

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II
RNC 1-32-92960-8
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance General al 30 de junio de 2026
Cifras en USD

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
ACTIVOS	9,710,286.93	5,219,399.81
ACTIVOS CORRIENTES	5,792,586.93	1,459,399.81
711 Efectivo y equivalente de efectivo	263,784.16	129,526.65
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	95,438.15	28,301.65
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5,420,921.73	1,292,144.06
7141 Gastos pagados por anticipado	12,442.89	9,427.45
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,792,586.93	1,459,399.81
ACTIVOS NO CORRIENTES	3,917,700.00	3,760,000.00
715 Propiedades de inversión	3,917,700.00	3,760,000.00
718 Otros activos	0.00	0.00
717 Mobiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,917,700.00	3,760,000.00
PASIVOS	177,563.77	91,139.32
PASIVOS CORRIENTES	127,672.77	41,248.32
722 Cuentas por pagar	121,847.09	35,195.55
7231 Retenciones por pagar	5,825.68	6,052.77
726 Otros pasivos	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	127,672.77	41,248.32
PASIVOS NO CORRIENTES	49,891.00	49,891.00
726 Otros pasivos no corrientes	49,891.00	49,891.00
725 Provisiones	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	49,891.00	49,891.00
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	9,532,723.16	5,128,260.49
731101 Cuotas de participación	8,878,863.42	5,024,863.42
731102 Valor pagado en exceso del valor nominal	162,440.52	0.00
733101 Resultados acumulados		
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	9,710,286.93	5,219,399.81

"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 junio de 2026. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

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 junio de 2026
Cifras en USD

		Enero - junio 2026	Enero - junio 2025
	INGRESOS	187,620.60	182,217.00
7413	Arrendamientos	155,076.60	149,803.50
7414	Servicios	32,544.00	32,413.50
7419	Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	50,967.53	33,579.89
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	136,653.07	148,637.11
751101	Comisión por administración	47,695.07	25,696.71
751102	Comisión por desempeño	0.00	0.00
7512	Generales y administrativos	61,856.67	52,743.79
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	109,551.74	78,440.50
	UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	27,101.33	70,196.61
742	Ingresos financieros	284.77	8,006.43
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	100,408.62	20,822.78
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	0.00	0.00
7516	Otros gastos y pérdidas	-4,936.91	316.33
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	132,731.63	98,709.49

"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 junio de 2026. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

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 Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 30 de junio de 2026
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2026

	Cuotas de participación	Valor pagado en exceso de valor nominal	Reservas de capital	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos iniciales al 1 de enero de 2026	9,041,303.94	0.00	0.00	0.00	358,687.59	9,399,991.53
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2026 (ajustado)	9,041,303.94	0.00	0.00	0.00	358,687.59	9,399,991.53
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	132,731.63	132,731.63
Otros ingresos integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total de resultados integrales	9,041,303.94	0.00	0.00	0.00	491,419.22	9,532,723.16
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Costos de emisión de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia de reserva	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras reclasificaciones	-162,440.52	162,440.52	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos al 30 de junio de 2026	8,878,863.42	162,440.52	-	-	491,419.22	9,532,723.16

"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 junio de 2026. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Pueriet Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II
RNC 1-32-92960-8
Administrado por AFI Universal S.A.
Estado de Flujo de Efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2026
Cifras en USD

	Enero - junio 2026	Enero - junio 2025
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	167,284.49	163,313.40
Intereses cobrados	0.00	0.00
Otros cobros operacionales	0.00	49,891.00
Pagos por comisiones a la Administradora	-44,658.17	-23,888.10
Pagos a proveedores	-83,690.39	-84,126.73
Otros pagos operacionales	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	38,935.93	105,189.57
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	0.00	-1,271,321.28
Cobros por venta o cancelación de inversiones	0.00	0.00
Intereses cobrados	284.77	8,006.43
Adquisición de propiedades de inversión	0.00	0.00
Adquisición de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión	0.00	0.00
Cobros por ventas de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	284.77	-1,263,314.85
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Emisión de cuotas de participación	0.00	0.00
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00
Dividendos pagados	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	0.00	0.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	10,289.96	246.93
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	49,510.66	-1,157,878.35
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	214,273.50	1,287,405.00
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	263,784.16	129,526.65

"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 junio de 2026. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad