

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II
RNC 1-32-92960-8
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance General al 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVOS	9,544,914.70	5,107,488.61
ACTIVOS CORRIENTES	5,627,214.70	1,347,488.61
711 Efectivo y equivalente de efectivo	214,273.50	1,287,405.00
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	75,102.04	59,180.65
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5,320,513.11	0.00
7141 Gastos pagados por anticipado	17,326.05	902.96
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,627,214.70	1,347,488.61
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 Móbiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,917,700.00	3,760,000.00
PASIVOS	144,923.17	73,734.87
PASIVOS CORRIENTES	95,032.17	23,843.87
722 Cuentas por pagar	89,476.18	22,422.13
7231 Retenciones por pagar	5,555.99	1,421.74
726 Otros pasivos	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	95,032.17	23,843.87
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 APORANTES	9,399,991.53	5,033,753.74
731101 Cuotas de participación	9,041,303.94	5,029,066.16
731102 Valor pagado en exceso del valor nominal	0.00	0.00
733101 Resultados acumulados	358,687.59	4,687.58
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORANTES	9,544,914.70	5,107,488.61

"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 31 de diciembre 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

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 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

		Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
	INGRESOS		
7413	Arrendamientos	367,636.35	7,872.58
7414	Servicios	304,878.85	7,872.58
7419	Otros ingresos operacionales	62,757.50	0.00
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	63,795.57	0.00
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	303,840.78	7,872.58
751101	Comisión por administración	52,634.06	2,481.64
751102	Comisión por desempeño	43,896.46	0.00
7512	Generales y administrativos	69,529.69	10,701.65
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	157,700.00	10,000.00
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	8,360.21	3,183.29
	UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	295,480.57	4,689.29
742	Ingresos financieros	9,337.47	0.00
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	49,191.83	0.00
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	0.00	0.00
7516	Otros gastos y pérdidas	9.86	1.71
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	354,000.01	4,687.58

"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 31 de diciembre 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

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 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

Al 31 de diciembre 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	354,000.01	354,000.01
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	358,687.59	5,387,753.75
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	4,016,440.52	0.00	0.00	0.00	0.00	4,016,440.52
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 31 de diciembre de 2025	9,041,303.94	0.00	0.00	0.00	358,687.59	9,399,991.53

"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 31 de diciembre 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

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 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
---------------------------	---------------------------

Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:

Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	301,823.96	0.00
Intereses cobrados	0.00	0.00
Otros cobros operacionales	49,891.00	0.00
Pagos por comisiones a la Administradora	-50,188.54	0.00
Pagos a proveedores	-128,519.98	-1,595.00
Otros pagos operacionales	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	173,006.44	-1,595.00

Flujos de efectivo originado por actividades de inversión

Adquisición de inversiones	-6,471,321.28	0.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones	1,200,000.00	0.00
Intereses cobrados	9,337.47	0.00
Adquisición de propiedades de inversión	0.00	-3,750,000.00
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	-5,261,983.81	-3,750,000.00

Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento

Emisión de cuotas de participación	4,016,440.52	5,039,000.00
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00
Dividendos pagados	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	4,016,440.52	5,039,000.00

Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo

-594.65 0.00

Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente

-1,073,131.50	1,287,405.00
1,287,405.00	0.00
214,273.50	1,287,405.00

"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 31 de diciembre 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