

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance General al 30 de septiembre de 2025
Cifras en USD

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
ACTIVOS	15,973,118.58	14,850,836.81
Activos Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	289,708.05	309,130.33
Cuentas y documentos por cobrar	46,359.72	85,245.72
Inversiones a costo amortizado	47,717.28	44,629.66
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	233,796.45	301,361.11
Gastos pagados por adelantado	24,903.55	31,142.69
Total Activos Corrientes	642,485.05	771,509.51
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	15,314,760.87	14,061,611.14
Propiedad, planta y equipo	8,162.40	9,697.65
Otros activos	7,710.26	8,018.51
Total Activos no Corrientes	15,330,633.53	14,079,327.30
PASIVOS	263,219.71	305,420.15
Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	23,298.19	30,874.97
Retenciones y acumulaciones por pagar	46,966.05	89,905.86
Otros pasivos	192,955.47	184,639.32
Total Pasivos Corrientes	263,219.71	305,420.15
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	15,709,898.87	14,545,416.66
Aportaciones de los fideicomitentes	12,438,000.00	12,438,000.00
Valor pagado en exceso de valor nominal	855.01	855.01
Reservas	296,407.46	237,986.15
Resultados acumulados	2,110,303.14	1,034,199.89
Resultados del ejercicio	864,333.26	834,375.61
Total Pasivo más Patrimonio	15,973,118.58	14,850,836.81

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta pública G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2025. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

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 2025
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2025	Enero - septiembre 2024
INGRESOS OPERACIONALES	1,264,863.64	1,248,897.45
Ingresos por arrendamientos	1,071,676.03	1,045,576.05
Ingresos por servicios a inquilinos	193,187.61	203,321.40
Ingresos operacionales diversos	0.00	0.00
GASTOS DE OPERACIONES	429,949.01	442,005.35
Gastos operacionales	284,834.75	308,993.40
Gastos generales y administrativos	145,114.26	133,011.95
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	834,914.63	806,892.10
OTROS INGRESOS Y GASTOS	29,418.63	27,483.51
Ingresos financieros	22,909.23	20,994.42
Otros ingresos	6,521.68	6,502.17
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-12.28	-13.08
UTILIDAD (PERDIDA)	864,333.26	834,375.61

“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 2025. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad”:



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

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 2025
Cifras en USD

Al 30 de septiembre de 2025						
	<u>Aportaciones de los Fideicomitentes y aportantes</u>	<u>Prima en emisión de cuotas de Participación Fiduciaria</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del Ejercicio</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldo inicial al 01 enero de 2025	12,438,000.00	855.01	253,249.31	728,936.73	2,244,524.56	15,665,565.61
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	253,249.31	728,936.73	2,244,524.56	15,665,565.61
Transacciones con los propietarios de la compañía:						
Reservas	0.00	0.00	43,158.15	-43,158.15	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-820,000.00	0.00	-820,000.00
Resultados integrales del ejercicio:	12,438,000.00	855.01	296,407.46	-134,221.42	2,244,524.56	14,845,565.61
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	864,333.26	864,333.26
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	2,244,524.56	-2,244,524.56	0.00
Totales al 30 de septiembre de 2025	12,438,000.00	855.01	296,407.46	2,110,303.14	864,333.26	15,709,898.87

"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 2025. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

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 2025
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2025	Enero - septiembre 2024
Beneficio (pérdida del periodo)	864,333.26	834,375.61
Ajustes por:		
Ingresos financieros	-3,510.38	-4,253.18
Cambio en el valor razonable de inversiones	-19,398.85	-16,385.64
Gasto Depreciación	1,147.55	1,187.37
Diferencia cambiaria	1,134.77	8,562.56
Gastos acumulados	0.00	37,045.09
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	3,004.78	-28,001.58
Gastos pagados por anticipado	-16,899.93	-25,708.96
Cuentas por pagar	-3,441.49	6,797.35
Provisiones y acumulaciones por pagar	1,540.08	426.60
Otros pasivos	9,255.12	0.00
Flujo originado por actividades de la operación	837,164.91	814,045.22
Intereses cobrados	57.41	86.04
Flujo neto originado por actividades de la operación	837,222.32	814,131.26
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-52,499.04	-82,933.78
Venta de activos financieros	155,499.31	79,943.00
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	-148,791.46	-13,060.14
Flujo neto originado por actividades de inversión	-45,791.19	-16,050.92
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Repartos de dividendos	-820,000.00	-770,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-820,000.00	-770,000.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	1,848.50	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-26,720.37	28,080.34
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	316,428.42	281,049.99
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	289,708.05	309,130.33

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta pública G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2025. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad

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	4.890129	7,922.15	7,925.13	2.98	DOP
N/A	Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	624.355571	10,421,333.82	12,955,992.76	2,534,658.94	DOP
Total			10,429,255.96	12,963,917.88	2,534,661.92	

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	0.803718	1,038.16	1,038.36	0.19	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	19.930082	23,355.19	25,748.51	2,393.32	USD
Total			24,393.35	26,786.87	2,393.52	

5. Otras Inversiones

Sociedad	Tipo de Instrumento Financiero	Cantidad de acciones	Valor de adquisición	Valor de Mercado	Superávit no realizado	Moneda de denominación
Banco Popular	Certificado Financiero	N/A	1,076,405.23	1,091,896.37	15,491.14	DOP
Banco Popular	Certificado Financiero	N/A	1,867,408.05	1,896,383.41	28,975.36	DOP
Total			2,943,813.28	2,988,279.78		

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal administradora del fideicomiso de oferta pública G-PATIO 01 - FU al 30 de septiembre de 2025. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad