

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 Móbiliarios 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		
7413	Arrendamientos	341,406.25	0.00
7414	Servicios	284,072.75	0.00
7419	Otros ingresos operacionales	57,333.50	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	0.00	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 Poueriet Castro
Gerente de contabilidad