Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance General al 30 de septiembre de 2026
Cifras en USD

	30 de septiembre de 2026	30 de septiembre de 2025
ACTIVOS	**17,596,696.82**	**15,973,118.58**
Activos Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	288,312.59	289,708.05
Cuentas y documentos por cobrar	82,209.86	46,359.72
Inversiones a costo amortizado	0.00	47,717.28
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	311,733.00	233,796.45
Gastos pagados por adelantado	22,178.90	24,903.55
Total Activos Corrientes	**704,434.35**	**642,485.05**
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	16,877,562.13	15,314,760.87
Propiedad, planta y equipo	6,626.98	8,162.40
Otros activos	8,073.36	7,710.26
Total Activos no Corrientes	**16,892,262.47**	**15,330,633.53**
PASIVOS	**270,850.57**	**263,219.71**
Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	29,010.02	23,298.19
Retenciones y acumulaciones por pagar	50,269.00	46,966.05
Otros pasivos	191,571.55	192,955.47
Total Pasivos Corrientes	**270,850.57**	**263,219.71**
Pasivos no Corrientes		
Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	0.00	0.00
Provisiones	0.00	0.00
Total Pasivos no Corrientes	**0.00**	**0.00**
CAPITAL	**17,325,846.25**	**15,709,898.87**
Aportaciones de los fideicomitentes	12,438,000.00	12,438,000.00
Valor pagado en exceso de valor nominal	855.01	855.01
Reservas	352,723.24	296,407.46
Resultados acumulados	3,646,748.57	2,110,303.14
Resultados del ejercicio	887,519.43	864,333.26
Total Pasivo más Patrimonio	**17,596,696.82**	**15,973,118.58**

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta publica G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2026. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN

Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.10.26 17:29:58 -04'00'

Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO

Digitally signed by GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Date: 2026.10.26 17:00:44 -04'00'

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de Resultados del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2026	Enero - septiembre 2025
INGRESOS OPERACIONALES	**1,275,089.88**	**1,264,863.64**
Ingresos por arrendamientos	1,077,763.44	1,071,676.03
Ingresos por servicios a inquilinos	197,326.44	193,187.61
Ingresos operacionales diversos	0.00	0.00
GASTOS DE OPERACIONES	**454,250.25**	**429,949.01**
Gastos operacionales	340,028.58	284,834.75
Gastos generales y administrativos	114,221.67	145,114.26
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	**820,839.63**	**834,914.63**
OTROS INGRESOS Y GASTOS	**66,679.80**	**29,418.63**
Ingresos financieros	14,876.16	22,909.23
Otros ingresos	51,818.65	6,521.68
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-15.01	-12.28
UTILIDAD (PERDIDA)	**887,519.43**	**864,333.26**

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta publica G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2026. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.10.26 17:30:07 -04'00'

Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Digitally signed by GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Date: 2026.10.26 16:58:19 -04'00'

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de Cambio en el Patrimonio al 30 de septiembre de 2026
Cifras en USD

Al 30 de septiembre de 2026

	Aportaciones de los Fideicomitentes y aportantes	Prima en emisión de cuotas de Participación Fiduciaria	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo inicial al 01 enero de 2026	12,438,000.00	855.01	296,407.46	1,830,303.14	2,662,761.21	17,228,326.82
Resultado integral del año-pérdida neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total otros resultados integradas	**12,438,000.00**	**855.01**	**296,407.46**	**1,830,303.14**	**2,662,761.21**	**17,228,326.82**
Transacciones con los propietarios de la compañia:						
Reservas	0.00	0.00	56,315.78	-56,315.78	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-790,000.00	0.00	-790,000.00
Resultados integrales del ejercicio:	**12,438,000.00**	**855.01**	**352,723.24**	**983,987.36**	**2,662,761.21**	**16,438,326.82**
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	887,519.43	887,519.43
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	2,662,761.21	-2,662,761.21	0.00
Totales al 30 de septiembre de 2026	**12,438,000.00**	**855.01**	**352,723.24**	**3,646,748.57**	**887,519.43**	**17,325,846.25**

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta publica G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2026. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.10.26 17:30:17 -04'00'

Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Digitally signed by GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Date: 2026.10.26 16:57:53 -04'00'

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de Flujo de Efectivo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2026	Enero - septiembre 2025
Beneficio (pérdida del periodo)	887,519.43	864,333.26
Ajustes por:		
Ingresos financieros	-17.96	-3,510.38
Cambio en el valor razonable de inversiones	-14,858.20	-19,398.85
Gasto Depreciación	1,169.03	1,147.55
Diferencia cambiaria	-29,129.62	1,134.77
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	-27,830.81	3,004.78
Gastos pagados por anticipado	41,346.18	-16,899.93
Cuentas por pagar	-64,451.80	-3,441.49
Provisiones y acumulaciones por pagar	13,128.02	1,540.08
Otros pasivos	-2,528.09	9,255.12
Flujo originado por actividades de la operación	**804,346.18**	**837,164.91**
Intereses cobrados	17.96	57.41
Flujo neto originado por actividades de la operación	**804,364.14**	**837,222.32**
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-41,401.25	-52,499.04
Venta de activos financieros	11,903.33	155,499.31
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	0.00	-148,791.46
Flujo neto originado por actividades de inversión	**-29,497.92**	**-45,791.19**
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Repartos de dividendos	-790,000.00	-820,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	**-790,000.00**	**-820,000.00**
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	17,907.75	1,848.50
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	**2,773.97**	**-26,720.37**
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del perodo	**285,538.62**	**316,428.42**
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	**288,312.59**	**289,708.05**

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta publica G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2026. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.10.26 17:30:29 -04'00'

Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Digitally signed by GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Date: 2026.10.26 16:57:31 -04'00'

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Reporte de la Cartera de Inversión
30 de septiembre de 2026

1. Títulos valores de deuda

Código ISIN	Emisor	Cantidad de Títulos Valores	Valor de nominal	Cantidad de Valor Nominal	Costo amortizado	Valor de Mercado	Porcentaje de participación
		0	0.00	0.00	0.00	0.00	%
		0	0.00	0.00	0.00	0.00	%
		0					
Total			0.00		0.00	0.00	0.0000%

2. Acciones

Código ISIN	Emisor	Cantidad de acciones	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
		0	0.00	0.00	0.00	
		0	0.00	0.00	0.00	
Total						

3. Fondo de Inversión Abierto - DOP

Código ISIN	Emisor	Cantidad de Cuotas	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
N/A	Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez	1,742.990834	2,946,281.56	3,038,497.92	92,216.36	DOP
N/A	Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	624.355571	10,421,333.82	14,085,105.07	3,663,771.25	DOP
Total			**13,367,615.38**	**17,123,602.99**	**3,755,987.61**	

4. Fondo de Inversión Abierto - USD

Código ISIN	Emisor	Cantidad de Cuotas	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	0.803715	1,038.16	1,084.22	46.05	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	18.043076	23,904.37	24,340.25	435.88	USD
Total			**24,942.53**	**25,424.46**	**481.93**	

5. Otras Inversiones

Sociedad	Tipo de Instrumento Financiero	Cantidad de acciones	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
Total			-	-		

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta publica G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2026. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.10.26 17:30:41 -04'00'

Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Digitally signed by GLORIA ELIZABETH LUCIANO AQUINO
Date: 2026.10.26 16:56:57 -04'00'

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad