: A-004-0101



C. P. A.: Aneurys de los Santos  
No. de registro en el ICPARD 11175  
Socio a cargo de la auditoría

20 de abril de 2026

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2025	2024
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo en banco	5, 7 y 8	214,274	1,287,405
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5, 7 y 11	5,320,513	-
Cuentas por cobrar – arrendatario	5, 7 y 9	75,102	59,181
Gastos pagados por anticipado		17,327	903
Total activos corrientes		<u>5,627,216</u>	<u>1,347,489</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	12	<u>3,917,700</u>	<u>3,760,000</u>
Total activos		<u>9,544,916</u>	<u>5,107,489</u>
<b>Pasivos</b>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	5 y 7	40,653	19,940
Cuentas por pagar relacionada	5, 7 y 10	48,824	2,482
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		5,556	1,422
Total pasivos corrientes		<u>95,033</u>	<u>23,844</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos recibidos de clientes	5, 7 y 13	<u>49,891</u>	<u>49,891</u>
Total pasivos		<u>144,924</u>	<u>73,735</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo			
Cuotas de participación	14	9,041,304	5,029,066
Beneficios acumulados		<u>358,688</u>	<u>4,688</u>
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>9,399,992</u>	<u>5,033,754</u>
Total pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>9,544,916</u>	<u>5,107,489</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

### Estado de resultados

Año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingresos por			
Arrendamientos	13	304,879	7,873
Servicios		62,758	-
Gastos por servicios a los arrendatarios		<u>(63,796)</u>	<u>-</u>
Total ingresos por arrendamientos, neto		<u>303,841</u>	<u>7,873</u>
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	12	157,700	10,000
Gastos generales y administrativos	15 y 16	<u>(166,060)</u>	<u>(13,183)</u>
Beneficio en operaciones		295,481	4,690
Intereses ganados		9,337	-
Pérdida en cambio de moneda		(10)	(2)
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		<u>49,192</u>	<u>-</u>
Beneficio del período		<u>354,000</u>	<u>4,688</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo  
 Año terminado al 31 de diciembre de 2025  
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	<b>Nota</b>	<b>Cuotas de participación</b>	<b>Beneficios acumulados</b>	<b>Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo</b>
Saldo al 16 de diciembre de 2024		-	-	-
Emisión de cuotas de participación	14	5,039,000	-	5,039,000
Costos de emisión de cuotas de participación		(9,934)	-	(9,934)
Beneficio del período		-	4,688	4,688
Saldo al 31 de diciembre de 2024		5,029,066	4,688	5,033,754
Emisión de cuotas de participación	14	3,854,000	-	3,854,000
Costos de emisión de cuotas de participación		158,238	-	158,238
Beneficio del período		-	354,000	354,000
Saldo al 31 de diciembre de 2025		<u>9,041,304</u>	<u>358,688</u>	<u>9,399,992</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de flujos de efectivo

Año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2025	2024
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Cobro arrendamientos y otros		351,715	-
Pago a proveedores de servicios		33,921	(1,595)
Pago a la administradora		<u>(50,189)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>335,447</u>	<u>(1,595)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Intereses cobrados		9,337	-
Adquisiciones de propiedad de inversión	12	-	(3,750,000)
Adquisiciones de inversiones		(6,471,321)	-
Disposiciones de inversiones		<u>1,200,000</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(5,261,984)</u>	<u>(3,750,000)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Emisión de cuotas de participación	14	<u>3,854,000</u>	<u>5,039,000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>3,854,000</u>	<u>5,039,000</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(1,072,537)	1,287,405
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo		(594)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,287,405</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo al final del período</b>		<u><u>214,274</u></u>	<u><u>1,287,405</u></u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

### 1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (en lo adelante "el Fondo") fue constituido el 29 de marzo de 2023, de conformidad con las leyes de la República Dominicana e inició sus operaciones en 16 de diciembre de 2024. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIC-069, según la Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores R-CNV 2018-03-FI, emitida el 13 de febrero de 2018. Es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. (en lo adelante "la Administradora") y al de los demás fondos que esta administra.

Las actividades del Fondo son administradas por la Administradora; consecuentemente, el Fondo no tiene empleados, mobiliario y equipo arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora.

La Administradora del Fondo está localizado en la avenida Winston Churchill, Hábitat Center, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

El objeto principal del fondo es la generación de ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana. Además, puede invertir hasta un máximo de 40% del portafolio de Inversión en proyectos inmobiliarios y opciones de compra sobre bienes inmuebles.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo del programa de emisión única. Su fecha de vencimiento es el 29 de noviembre del 2049.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV2403-CP0046, en CEVALDOM, S. A., que es el agente de pago bajo el registro núm. DO8030200125 y los agentes de colocación son Inversiones Popular, S. A., Parallax Valores Puesto de Bolsa, S. A., UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. y CCI Puesto de Bolsa, S. A.

#### Instrumentos y mercados financieros elegibles

De acuerdo con la Ley No. 249-17, que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana y sus normas complementarias, los recursos del Fondo deberán ser invertidos exclusivamente en instrumentos financieros elegibles y transados en los mercados autorizados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los tipos de instrumentos financieros elegibles establecidos por la Ley No. 249-17, emitida por el Congreso Nacional de la República Dominicana para invertir los recursos de los fondos cerrados, son los siguientes:

- a) Valores de oferta pública.
- b) Depósitos en entidades de intermediación financiera.
- c) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles conforme a los criterios establecidos reglamentariamente.
- d) Proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción para su conclusión y venta o arrendamiento.
- e) Otros valores, según se determine reglamentariamente.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

### Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron conocidos y aprobados por la Administración de la Administradora del Fondo el 20 de abril de 2026, y autorizados para ser emitidos en esta misma fecha.

## **2. Bases de preparación**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRIC Interpretations por su denominación en inglés) o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC Interpretations por su denominación en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, a excepción de la propiedad de inversión, que está registrada a su valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la Nota 3.1 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que para el período del 31 de diciembre de 2025 y 2024, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales.

### **2.2 Hipótesis de negocio en marcha**

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional del Fondo.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fondo son denominadas mayormente en dólares estadounidenses (US\$), las emisiones de cuotas de participación son determinadas en base a su activo neto y los pagos son recibidos en US\$. Los arrendamientos están definidos y se cobran en US\$. Los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados, en su mayor parte, en US\$. En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el US\$.

### 2.4 Presentación

El estado de situación financiera se presenta clasificando los activos y pasivos en corrientes y no corrientes. Debido a lo anterior en el desarrollo de cada una de las notas de activos y pasivos financieros se revelan los importes esperados a recuperar o pagar dentro de los 12 meses siguientes sobre el que se informa, y después de 12 meses tras esa fecha de acuerdo con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 10 – Hechos posteriores a la fecha de balance.

Tal como se indica en la Nota 1 y los documentos del Fondo, el objeto del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a través del arrendamiento de bienes inmuebles y la generación de plusvalía, por lo que el estado de resultados comienza presentando los ingresos netos por arrendamiento de las propiedades de inversión y servicios conexos, seguido del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión. Posteriormente se presentan los gastos operacionales y los ingresos financieros que el Fondo obtiene de los excedentes de liquidez que mantiene para el pago de dividendos y otros compromisos de corto plazo. .

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue elaborado usando el método directo, clasificando los flujos acordes a su clasificación en el estado de resultados. Dado el modelo de negocio del Fondo, los principales componentes de los flujos de efectivo que proceden de las actividades de operación, de inversión y de financiamiento se presentan en términos netos, a excepción de aquellas categorías de cobros y pagos brutos que la NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo requiera que se presenten por separado.

### 3. Políticas contables materiales

Las políticas contables materiales aplicadas por el Fondo en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación:

#### 3.1 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva.

### 3.1.1 Medición de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando técnicas de valoración, realizadas por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen amplia experiencia en la tasación de propiedades similares. Esta estimación implica juicios y supuestos significativos debido a la naturaleza de los métodos empleados, que requieren la aplicación de hipótesis sobre flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, tasas de capitalización, y otros factores del mercado inmobiliario. Además, ciertos supuestos, como la determinación del plazo de los contratos de arrendamiento y la estimación de ingresos y gastos futuros, son inherentemente inciertos y pueden afectar notablemente el valor reconocido. Sobre el plazo del arrendamiento, el Fondo lo determina como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Por todo lo anterior, la medición del valor razonable refleja estimados significativos que requieren continuamente evaluación y juicio profesional.

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de cuatro a seis años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendatario está razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier inversión significativa realizada por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

### 3.1.2 Medición de los valores razonables de instrumentos financieros

La valoración de las inversiones del Fondo a valor razonable implica juicios significativos.

El valor razonable de las inversiones en fondos de inversión abiertos en República Dominicana, un mercado poco activo, se determina, principalmente, por referencia al último precio de redención disponible de dichas cuotas para cada fondo de inversión, según lo determine el administrador de estos. En ausencia de esta, la última cotización disponible, conforme a precios publicados en mecanismos centralizados de negociación. El Fondo podrá realizar ajustes al valor de los activos netos de varios fondos participados en función de consideraciones tales como:

- la liquidez del fondo participado o de sus inversiones subyacentes;
- la fecha valor de los activos netos proporcionado;
- posibles restricciones a las redenciones; y
- la base contable y, en los casos en que la base contable sea distinta del valor razonable, la información de valoración razonable proporcionada por los asesores del fondo invertido. Los valores en libros de los fondos invertidos podrán ser materialmente diferente de los valores finalmente realizados en la redención.

El valor razonable de las propiedades de inversión utiliza técnicas de valoración que incluyen el uso de supuestos significativos no observables.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

## 3.1.3 Moneda funcional

El Fondo ha ejercido un juicio significativo en la definición de su moneda funcional. Tal como se indica en la Nota 2.3, el US\$ es la moneda que más influencia el entorno económico en que opera el Fondo, aunque no es la moneda del país en que opera el Fondo.

## 3.2 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (US\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a dólares estadounidenses (US\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de las inversiones medidas a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

## 3.3 Efectivo

El efectivo en el estado de situación financiera comprende efectivo en bancos.

## 3.4 Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

## 3.5 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

### El Fondo como arrendador

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el Fondo actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, el Fondo aplica la NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” para asignar la contraprestación en el contrato.

Para un detalle de cómo es el tratamiento de los ingresos por arrendamientos operativos, véase la nota de ingresos por arrendamientos (Nota 3.10.1).

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

## 3.6 Instrumentos financieros

### 3.6.1 Reconocimiento y medición inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Las cuentas por cobrar y los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero, se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

### 3.6.2 Clasificación y medición posterior

#### Activos financieros

Posterior al reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como se mide: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. El Fondo no tiene activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha específica, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

#### Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

- Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio de inversiones y se informa a la gerencia del Fondo.
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por modelo), si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros que no califican para la baja en cuentas, no se consideran como ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos financieros del Fondo.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

### ***Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas***

#### Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

### ***Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas***

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

### **3.6.3 Modificaciones y baja en cuentas**

#### Modificaciones

Las modificaciones contractuales de instrumentos financieros se analizan para determinar si constituyen una renegociación significativa, comparando el valor presente neto de los flujos futuros antes y después de la modificación, descontados a la tasa de interés efectiva original; si la diferencia es significativa, se extingue (se da de baja) el instrumento original y se reconoce uno nuevo, reconociendo en resultados la ganancia o pérdida resultante. Si la diferencia no es significativa, se mantiene el instrumento original y se ajusta prospectivamente la tasa de interés efectiva, reconociendo en resultados cualquier efecto financiero (ingreso o gasto) derivado de la modificación.

#### Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero; o

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

- cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que
  - transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero; o
  - el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

El Fondo realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

### Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas o expiran. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero la diferencia entre el importe en libros anulado y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

### Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

## **3.6.4 Deterioro de activos financieros no derivados**

### Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los activos financieros medidos a costo amortizado de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9 - Instrumentos financieros. Excepto para las cuentas por cobrar, las pérdidas se miden considerando un enfoque basado en etapas que refleja el deterioro crediticio:

- Etapa 1: Se reconocen las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses para los instrumentos sin deterioro significativo desde el reconocimiento inicial.
- Etapa 2: Se reconocen las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida útil del instrumento cuando se identifica un aumento significativo en el riesgo de crédito.
- Etapa 3: Se reconocen pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida útil para instrumentos considerados con deterioro crediticio o en incumplimiento.

Dado que todos los instrumentos aplicables del Fondo actualmente se encuentran en Etapa 1 y se consideran vigentes, la estimación reconocida corresponde a la pérdida esperada a 12 meses. Los instrumentos se evalúan periódicamente para identificar cualquier indicio de deterioro o aumento significativo en el riesgo crediticio que pudiera requerir cambio de etapa y ajuste correspondiente de la provisión.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado (Etapa 2) si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento (Etapa 3) cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito, en su totalidad, sin un recurso de acciones tales como ejecutar una garantía, si existe alguna.
- El activo financiero tiene más de 180 días de vencimiento.

El Fondo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. Además, se toman en cuenta otros factores como la estabilidad financiera del emisor, historial de pagos, condiciones económicas relevantes y la baja probabilidad de incumplimiento en el corto.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir..

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

El modelo considera tres componentes clave para la estimación de la PCE:

- Probabilidad de incumplimiento (PD): la probabilidad de que el deudor incumpla con sus obligaciones en un horizonte de tiempo determinado (12 meses o vida útil según la etapa).
- Pérdida dado incumplimiento (LGD): la pérdida esperada si ocurre el incumplimiento, determinada como la proporción de la exposición que no se recuperará.
- Exposición al incumplimiento (EAD): el monto esperado adeudado en el momento del incumplimiento, incluyendo capital e intereses pendientes.

El Fondo utiliza información histórica, datos actuales y factores macroeconómicos para estimar estos parámetros, aplicando los supuestos más apropiados para su cartera concentrada de préstamos. La medición se actualiza periódicamente para reflejar cambios en el riesgo crediticio y en las perspectivas económicas futuras.

Las garantías se consideran en la estimación de la pérdida dado incumplimiento (LGD), ya que se ajusta el valor recuperable esperado del activo financiero en función del valor realizable de las garantías en caso de incumplimiento.

### Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

- Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:
- Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera.
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

### Presentación de la provisión por pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

### Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros bruto cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fondo y lograr la recuperación de los montos adeudados.

### **3.7 Provisiones**

Una provisión es reconocida si el Fondo, como resultado de un suceso pasado, tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesiten utilizar recursos económicos para cancelarla.

### **3.8 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo**

#### **3.8.1 Cuota de participación**

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

#### **3.8.2 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los aportantes del Fondo es reconocida como un pasivo en los estados financieros del Fondo en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo.

#### **3.8.3 Utilidad básica por cuota**

La utilidad básica por cuotas se calculará dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de cuotas de participación (el numerador) entre el promedio ponderado de cuotas de participación en circulación (el denominador) durante el período.

La utilidad básica por cuotas tiene por objetivo proporcionar una medida de la participación de cada cuota en el rendimiento que dicha entidad ha tenido en el período sobre el que se informa.

### **3.9 Medición de valor razonable**

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo, o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal, o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo. El Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable significativa de nivel más bajo posea para la medición total.

Los instrumentos valorados clasificados en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable consisten en cuotas en fondos abiertos y se miden como se indica en nota 3.1.2.

Para instrumentos financieros no medidos a valor razonable, el Fondo ha determinado que su valor razonable es aproximado a sus valores en libros debido a su corto tiempo de vencimiento y los clasifica en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables: Nota 11 – Inversiones, Notas 3.13 y 12 – Propiedades de inversiones y Notas 5 y 7 – Administración del riesgo financiero y Valor razonable.

### **3.10 Reconocimiento de ingresos**

#### **3.10.1 Ingresos por arrendamientos**

El ingreso por arrendamientos de las propiedades de inversión se mide por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. El ingreso proveniente de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos, es reconocido en forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos. El Fondo reconoce los ingresos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros provoquen un incremento en el valor del Fondo neto.

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

### 3.10.2 Ingresos por servicios

Para las propiedades de inversión mantenidas principalmente para obtener ingresos por arrendamientos, el Fondo participa como arrendador en los acuerdos de arrendamientos que están dentro del alcance de la NIIF 16 “Arrendamientos”. Estos acuerdos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes, tales como limpieza, seguridad, paisajismo y remoción de basuras en áreas comunes. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye tarifas cobradas en función de lo acordado en los contratos de arrendamientos. Estos servicios son especificados en los contratos de arrendamientos y facturados por separado.

El Fondo ha determinado que estos servicios constituyen componentes distintos que no son de arrendamiento (transferidos por separado del derecho a usar el activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. El Fondo asigna la consideración en el contrato de los componentes separados de arrendamiento e ingresos por servicios (no arrendamiento) en una base de precio de venta independiente.

