

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance General al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVOS	15,922,416.47	14,743,010.90
Activos Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	316,428.42	281,049.99
Cuentas y documentos por cobrar	47,251.03	57,220.80
Inversiones a costo amortizado	45,300.81	43,274.62
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	319,695.38	288,308.45
Gastos pagados por adelantado	10,587.41	5,433.73
Total Activos Corrientes	739,263.05	675,287.59
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	15,165,969.41	14,048,551.00
Propiedad, planta y equipo	9,309.95	10,885.02
Otros activos	7,874.06	8,287.29
Total Activos no Corrientes	15,183,153.42	14,067,723.31
PASIVOS	256,850.86	261,969.85
Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	27,071.98	24,077.62
Retenciones y acumulaciones por pagar	45,579.59	52,434.17
Otros pasivos	184,199.29	185,458.06
Total Pasivos Corrientes	256,850.86	261,969.85
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	15,665,565.61	14,481,041.05
Aportaciones de los fideicomitentes	12,438,000.00	12,438,000.00
Valor pagado en exceso de valor nominal	855.01	855.01
Reservas	253,249.31	197,459.84
Resultados acumulados	728,936.73	839,738.13
Resultados del ejercicio	2,244,524.56	1,004,988.07
Total Pasivo más Patrimonio	15,922,416.47	14,743,010.90

“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 2024. 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 2024
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2024	Enero - diciembre 2023
INGRESOS OPERACIONALES	1,666,048.29	1,559,580.69
Ingresos por arrendamientos	1,399,058.97	1,240,903.61
Ingresos por servicios a inquilinos	266,989.32	316,050.72
Ingresos operacionales diversos	0.00	2,626.36
GASTOS DE OPERACIONES	-545,161.65	583,947.31
Gastos operacionales	366,755.68	361,150.21
Gastos generales y administrativos	190,645.13	173,492.33
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	-1,102,562.46	49,304.77
UTILIDAD BRUTA	2,211,209.94	975,633.38
OTROS INGRESOS Y GASTOS	33,314.62	29,354.69
Ingresos financieros	30,167.18	25,821.20
Otros ingresos	3,160.52	3,533.53
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-13.08	-0.04
UTILIDAD (PERDIDA)	2,244,524.56	1,004,988.07

“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 2024. 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 2024
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2024

	<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 2024	12,438,000.00	855.01	197,459.84	839,738.13	1,004,988.07	14,481,041.05
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	197,459.84	839,738.13	1,004,988.07	14,481,041.05
Transacciones con los propietarios de la compañía:						
Reservas	0.00	0.00	55,789.47	-55,789.47	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-1,060,000.00	0.00	-1,060,000.00
Resultados integrales del ejercicio:	12,438,000.00	855.01	253,249.31	-276,051.34	1,004,988.07	13,421,041.05
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	2,244,524.56	2,244,524.56
Otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Movimientos	0.00	0.00	0.00	1,004,988.07	-1,004,988.07	0.00
Totales al 31 de diciembre de 2024	12,438,000.00	855.01	253,249.31	728,936.73	2,244,524.56	15,665,565.61

"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 2024. 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 2024
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2024	Enero - diciembre 2023
Beneficio (perdida del periodo)	2,244,524.56	1,004,988.07
Ajustes por:		
Ingresos Financieros	-4,017.69	-3,171.25
Cambio en el valor razonable de inversiones	-25,851.01	-22,600.05
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-1,117,418.41	49,304.77
Gasto Depreciación	1,575.07	1,671.14
Diferencia cambiaria	13,663.15	8,931.71
Gastos acumulados	-9,981.01	10,184.86
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	10,000.95	-2,683.05
Gastos pagados por anticipado	-5,153.68	4,601.56
Cuentas por pagar	2,994.36	-19,333.85
Provisiones y acumulaciones por pagar	3,126.43	232.56
Otros pasivos	0.00	-9,452.01
Flujo originado por actividades de la operación	1,113,462.72	1,022,674.46
Intereses Cobrados	1,999.99	231.82
Flujo neto originado por actividades de la operación	1,115,462.71	1,022,906.28
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-98,211.70	-64,858.77
Venta de activos financieros	78,127.42	47,967.46
Flujo neto originado por actividades de inversión	-20,084.28	-16,891.31
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Repartos de dividendos	-1,060,000.00	-1,010,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-1,060,000.00	-1,010,000.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	35,378.43	-3,985.03
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	281,049.99	285,035.02
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	316,428.42	281,049.99

"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 2024. 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	2,225.548277	3,254,380.83	3,370,133.66	115,752.83	DOP
N/A	Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	624.355571	10,421,333.82	12,091,811.51	1,670,477.69	DOP
Total			13,675,714.64	15,461,945.17	1,786,230.53	

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	41.694776	47,962.43	51,942.38	3,979.95	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	12.529961	14,100.07	15,609.47	1,509.40	USD
Total			62,062.50	67,551.85	5,489.35	

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	1,662,447.61	1,755,891.44	93,443.83	DOP
Banco Popular	Certificado Financiero	N/A	831,055.91	1,022,045.05	190,989.14	DOP
Total			2,493,503.52	2,777,936.49		

"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 2024. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad