

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general detallado (Balance de comprobación)
Del 1 al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
1	ACTIVOS	15,881,884.40	2,623,742.52	957,223.79	17,548,403.13
11	DISPONIBILIDADES	197,784.19	278,074.08	190,319.65	285,538.62
1101	EFFECTIVO EN CAJA	0.00	0.00	0.00	0.00
1102	CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO	197,784.19	278,074.08	190,319.65	285,538.62
1102010100	BANCO POPULAR DOMINICANO DOP	94,958.26	118,063.17	190,319.65	22,701.78
1102020100	BANCO POPULAR DOMINICANO USD	102,825.93	160,010.91	0.00	262,836.84
1103	DEPOSITOS A LA VISTA EN INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL PAIS	0.00	0.00	0.00	0.00
1104	RENDIMIENTOS POR COBRAR DISPONIBILIDADES	0.00	0.00	0.00	0.00
12	INVERSIONES	249,874.63	10,295.57	7,062.30	253,107.90
1201	INVERSIONES EN TITULOS AL VENCIMIENTO (PRECIO DE MERCADO)	0.00	0.00	0.00	0.00
1202	INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS RENTA VARIABLE	249,874.63	10,295.57	7,062.30	253,107.90
1202110100	PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSION D	222,285.81	7,868.82	6,373.33	223,781.30
1202110199	CAMBIO EN LAS INVERSIONES - TRANSITORIA	611.70	2,150.78	620.24	2,142.24
1202120200	PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSION	26,908.39	87.98	0.00	26,996.37
1202120299	CAMBIO EN LAS INVERSIONES - TRANSITORIA	68.73	187.99	68.73	187.99
1203	INVERSIONES PARA MANTENER HASTA EL VENCIMIENTO	0.00	0.00	0.00	0.00
1203170100	CERTIFICADOS FINANCIEROS DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
1203170101	INTERESES CERTIFICADOS ME	0.00	0.00	0.00	0.00
1203170200	ACUERDOS DE RECOMPRA	0.00	0.00	0.00	0.00
1204	INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA EN TITULOS DE DEUDA	0.00	0.00	0.00	0.00
1205	TITULOS VALORES Y DEMAS DERECHOS DE CONTENIDO ECONOMICO	0.00	0.00	0.00	0.00
1206	DERECHOS DE RECOMPRA INVERSIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
1207	DERECHOS DE RECOMPRA DE INVERSIONES PARA MANTENER HASTA EL VENCIMIENTO	0.00	0.00	0.00	0.00
1208	PROVISION DE INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS DE DEUDA	0.00	0.00	0.00	0.00
13	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	91,840.25	316,290.72	359,190.59	48,940.38
1301	VENTA INMUEBLES	0.00	0.00	0.00	0.00
1302	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	91,840.25	316,290.72	359,190.59	48,940.38
1302030100	ANTICIPOS POR COBRAR A PROVEEDORES DOP	14,521.99	446.92	1,207.81	13,761.10
1302030200	ANTICIPOS POR COBRAR A PROVEEDORES USD	89.08	0.00	0.00	89.08
1302070100	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	4,225.03	135.97	3,633.14	727.86
1302070200	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (MF)	0.00	0.00	0.00	0.00
1302070300	INTERESES POR COBRAR - CTA CORRIENTE DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
1302070400	INTERESES POR COBRAR - CTA CORRIENTE USD	0.00	0.00	0.00	0.00
1302080100	ARRENDAMIENTOS Y MANTENIMIENTOS POR COBRAR	70,670.51	164,561.21	201,841.67	33,390.05
1302085100	ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS POR COBRAR (D)	2,333.64	3,588.10	4,949.45	972.29
1302089900	PROVISION PERDIDA ACREDITICIA ESPERADA	0.00	3,628.12	3,628.12	0.00
1302090100	ARRENDAMIENTO POR AMORTIZAR	0.00	121,279.80	121,279.80	0.00
1302090200	MANTENIMIENTO POR AMORTIZAR	0.00	18,900.87	18,900.87	0.00
1302090400	SERVICIOS POR AMORTIZAR (DOP)	0.00	3,749.73	3,749.73	0.00
1303	DEPOSITO EN GARANTIA	0.00	0.00	0.00	0.00
14	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	12,099.94	68,088.50	12,357.94	67,830.50
1401	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	12,099.94	68,088.50	12,357.94	67,830.50
1401010200	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	4,739.00	53,039.08	4,739.28	53,038.80
1401020400	RETENCION NORMA 02-05 (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
1401020401	RETENCION NORMA 02-05 (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
1401020500	ITBIS PAGADO POR ADELANTADO (DOP)	6,216.44	10,411.02	6,490.01	10,137.45
140103	PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA	0.00	0.00	0.00	0.00
140109	OTROS GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO	1,144.50	4,638.40	1,128.65	4,654.25
1401090200	OTROS GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO	0.00	0.00	0.00	0.00
1401090300	CALIFICACION DE RIESGO POR ANTICIPADO	424.20	2,500.00	424.70	2,499.50
1401090400	REPRESENTANTE DE MASA POR ANTICIPADO	720.30	2,138.40	703.95	2,154.75
15	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	7,917.70	0.00	121.69	7,796.01
1501	BIENES INMUEBLES	0.00	0.00	0.00	0.00
1502	EDIFICACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00



Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general detallado (Balance de comprobación)
Del 1 al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
1503	DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
1504	MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	0.00	0.00	0.00	0.00
1505	DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	0.00	0.00	0.00	0.00
1506	VEHICULOS	0.00	0.00	0.00	0.00
1507	DEPRECIACION ACUMULADA VEHICULOS	0.00	0.00	0.00	0.00
1508	OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	17,842.27	0.00	0.00	17,842.27
1508010100	PLANTA ELECTRICA DOP	17,842.27	0.00	0.00	17,842.27
1509	DEPRECIACION ACUMULADA OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	-9,924.57	0.00	121.69	-10,046.26
1509010100	OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	-9,924.57	0.00	121.69	-10,046.26
1510	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0.00	0.00	0.00	0.00
16	ACTIVOS INTANGIBLES	0.00	0.00	0.00	0.00
1601	MEJORAS EN PROPIEDADES ARRENDADAS	0.00	0.00	0.00	0.00
1602	PROGRAMAS DE COMPUTADORAS	0.00	0.00	0.00	0.00
17	BIENES REALIZABLES Y RECIBIDOS EN PAGO	15,314,760.87	1,950,755.60	387,954.34	16,877,562.13
1701	TERRENOS	0.00	0.00	0.00	0.00
1702	MATERIALES DE CONSTRUCCION	0.00	0.00	0.00	0.00
1703	BIENES TERMINADOS O RECIBIDOS PARA LA VENTA	0.00	0.00	0.00	0.00
1704	BIENES RECIBIDOS EN PAGO	0.00	0.00	0.00	0.00
1709	PROPIEDAD DE INVERSION	15,314,760.87	1,950,755.60	387,954.34	16,877,562.13
1709010200	PROPIEDAD DE INVERSION USD	15,165,969.41	1,905,569.89	193,977.17	16,877,562.13
1709010201	PROPIEDAD DE INVERSION EN CURSO	148,791.46	45,185.71	193,977.17	0.00
18	PROVISION BIENES REALIZABLES Y RECIBIDOS EN PAGO	0.00	0.00	0.00	0.00
1801	BIENES REALIZABLES	0.00	0.00	0.00	0.00
19	OTROS ACTIVOS	7,606.82	238.05	217.28	7,627.59
1901	OTROS ACTIVOS	7,606.82	238.05	217.28	7,627.59
1901010200	FIANZA EDESUR	7,606.82	238.05	217.28	7,627.59
2	PASIVO	264,246.21	172,141.72	227,971.82	320,076.31
21	DEPOSITOS Y EXIGILIDADES	0.00	0.00	0.00	0.00
2101	POSICIONES PASIVAS EN OPERACIONES DE MERCADO MONET Y R	0.00	0.00	0.00	0.00
2102	FINANCIAMIENTOS POR PAGAR BANCOS NACIONALES	0.00	0.00	0.00	0.00
2103	FINANCIAMIENTOS POR PAGAR BANCOS EXTRANJEROS	0.00	0.00	0.00	0.00
2104	OTROS FINANCIAMIENTOS POR PAGAR	0.00	0.00	0.00	0.00
22	COMISIONES POR PAGAR	0.00	0.00	0.00	0.00
2201	COMISIONES POR PAGAR	0.00	0.00	0.00	0.00
2202	COMISIONES POR PAGAR FIDUCIARIA DOLARES	0.00	0.00	0.00	0.00
23	CUENTAS POR PAGAR	23,307.65	99,859.22	169,670.40	93,118.83
2301	CUENTAS POR PAGAR PESOS	12,748.39	14,076.06	18,962.25	17,634.58
2301010100	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS	12,490.35	14,068.69	18,954.18	17,375.84
2301020500	DEPOSITOS SIN IDENTIFICAR	258.04	7.37	8.07	258.74
2302	CUENTAS POR PAGAR DOLARES	10,559.26	85,783.16	150,708.15	75,484.25
2302010100	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS	8,149.83	85,783.16	150,708.15	73,074.82
2302030600	DEPOSITOS SIN IDENTIFICAR (USD)	2,409.43	0.00	0.00	2,409.43
2302020600	DIVIDENDOS / CXP TENEDORES USD	0.00	0.00	0.00	0.00



Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general detallado (Balance de comprobación)
Del 1 al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
24	PROVISIONES VARIAS	23,396.00	20,483.20	6,576.29	9,489.09
2401	PROVISIONES VARIAS	23,396.00	20,483.20	6,576.29	9,489.09
2401010100	REPARACIONES Y MEJORAS CAPEX	0.00	0.00	0.00	0.00
2401010200	CALIFICACION DE RIESGO-USD	0.00	2,500.00	2,500.00	0.00
2401010300	TASACIONES-USD	0.00	0.00	0.00	0.00
2401010400	VALORACIONES-USD	3,936.00	5,750.00	1,814.00	0.00
2401010800	GASTOS DE EMISION, MANTENIMIENTO Y LIQUI	0.00	0.00	0.00	0.00
2401010900	COMISION ADMINISTRADORA	0.00	0.00	0.00	0.00
2401020100	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0.00	0.00	0.00	0.00
2401020200	SERVICIOS DE ADMINISTRACION Y OTROS	0.00	0.00	0.00	0.00
2401020300	GASTOS DE CONSTITUCION BOLSA DE VALORES	0.00	0.00	0.00	0.00
2401020400	GASTOS LEGALES ALVAREZ VICENS & ASOCIADO	0.00	0.00	0.00	0.00
2401020501	MANTENIMIENTO SIV	330.00	0.00	867.29	1,197.29
2401020601	SEGURIDAD FISICA DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401020700	AUDITORIA Y DECLARACIONES JURADAS - USD	16,130.00	9,233.20	1,395.00	8,291.80
2401020801	GASTOS VARIOS MANTENIMIENTO DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030101	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030201	FUMIGACION DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030301	MATERIAL GASTABLE EN BAÑOS DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030401	AGUA, LUZ & ABRBITRIOS DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030501	TELECOMUNICACIONES DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030600	IMPREVISTOS GENERALES (OTROS)	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00
2401030601	IMPREVISTOS GENERALES DOP (OTROS)	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030701	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030801	MANTENIMIENTO GENERADOR ELECTRICO DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401030901	MANTENIMIENTO CUARTO DE CAMARA DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401031101	MANEJO CUENTA BANCO DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
2401040100	GASTOS PUBLICIDAD Y MERCADEO PATIO	0.00	0.00	0.00	0.00
25	PROVISIONES Y ACUMULACIONES POR PAGAR	24,901.45	51,136.69	50,961.88	24,726.64
2501	PROVISIONES Y ACUMULACIONES FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	0.00	0.00	0.00	0.00
2502	IMPUESTOS POR PAGAR	24,901.45	51,136.69	50,961.88	24,726.64
2502020100	ITBIS POR PAGAR	22,510.81	23,574.47	23,197.63	22,133.97
2502020200	RETENCION ITBIS (30%)	66.57	68.79	29.18	26.96
2502020201	RETENCION ITBIS(30%)(USD)	1,790.30	1,790.30	2,047.75	2,047.75
2502020300	RETENCION ITBIS (100%)	533.77	554.08	538.27	517.96
2502030100	ISR HON. P/SERVICIOS INDEPENDIENTES 10%	0.00	0.00	0.00	0.00
2502030200	OTROS ISR 2%	0.00	0.00	0.00	0.00
2502990100	CONTROL - IMPUESTOS POR PAGAR	0.00	25,149.05	25,149.05	0.00
26	PROMIENTES COMPRADORES	0.00	0.00	0.00	0.00
2601	BIENES INMUEBLES	0.00	0.00	0.00	0.00
2701	PRESTAMOS POR PAGAR INSTITUCIONES NACIONALES LARGO PL/	0.00	0.00	0.00	0.00
28	OTROS PASIVOS	192,641.11	662.61	763.25	192,741.75
2801	OTROS PASIVOS	192,641.11	662.61	763.25	192,741.75
2801010100	DEPOSITOS EN GARANTIA DOP	23,171.63	661.87	725.12	23,234.88
2801010200	DEPOSITOS EN GARANTIA USD	169,468.74	0.00	0.00	169,468.74
2801010300	PAGOS RECIBIDOS NO APLICADOS (MF)	0.74	0.74	38.13	38.13
3	PATRIMONIO	14,565,565.61	0.00	0.00	14,565,565.61
31	APORTES EN DINERO Y ESPECIE	12,438,855.01	0.00	0.00	12,438,855.01
3101	APORTES EN DINERO	0.00	0.00	0.00	0.00
3102	APORTES EN ESPECIE	12,438,000.00	0.00	0.00	12,438,000.00
3102010200	APORTES EN ESPECIE USD	12,438,000.00	0.00	0.00	12,438,000.00
3103	APORTES POR IDENTIFICAR	855.01	0.00	0.00	855.01
3103010200	VALOR PAGADO EN EXCESO DE VALOR NOMINAL	855.01	0.00	0.00	855.01
3104	ACCIONES EN TESORERIA	0.00	0.00	0.00	0.00
3105	ACCIONES PREFERIDAS EN TESORERIA	0.00	0.00	0.00	0.00
32	APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS	0.00	0.00	0.00	0.00
3201	APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS	0.00	0.00	0.00	0.00
33	RESERVAS PATRIMONIALES	296,407.46	0.00	0.00	296,407.46



Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general detallado (Balance de comprobación)
Del 1 al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
3301	RESERVAS OBLIGATORIAS	0.00	0.00	0.00	0.00
3302	RESERVAS ESTATUTARIAS	296,407.46	0.00	0.00	296,407.46
3302010200	RESERVAS ESTATUTARIAS	296,407.46	0.00	0.00	296,407.46
34	AJUSTES AL PATRIMONIO	0.00	0.00	0.00	0.00
3401	AJUSTE POR TRADUCCION MONEDA	0.00	0.00	0.00	0.00
3402	GANACIAS (PERDIDAS) N REALIZ INVERSIONES DISP P/VENTA	0.00	0.00	0.00	0.00
3403	PROPIEDADES Y EQUIPO	0.00	0.00	0.00	0.00
35	RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERC	1,830,303.14	0.00	0.00	1,830,303.14
3501	UTILIDADES NO DISTRIBUIBLES	1,830,303.14	0.00	0.00	1,830,303.14
3501010300	BENEFICIO (PERDIDA) ACUMULADA	2,930,303.14	0.00	0.00	2,930,303.14
3501010301	DIVIDENDOS PAGADOS	-1,100,000.00	0.00	0.00	-1,100,000.00
3502	UTILIDADES RESTRINGIDAS	0.00	0.00	0.00	0.00
3503	UTILIDADES POR APLICAR	0.00	0.00	0.00	0.00
3504	(PERDIDAS POR ABSORBER)	0.00	0.00	0.00	0.00
36	RESULTADOS DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	0.00
3601	UTILIDADES DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	0.00
3602	PERDIDAS DEL EJERCICIO	0.00	0.00	0.00	0.00
4	INGRESOS	1,684,227.97	194,849.13	1,877,493.62	3,366,872.46
41	INGRESOS OPERACIONALES	1,553,417.30	194,168.70	1,855,509.56	3,214,758.16
4101	UTILIDAD POR VALORACION DE INVERSIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
4102	INGRESOS POR DERECHO DE RECOMPRA DE INVERSION	0.00	0.00	0.00	0.00
4103	INGRESOS POR SERVICIOS A INQUILINOS	237,920.66	191.53	22,637.04	260,366.17
4103010100	INGRESOS POR SERVICIOS A INQUILINOS	38,254.90	191.53	3,736.17	41,799.54
4103010200	INGRESOS POR MANTENIMIENTO	199,665.76	0.00	18,900.87	218,566.63
4104	VENTA DE BIENES REALIZABLES	0.00	0.00	0.00	0.00
4105	INGRESO POR USO DE INMUEBLES	1,315,496.64	193,977.17	1,832,872.52	2,954,391.99
4105010300	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	1,315,496.64	0.00	121,279.80	1,436,776.44
4105010400	INGRESO POR CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE	0.00	193,977.17	1,711,592.72	1,517,615.55
4106	DIVIDENDOS Y PARTICIPACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
4107	INGRESOS OPERACIONALES DIVERSOS	0.00	0.00	0.00	0.00
4107010100	INGRESOS OPERACIONALES DIVERSOS	0.00	0.00	0.00	0.00
45	OTROS INGRESOS	130,810.67	680.43	21,984.06	152,114.30
4501	INGRESOS FINANCIEROS	27,253.53	680.43	3,310.86	29,883.96
4501010100	CUENTAS CORRIENTES	39.22	0.00	1.72	40.94
4501010300	CERTIFICADOS DE DEPOSITO	3,549.27	0.00	0.00	3,549.27
4501010301	GANANCIA EN INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	23,665.04	680.43	3,309.14	26,293.75
4502	OTROS NO OPERACIONALES	103,557.14	0.00	18,673.20	122,230.34
4502010100	CAMBIO DE MONEDA	93,544.46	0.00	16,123.02	109,667.48
4502010400	AJUSTE PERIODO ANTERIORES	0.00	0.00	0.00	0.00
4502010900	OTROS INGRESOS	10,012.68	0.00	2,550.18	12,562.86
5	GASTOS Y COSTOS	632,155.39	108,976.54	37,020.68	704,111.25
51	OPERACIONALES	357,824.06	73,064.66	34,000.28	396,888.44
5101	INTERESES Y AMORTIZACION DESCUENTO TITULOS DE INVERSION				
5102	PERDIDAS VALORACION DE INVERSIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
5103	PERDIDA EN VENTA DE INVERSIONES	0.00	0.00	0.00	0.00



Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general detallado (Balance de comprobación)
Del 1 al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
5104	COMISIONES POR SERVICIOS	81,368.43	7,397.13	0.00	88,765.56
5104010200	COMISION ADMINISTRADORA	81,368.43	7,397.13	0.00	88,765.56
5105	RENDIMIENTO ACREEDORES FIDUCIARIOS	0.00	0.00	0.00	0.00
5106	COSTO DE VENTA DE BIENES REALIZABLES	0.00	0.00	0.00	0.00
5109	OTROS GASTOS OPERACIONALES	276,455.63	65,667.53	34,000.28	308,122.88
5109030100	OTROS IMPUESTOS	14,287.37	1,599.37	0.00	15,886.74
5109040300	OTROS SEGUROS	51,061.55	4,739.28	0.28	55,800.55
5109050100	MANTENIMIENTOS CEVALDOM (COMISION)	550.00	0.00	0.00	550.00
5109050200	REPARACIONES	9,832.66	2,148.50	0.00	11,981.16
5109050300	PAGO SERVICIO BURSATIL	3,317.58	368.62	0.00	3,686.20
5109050400	MANTENIMIENTOS LOCALES	86,448.32	8,976.21	0.00	95,424.53
5109050600	MANTENIMIENTOS ASCENSORES	1,424.55	127.21	0.00	1,551.76
5109050700	MANTENIMIENTO GENERADORES ELECTRICOS	0.00	0.00	0.00	0.00
5109050800	MANTENIMIENTO CUARTO DE CAMARAS	0.00	0.00	0.00	0.00
5109050900	SEGURIDAD FISICA	36,279.85	2,993.02	0.00	39,272.87
5109051100	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	5,488.11	0.00	0.00	5,488.11
5109051200	FUMIGACION	1,420.46	127.21	0.00	1,547.67
5109051300	MATERIAL GASTABLE BAÑOS	0.00	0.00	0.00	0.00
5109051400	AGUA LUZ & ARBITRIOS	56,825.63	5,210.01	0.00	62,035.64
5109051500	TELECOMUNICACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00
5109070300	GASTOS PERDIDAS CREDITICIAS ESPERADAS	0.00	3,628.12	0.00	3,628.12
5109080400	PLANTA ELECTRICA	1,392.25	121.69	0.00	1,513.94
5109130600	OTROS IMPREVISTOS	8,127.30	4,628.29	3,000.00	9,755.59
5109900000	GASTOS MENSUALES - TRANSITORIA (MF)	0.00	31,000.00	31,000.00	0.00
52	GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVO	177,258.73	17,726.12	3,020.40	191,964.45
5201	GASTOS DE PERSONAL	0.00	0.00	0.00	0.00
5202	GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	148,842.69	15,226.12	3,020.40	161,048.41
5202010100	HONORARIOS Y SERVICIOS PROFESIONALES	134,664.16	13,189.23	882.00	146,971.39
5202010500	CALIFICACION DE RIESGO	0.00	0.00	0.00	0.00
5202010700	REPRESENTANTE DE MASA	5,443.35	703.95	2,138.40	4,008.90
5202010901	MANTENIMIENTO Y SUPERVISION SIMV	3,945.20	867.29	0.00	4,812.49
5202020100	PUBLICIDADYPROPAGANDA	4,789.98	465.65	0.00	5,255.63
5202020201	MANTENIMIENTO SIV	0.00	0.00	0.00	0.00
5203	VALIJAS Y TRANSPORTES	28,416.04	2,500.00	0.00	30,916.04
5203040100	PAPELERIA UTILES Y OTROS MATERIALES	0.00	0.00	0.00	0.00
5203050100	GASTOS LEGALES	28,416.04	2,500.00	0.00	30,916.04
53	GASTOS NO OPERACIONALES	97,072.60	18,185.76	0.00	115,258.36
5301	GASTOS FINANCIEROS	97,060.32	14,782.21	0.00	111,842.53
5301010200	COMISIONES POR SERVICIOS BANCARIOS (CTACORRIENTES)	254.53	108.91	0.00	363.44
5301010500	DIFERENCIAS CAMBIARIAS	96,805.79	14,673.30	0.00	111,479.09
5302	RENDIMIENTOS ABONADOS	0.00	0.00	0.00	0.00
5303	GANANCIAS Y PERDIDAS	12.28	0.07	0.00	12.35
5303010200	OTROS GASTOS	12.28	0.07	0.00	12.35
5305	OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	0.00	3,403.48	0.00	3,403.48
5305010300	AJUSTE PERIODO ANTERIOR	0.00	3,403.48	0.00	3,403.48
8	CUENTAS DE ORDEN	0.00	0.00	0.00	0.00
81	DEUDORAS	0.00	0.00	0.00	0.00
82	ACREEDORAS	0.00	0.00	0.00	0.00



"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Fiduciaria Universal, administradora del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios 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 Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

	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	2,930,303.14	1,788,936.73
Dividendos pagados	-1,100,000.00	-1,060,000.00
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 de Valores Fiduciarios 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 Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 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	12,562.86	21,007.75
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-5,227.44	-17,860.31
UTILIDAD (PÉRDIDA)	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 de Valores Fiduciarios 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 Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Reporte de la cartera de inversión
31 de diciembre de 2025

1. Títulos valores de deuda - USD

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	%
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						

4. 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	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		1,196.797953	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		20.733797	24,393.35	27,184.44	2,791.09	

5. Otras Inversiones - DOP

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 de Valores Fiduciarios 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 Fleischmann
Gestora fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad