

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

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
<b>ACTIVOS</b>	<b>5,305,684.46</b>	<b>0.00</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,545,684.46</b>	<b>0.00</b>
711 Efectivo y equivalente de efectivo	205,688.97	0.00
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	29,242.30	0.00
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,306,333.93	0.00
7141 Gastos pagados por anticipado	4,419.26	0.00
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,545,684.46</b>	<b>0.00</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,760,000.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,760,000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>123,048.70</b>	<b>0.00</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>73,157.70</b>	<b>0.00</b>
722 Cuentas por pagar	67,273.63	0.00
7231 Retenciones por pagar	5,884.07	0.00
726 Otros pasivos	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>73,157.70</b>	<b>0.00</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>49,891.00</b>	<b>0.00</b>
726 Otros pasivos no corrientes	49,891.00	0.00
725 Provisiones	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>49,891.00</b>	<b>0.00</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>	<b>5,182,635.76</b>	<b>0.00</b>
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	153,084.76	0.00
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>	<b>5,305,684.46</b>	<b>0.00</b>

*"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 septiembre 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: 2025.10.06 12:01:20  
-04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD  
POUERIET  
CASTRO

Digitally signed by  
RICHARD  
POUERIET CASTRO  
Date: 2025.10.06  
10:20:49 -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 septiembre de 2025**
**Valores en dólares estadounidenses**

		30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
	<b>INGRESOS</b>		
7413	Arrendamientos	273,935.16	0.00
7414	Servicios	225,249.66	0.00
7419	Otros ingresos operacionales	48,685.50	0.00
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	52,256.81	0.00
	<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>	<b>221,678.35</b>	<b>0.00</b>
751101	Comisión por administración	38,966.29	0.00
7512	Generales y administrativos	73,415.21	0.00
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
	<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>112,381.50</b>	<b>0.00</b>
	<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>	<b>109,296.85</b>	<b>0.00</b>
742	Ingresos financieros	8,563.60	0.00
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	35,012.65	0.00
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	211.66	0.00
7516	Otros gastos y pérdidas	0.00	0.00
	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>153,084.76</b>	<b>0.00</b>

*"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 septiembre 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: 2025.10.06 12:01:39  
-04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD  
POUERIET  
CASTRO

Digitally signed by  
RICHARD  
POUERIET CASTRO  
Date: 2025.10.06  
10:20:18 -04'00'

Richard Poueriet Castro  
Gerente de contabilidad