En lo que respecta al componente de ingresos, estos servicios representan una serie de servicios diarios que son individualmente satisfechos a través del tiempo, ya que los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios proporcionados por el Fondo. El Fondo aplica el método del tiempo transcurrido para medir el progreso y reconocer el ingreso.

El Fondo hace acuerdos para que terceros brinden algunos de estos servicios a sus arrendatarios. El Fondo concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferir los mismos al cliente. Por lo tanto, el Fondo registra los ingresos en términos brutos.

### 3.11 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos.

### 3.12 Impuestos

Bajo el sistema tributario actual, el Fondo no está sujeto al impuesto sobre la renta según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada anual de impuestos sobre la renta a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago, en todos los casos aplicables, según las normas tributarias.

### 3.13 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurrén.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tal al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del período en que ocurren.

### 3.14 Reporte de segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fondo. La Administradora del Fondo es la responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fondo ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración de activos y toma de decisiones estratégicas.

## 4. Nuevas normas y modificaciones

El Fondo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones para su período de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- a) Modificaciones a la NIC 21 - Falta de convertibilidad (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025).

En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea. El Fondo no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

Ciertas nuevas normas de contabilidad y modificaciones a las normas de contabilidad han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2025, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. A continuación, se presenta la evaluación del Fondo sobre el impacto de estas nuevas normas y modificaciones.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

- b) Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

La gerencia está evaluando actualmente las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros del Fondo.

- c) NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, introduciendo nuevos requisitos para la presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas, así como dos nuevos subtotales: “utilidad o pérdida operativa” y “utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta”. Adicionalmente, se requerirá que el crédito mercantil se presente por separado en el estado de situación financiera.

Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, ni tendrá impacto en la utilidad neta del Fondo, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de resultados y de existir, la divulgación de medidas de desempeño definidas por la administración en una sola nota dentro de los estados financieros y cómo éstas se calculan o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

En relación al estado de flujos de efectivo, para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, se deberá iniciar ahora de la “utilidad o pérdida operativa” en lugar de la “utilidad o pérdida neta”. Asimismo, excepto si la actividad principal de la empresa es proporcionar financiamiento a clientes y/o invertir en activos, (por ejemplo: bancos o instituciones financieras similares), los intereses pagados y dividendos pagados se deberán presentar como flujos de efectivo de financiamiento y los intereses recibidos y dividendos recibidos como flujos de efectivo de inversión/operación (según aplique).

El Fondo aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor para el período contable que iniciará el 1 de enero de 2027, la cual requiere la aplicación retrospectiva. La administración está evaluando actualmente las implicaciones de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados.

- d) NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Revelaciones (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

Emitida en mayo de 2024, la NIIF 19 permite que ciertas subsidiarias elegibles de entidades matrices que informan según las Normas de Contabilidad NIIF apliquen requisitos de divulgación reducidos.

El Fondo no espera que esta norma tenga un impacto en sus operaciones o estados financieros.

No existen otras enmiendas emitidas que aún no sean efectivas y que puedan tener un impacto material en los estados financieros del Fondo

## 5. Administración del riesgo financiero

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Fondo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y gestionar los riesgos y administrar el capital.

El Comité de Riesgos revisa y aprueba las políticas para el manejo de estos riesgos, los cuales se resumen a continuación:

### 5.1 Marco de gestión de riesgos

El Fondo invierte en activos financieros y no financieros de acuerdo con su estrategia de gestión de inversiones.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario con un nivel de riesgo moderado y con el objetivo de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, propiedad del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a sectores comerciales, así como en instrumentos financieros que sean comercializados en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

El administrador del Fondo tiene autorización discrecional para administrar los activos de acuerdo con los objetivos de inversión del Fondo. El Comité de Inversiones monitorea mensualmente el cumplimiento de la composición de la cartera. En los casos en que la composición de la cartera ha divergido de los límites de inversión por tipo de activo, el administrador de inversiones del Fondo está obligado a tomar medidas para reequilibrar la cartera en línea con los objetivos establecidos dentro de los plazos establecidos.

### 5.2 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. Este se origina principalmente en el efectivo en banco y cuentas por cobrar - arrendatarios. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento, al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto y el reglamento interno del Fondo. El Fondo mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo y sus inversiones con contrapartes que son calificadas como grado de inversión según calificadoras de riesgo reputadas y autorizadas por los organismos reguladores relevantes. Para sus arrendamientos, el Fondo evalúa el buró de crédito, referencias bancarias, referencias comerciales y los estados financieros de los últimos tres años del cliente al cual le será arrendada la propiedad para garantizar que el riesgo de impago sea mínimo.

El riesgo de crédito es monitoreado diariamente por el administrador del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. El riesgo de crédito del Fondo es monitoreado mensualmente por el Comité de Inversiones.

Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con las políticas o las directrices de inversión del Fondo, entonces el administrador del Fondo está obligado a reestructurar cada uno de los elementos de la cartera que no cumple con los parámetros de inversión establecidos.

#### Exposición al riesgo de crédito

Los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	2025	2024
Efectivo en bancos	214,274	1,287,405
Cuentas por cobrar - arrendatario	75,102	59,181
	<u>289,376</u>	<u>1,346,586</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

## Calificación crediticia de los activos financieros

La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	2025	2024
<b>Efectivo en banco</b>		
Calificación crediticia local - Feller Rate AAA	<u>214,274</u>	<u>1,287,405</u>
<b>Cuentas por cobrar - arrendatario</b>		
Calificación crediticia local - Sin calificación	<u>75,102</u>	<u>59,181</u>

### 5.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero.

La política del Fondo y el enfoque del Administrador del Fondo para gestionar la liquidez es garantizar, en la medida de lo posible, que el Fondo siempre tendrá la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando venzan, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de dañar la reputación del Fondo.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros a la fecha de reporte:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de un año
<b>2025</b>				
Cuentas por pagar proveedores y relacionadas	89,477	89,477	89,477	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>49,891</u>	<u>49,891</u>	<u>-</u>	<u>49,891</u>
	<u>139,368</u>	<u>139,368</u>	<u>89,477</u>	<u>49,891</u>
<b>2024</b>				
Cuentas por pagar proveedores y relacionadas	22,422	22,422	22,422	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>49,891</u>	<u>49,891</u>	<u>-</u>	<u>49,891</u>
	<u>72,313</u>	<u>72,313</u>	<u>22,422</u>	<u>49,891</u>

### 5.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio y de interés, afecten los ingresos del Fondo o el valor razonable de los instrumentos financieros que mantiene el mismo.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### **Riesgo de moneda**

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los pesos dominicanos (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2025		2024	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Efectivo	379,747	6,038	-	-
Cuentas por pagar	(1,080,280)	(17,175)	-	-
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u>(700,533)</u>	<u>(11,137)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2025	2024	2025	2024
Pesos dominicanos (RD\$)	<u>0.0161</u>	<u>0.0164</u>	<u>0.0158</u>	<u>0.0165</u>

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del dólar estadounidense (US\$) frente a todas las demás monedas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de intereses permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	Ganancia o pérdida	
	Apreciación	Depreciación
<b>31 de diciembre de 2025</b>		
US\$ (movimiento de un 5%)	<u>(553)</u>	<u>553</u>

### **Riesgo de tasa de interés**

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

Por su naturaleza, el Fondo está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado. Con respecto a los instrumentos financieros que generan intereses, la política del Fondo es realizar transacciones en instrumentos financieros que vencen a corto plazo, es decir, no más de 12 meses. En consecuencia, el Fondo está sujeto a una exposición limitada al valor razonable o al riesgo de tasa de interés de flujos de efectivo debido a fluctuaciones en los niveles prevaletientes de tasas de interés de mercado.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### Exposición al riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	Importe en libros	
	2025	2024
Instrumentos a tasa fija – activos financieros	5,320,513	-

### **Riesgo de Precio**

El Fondo invierte en otros fondos y es susceptible al riesgo de precio de mercado que surge de las incertidumbres sobre los valores futuros de esos fondos invertidos. El Comité de Inversiones toma decisiones de inversión después de una evaluación exhaustiva de cada fondo, su estrategia, la política de inversión y la calidad general de su administrador. La normativa de fondos de inversión exige que el administrador reporte los resultados de cada uno de los fondos subyacentes en forma trimestral.

El modelo de sensibilidad del Fondo establece un análisis de sensibilidad de + o (-) 10% a la variación de precio de cada fondo, para determinar los efectos en los resultados. La siguiente tabla muestra las posibles afectaciones sobre el resultado al 31 de diciembre de 2025.

	2025
Fondos abiertos	± 532,051

## 6. Administración del patrimonio del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones en los instrumentos autorizados para maximizar sus utilidades de manera que los aportes de sus participantes mantengan por lo menos su valor real en el tiempo y disponer mensualmente de liquidez. El Fondo realiza una gestión del valor neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha.

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

### *Garantía por gestión de riesgo*

La Ley 249-17 que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana requiere en su artículo 121 que las sociedades administradoras de fondos de inversión constituyan y mantengan en todo momento una garantía a favor de cada fondo de inversión administrado, para asegurar el correcto cumplimiento de sus funciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en la Ley. La Administradora ha elegido, dentro de las modalidades disponibles establecidas en el artículo 45 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV, la póliza de seguros de fidelidad emitida por una compañía aseguradora.



# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### *Activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable*

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo en banco, cuentas por cobrar - arrendatario, cuentas por pagar y depósitos recibidos de clientes fue el nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados. Para los fondos abiertos, tiene nivel 2, según se describe en nota 3.1.2 y 3.9.

No existieron transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 durante el año.

## 8. Efectivo en banco

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Efectivo en banco (a)	<u>214,274</u>	<u>1,287,405</u>

a) Corresponde a depósitos en cuentas corrientes, las cuales devengan intereses a una tasa entre 0.5% y 1%. Al 31 de diciembre de 2025, generaron ingresos por intereses ascendentes a US\$2,797, que se incluyen dentro de los intereses ganados en el estado de resultados.

## 9. Cuentas por cobrar - arrendatario

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arrendamientos por cobrar	75,102	9,290
Otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>49,891</u>
	<u>75,102</u>	<u>59,181</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se reconoció pérdidas crediticias esperadas por las cuentas por cobrar debido a que estas presentan una morosidad moderada coherente con el comportamiento de pago de los deudores y el sector en el país. El Fondo no tiene historial de pérdidas crediticias y no existe evidencia de deterioro en la capacidad de pago de los inquilinos.

## 10. Saldos y transacciones con relacionada

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., que es su Administradora.

### Saldos con la Administradora:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cuentas por pagar	<u>48,824</u>	<u>2,482</u>

### Transacciones con la Administradora:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gastos de comisión por administración (Notas 14 y 15)	<u>96,530</u>	<u>2,482</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

## 11. Inversiones

Corresponden a cuotas de participación en un fondo de inversión abierto, sin período mínimo de permanencia. El rendimiento generado por las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados arrojaron ganancias ascendentes a US\$49,192, las cuales se presentan como ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, en el estado de resultados.

## 12. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión corresponde a un edificio comercial con cinco locales mantenidos para arrendamientos. El movimiento de esta propiedad de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Saldo inicial	Adiciones	Ajuste por revaluación	Saldos al 31 de diciembre
<b>2025</b>				
Plaza Comercial Paseo Puerto Plata	<u>3,760,000</u>	<u>-</u>	<u>157,700</u>	<u>3,917,700</u>
<b>2024</b>				
Plaza Comercial Paseo Puerto Plata	<u>-</u>	<u>3,750,000</u>	<u>10,000</u>	<u>3,760,000</u>

### **Medición del valor razonable**

#### *i. Jerarquía del valor razonable*

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por un tasador externo independiente, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de la propiedad de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

#### *ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.*

La tabla siguiente muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable del nivel 3 de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

La propiedad de inversión está arrendada bajo la modalidad de arrendamiento operativo. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- Los arrendamientos son por períodos que oscilan entre 5 y 10 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas.
- Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar, mediante notificación, el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

### 2025

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de flujos de caja descontados:</u></p> <p>Para los locales 1-5 del inmueble comercial Paseo Puerto Plata, el método utilizado consideró el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del alquiler, la tasa de ocupación y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tasa de crecimiento de renta anual de entre 2% y 5%)</li> <li>- Tasa de descuento de 6%</li> <li>- Tasa de ocupación de 100%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumenta (disminuye) la renta neta anual;</li> <li>- Aumenta (disminuye) la tasa de crecimiento anual;</li> <li>- Disminuye (aumenta) la tasa de descuento ajustada por riesgo.</li> <li>- Aumenta (disminuye) la tasa de ocupación.</li> </ul>

### 2024

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de flujos de caja descontados:</u></p> <p>Para los locales 1-5 del inmueble comercial Paseo Puerto Plata, el método utilizado consideró el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del alquiler, la tasa de ocupación y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tasa de crecimiento de renta anual de 2%.</li> <li>- Tasa de descuento de 6%</li> <li>- Tasa de ocupación de 100%.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumenta (disminuye) la renta neta anual;</li> <li>- Aumenta (disminuye) la tasa de crecimiento anual;</li> <li>- Disminuye (aumenta) la tasa de descuento ajustada por riesgo.</li> <li>- Aumenta (disminuye) la tasa de ocupación.</li> </ul>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

## 13. Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre 5 y 10 años e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento del alquiler de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo de los arrendamientos.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$304,879 (2024: US\$7,873), los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultados.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2025, son como sigue:

Menos de un año	362,685
De uno a dos años	373,414
De dos a tres años	384,125
De tres a cuatro años	303,156
De cuatro a cinco años	160,880
Más de cinco años	565,612
	<u>2,149,872</u>

### Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a los depósitos recibidos de clientes por valor de US\$49,891, como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

## 14. Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

### Cuotas de participación

Un resumen del patrimonio del Fondo se presenta a continuación:

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>8,893</u>	<u>8,893,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>5,039</u>	<u>5,039,000</u>

El capital del Fondo está representado por cuotas de participación que tienen un valor nominal de US\$1,000 y tienen un voto cada una. Tienen derecho a dividendos cuando se declaran.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2025, los aportes del Fondo están representados por 8,893 (2024: 5,039) cuotas con un valor de US\$1,057.010179 (2024: US\$998.958868) equivalentes al valor neto del Fondo de US\$9,399,992 (2024: US\$5,033,754). El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuota emitidas.

### Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Beneficio del período	354,000	4,688
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el período	<u>5,060</u>	<u>262</u>
Utilidad básica por cuota	<u>69.96</u>	<u>17.87</u>

Las cuotas emitidas en el Fondo no tienen impacto de dilución sobre las cuotas preexistentes.

### 15. Gastos generales y administrativos

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Honorarios y otros servicios (a)	27,379	10,235
Comisión por administración (Notas 10 y 16)	52,634	2,482
Comisión por desempeño (Notas 10 y 16)	43,896	-
Tasaciones y valoraciones	15,340	-
Seguros	12,383	385
Comisión por mantenimiento (Nota 16)	3,393	81
Otros	<u>11,035</u>	<u>-</u>
	<u>166,060</u>	<u>13,183</u>

a) Incluye los honorarios de los auditores externos del Fondo por la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 por US\$12,380.

### 16. Compromisos

a) El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., una comisión por administración ascendente al 1.50% anual sobre el valor de patrimonio diario. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US\$52,634 y US\$2,482, los cuales se presentan como parte de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

---

- b) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo por concepto de mantenimiento y supervisión de las emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$1,814, los cuales se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados.
- c) La Circular C-SIMV-2019-03-MV, de fecha 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por esta Superintendencia. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03% del promedio diario del activo administrado, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$1,579 y US\$82, los cuales se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados.

### 17. Información por segmento

La Administradora del Fondo realiza la asignación de recursos en nombre del Fondo. El Fondo ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas. La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio del Fondo y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fondo es evaluado sobre una base total.

Las transacciones del Fondo son diversificadas, con el objetivo de generar incrementos significativos de capital a mediano y largo plazo.

Los reportes internos provistos a la Administradora del Fondo sobre los activos, pasivos y desempeño del Fondo, son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las Normas de Contabilidad NIIF.

El Fondo está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fondo provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio.

El Fondo realiza las emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en mercados secundarios, por lo cual el Fondo no controla a los dueños de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. Este proceso es controlado por CEVALDOM, S. A.

### 18. Hechos posteriores

Posterior al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha presentado eventos posteriores relevantes con impacto en sus operaciones que afecten las cifras al 31 de diciembre de 2025.