

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II
RNC 1-32-92960-8
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance general al 30 de noviembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

| | 30 de noviembre de 2025 | 30 de noviembre de 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVOS | 5,358,959.67 | 0.00 |
| ACTIVOS CORRIENTES | 1,598,959.67 | 0.00 |
| 711 Efectivo y equivalente de efectivo | 179,377.16 | 0.00 |
| 713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar | 96,526.90 | 0.00 |
| 7123 Inversiones a costo amortizado | 0.00 | 0.00 |
| 7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 1,315,239.79 | 0.00 |
| 7141 Gastos pagados por anticipado | 7,815.82 | 0.00 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 1,598,959.67 | 0.00 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | 3,760,000.00 | 0.00 |
| 715 Propiedades de inversión | 3,760,000.00 | 0.00 |
| 718 Otros activos | 0.00 | 0.00 |
| 717 Mobiliarios y equipos | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 3,760,000.00 | 0.00 |
| PASIVOS | 134,991.93 | 0.00 |
| PASIVOS CORRIENTES | 85,100.93 | 0.00 |
| 722 Cuentas por pagar | 78,124.61 | 0.00 |
| 7231 Retenciones por pagar | 6,976.32 | 0.00 |
| 726 Otros pasivos | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 85,100.93 | 0.00 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | 49,891.00 | 0.00 |
| 726 Otros pasivos no corrientes | 49,891.00 | 0.00 |
| 725 Provisiones | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | 49,891.00 | 0.00 |
| PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES | 5,223,967.74 | 0.00 |
| 731101 Cuotas de participación | 5,024,863.42 | 0.00 |
| 731102 Valor pagado en exceso del valor nominal | 0.00 | 0.00 |
| 733101 Resultados acumulados | 4,687.58 | 0.00 |
| 73310101 Dividendos distribuidos | 0.00 | 0.00 |
| Resultados del ejercicio | 194,416.74 | 0.00 |
| TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES | 5,358,959.67 | 0.00 |

“El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II) al 30 de noviembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad”:

**DIEGO LUIS
MERA
FERNANDEZ**

Digitally signed by DIEGO
LUIS MERA FERNANDEZ
Date: 2025.12.11 16:22:05
-04'00'



Diego L. Mera Fernández
Vicepresidente ejecutivo

**RICHARD
POUERIET
CASTRO**

Digitally signed
by RICHARD
POUERIET
CASTRO
Date: 2025.12.10
20:09:06 -04'00'

Richard Poueriet Castro
Gerente de contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II
RNC 1-32-92960-8
Administrado por AFI Universal, S. A.
Estado de resultados del 1 de enero al 30 de noviembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

| | | 30 de noviembre de 2025 | 30 de noviembre de 2024 |
|--------------|---|----------------------------|----------------------------|
| | INGRESOS | 341,406.25 | 0.00 |
| 7413 | Arrendamientos | 284,072.75 | 0.00 |
| 7414 | Servicios | 57,333.50 | 0.00 |
| 7419 | Otros ingresos operacionales | 0.00 | 0.00 |
| 7513 | Gasto de servicios a los arrendatarios | 64,640.42 | 0.00 |
| | INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS | 276,765.83 | 0.00 |
| 751101 | Comisión por administración | 47,853.54 | 0.00 |
| 7512 | Generales y administrativos | 87,122.69 | 0.00 |
| 7431, 7514 | Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión | 0.00 | 0.00 |
| | TOTAL GASTOS OPERACIONALES | 134,976.23 | 0.00 |
| | UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES | 141,789.60 | 0.00 |
| 742 | Ingresos financieros | 8,636.12 | 0.00 |
| 7424, 751606 | Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados | 43,918.51 | 0.00 |
| 7515 | Gastos financieros | 0.00 | 0.00 |
| 7434 | Otros ingresos y ganancias | 72.51 | 0.00 |
| 7516 | Otros gastos y pérdidas | 0.00 | 0.00 |
| | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | 194,416.74 | 0.00 |

“El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II) al 30 de noviembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad”:

**DIEGO LUIS
MERA
FERNANDEZ**

Digitally signed by
DIEGO LUIS MERA
FERNANDEZ
Date: 2025.12.11
16:22:27 -04'00'



Diego L. Mera Fernández
Vicepresidente ejecutivo

**RICHARD
POUERIE
T
CASTRO**

Digitally signed
by RICHARD
POUERIE
CASTRO
Date: 2025.12.10
20:08:53 -04'00'

Richard Pouet Castro
Gerente de contabilidad