

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria 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	17,548,403.13	15,922,416.47
Activos Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	285,538.62	316,428.42
Cuentas y documentos por cobrar	48,940.38	47,251.03
Inversiones a costo amortizado	0.00	45,300.81
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	253,107.90	319,695.38
Gastos pagados por adelantado	67,830.50	10,587.41
Total Activos Corrientes	655,417.40	739,263.05
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	16,877,562.13	15,165,969.41
Propiedad, planta y equipo	7,796.01	9,309.95
Otros activos	7,627.59	7,874.06
Total Activos no Corrientes	16,892,985.73	15,183,153.42
PASIVOS	320,076.31	256,850.86
Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	93,118.83	27,071.98
Retenciones y acumulaciones por pagar	34,215.73	45,579.59
Otros pasivos	192,741.75	184,199.29
Total Pasivos Corrientes	320,076.31	256,850.86
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	17,228,326.82	15,665,565.61
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	253,249.31
Resultados acumulados	1,830,303.14	728,936.73
Resultados del ejercicio	2,662,761.21	2,244,524.56
Total Pasivo más Patrimonio	17,548,403.13	15,922,416.47

"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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
INGRESOS OPERACIONALES	1,697,142.61	1,666,048.29
Ingresos por arrendamientos	1,436,776.44	1,399,058.97
Ingresos por servicios a inquilinos	260,366.17	266,989.32
Ingresos operacionales diversos	0.00	0.00
GASTOS DE OPERACIONES	-928,399.22	-545,161.65
Gastos operacionales	396,888.44	366,755.68
Gastos generales y administrativos	192,327.89	190,645.13
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	-1,517,615.55	-1,102,562.46
UTILIDAD BRUTA	2,625,541.83	2,211,209.94
OTROS INGRESOS Y GASTOS	37,219.38	33,314.62
Ingresos financieros	29,883.96	30,167.18
Otros ingresos	10,751.25	3,160.52
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-3,415.83	-13.08
UTILIDAD (PERDIDA)	2,662,761.21	2,244,524.56

"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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

Al 31 de diciembre 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	-1,100,000.00	0.00	-1,100,000.00
Resultados integrales del ejercicio:	12,438,000.00	855.01	296,407.46	-414,221.42	2,244,524.56	14,565,565.61
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	2,662,761.21	2,662,761.21
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 31 de diciembre de 2025	12,438,000.00	855.01	296,407.46	1,830,303.14	2,662,761.21	17,228,326.82

"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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
Beneficio (pérdida del periodo)	2,662,761.21	2,244,524.56
Ajustes por:		
Ingresos financieros	-3,590.21	-4,017.69
Cambio en el valor razonable de inversiones	-26,293.75	-25,851.01
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-1,711,592.72	-1,117,418.41
Gasto Depreciación	1,513.94	1,575.07
Diferencia cambiaria	1,245.30	13,663.15
Gastos acumulados	0.00	-9,981.01
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	-769.34	10,000.95
Gastos pagados por anticipado	-58,828.02	-5,153.68
Cuentas por pagar	66,854.50	2,994.36
Provisiones y acumulaciones por pagar	-11,338.99	3,126.43
Otros pasivos	9,293.25	0.00
Flujo originado por actividades de la operación	<u>929,255.17</u>	<u>1,113,462.72</u>
Intereses cobrados	7,906.67	1,999.99
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>937,161.84</u>	<u>1,115,462.71</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-67,100.28	-98,211.70
Venta de activos financieros	195,117.10	78,127.42
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>128,016.82</u>	<u>-20,084.28</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Repartos de dividendos	-1,100,000.00	-1,060,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>-1,100,000.00</u>	<u>-1,060,000.00</u>
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	3,931.54	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	<u>-30,889.80</u>	<u>35,378.43</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>316,428.42</u>	<u>281,049.99</u>
	<u><u>285,538.62</u></u>	<u><u>316,428.42</u></u>

"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 31 de diciembre 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	0.0000%

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 Líquidez	572.442382	930,812.47	946,363.00	15,550.54	DOP
N/A	Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	624.355571	10,421,333.82	13,355,388.08	2,934,054.26	DOP
Total			11,352,146.28	14,301,751.08	2,949,604.80	

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	1,053.76	15.60	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	19.930082	23,355.19	26,130.68	2,775.49	USD
Total			24,393.35	27,184.44	2,791.09	

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 pública G-PATIO 01 - FU al 31 de diciembre 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