

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 2025
Cifras en USD

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
ACTIVOS	5,219,399.81	0.00
ACTIVOS CORRIENTES	1,459,399.81	0.00
711 Efectivo y equivalente de efectivo	129,526.65	0.00
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	28,301.65	0.00
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,292,144.06	0.00
7141 Gastos pagados por anticipado	9,427.45	0.00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,459,399.81	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	91,139.32	0.00
PASIVOS CORRIENTES	41,248.32	0.00
722 Cuentas por pagar	35,195.55	0.00
7231 Retenciones por pagar	6,052.77	0.00
726 Otros pasivos	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	41,248.32	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	5,128,260.49	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	103,397.07	0.00
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	5,219,399.81	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 junio de 2025. 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 Resultados del 1 de enero al 30 de junio de 2025
Cifras en USD

	Enero - junio 2025	Enero - junio 2024
INGRESOS	182,217.00	0.00
7413 Arrendamientos	149,803.50	0.00
7414 Servicios	32,413.50	0.00
7419 Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios	33,579.89	0.00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	148,637.11	0.00
751101 Comisión por administración	25,696.71	0.00
7512 Generales y administrativos	52,743.79	0.00
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	78,440.50	0.00
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	70,196.61	0.00
742 Ingresos financieros	8,006.43	0.00
7424, 751606 Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	20,822.78	0.00
7515 Gastos financieros	0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias	0.00	0.00
7516 Otros gastos y pérdidas	316.33	0.00
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	98,709.49	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 junio de 2025. 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 Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 30 de junio de 2025
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2025

	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 2025	5,029,066.16	0.00	0.00	0.00	4,687.58	5,033,753.74
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2025 (ajustado)	5,029,066.16	0.00	0.00	0.00	4,687.58	5,033,753.74
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	98,709.49	98,709.49
Otros ingresos integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total de resultados integrales	5,029,066.16	0.00	0.00	0.00	103,397.07	5,132,463.23
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	-4,202.74	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,202.74
Transferencia de reserva	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras reclasificaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos al 30 de junio de 2025	5,024,863.42	0.00	0.00	0.00	103,397.07	5,128,260.49

"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 2025. 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 2025
Cifras en USD

	Enero - junio 2025	Enero - junio 2024
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	163,313.40	0.00
Intereses cobrados	0.00	0.00
Otros cobros operacionales	49,891.00	0.00
Pagos por comisiones a la Administradora	-23,888.10	0.00
Pagos a proveedores	-84,126.73	0.00
Otros pagos operacionales	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>105,189.57</u>	<u>0.00</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-1,271,321.28	0.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones	0.00	0.00
Intereses cobrados	8,006.43	0.00
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	<u>-1,263,314.85</u>	<u>0.00</u>
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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	246.93	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-1,157,878.35	0.00
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período	<u>1,287,405.00</u>	<u>0.00</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>129,526.65</u>	<u>0.00</u>

"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 2025. 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