

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance General al 31 de marzo de 2025
Cifras en USD

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
ACTIVOS	15,965,529.09	14,798,947.97
Activos Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	276,319.48	282,872.36
Cuentas y documentos por cobrar	51,717.45	64,734.85
Inversiones a costo amortizado	44,829.17	57,161.31
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	341,681.55	279,919.42
Gastos pagados por adelantado	58,873.62	47,072.39
Total Activos Corrientes	773,421.27	731,760.33
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	15,175,569.41	14,048,551.00
Propiedad, planta y equipo	8,932.67	10,487.18
Otros activos	7,605.74	8,149.46
Total Activos no Corrientes	15,192,107.82	14,067,187.64
PASIVOS	280,998.33	323,879.97
Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	16,500.55	66,374.44
Retenciones y acumulaciones por pagar	71,860.69	72,467.32
Otros pasivos	192,637.09	185,038.21
Total Pasivos Corrientes	280,998.33	323,879.97
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	15,684,530.76	14,475,068.00
Aportaciones de los fideicomitentes	12,438,000.00	12,438,000.00
Valor pagado en exceso de valor nominal	855.01	855.01
Reservas	267,459.84	211,144.05
Resultados acumulados	2,689,250.76	1,571,041.99
Resultados del ejercicio	288,965.15	254,026.95
Total Pasivo más Patrimonio	15,965,529.09	14,798,947.97

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



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2025
Cifras en USD

	Enero - marzo 2025	Enero - marzo 2024
INGRESOS OPERACIONALES	415,964.33	402,399.54
Ingresos por arrendamientos	354,883.47	55,055.47
Ingresos por servicios a inquilinos	61,080.86	347,344.07
Ingresos operacionales diversos	0.00	0.00
GASTOS DE OPERACIONES	125,769.50	152,519.04
Gastos operacionales	76,983.98	110,099.96
Gastos generales y administrativos	48,785.52	42,419.08
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	290,194.83	249,880.50
OTROS INGRESOS Y GASTOS	-1,229.68	4,146.45
Ingresos financieros	8,858.02	7,611.42
Otros ingresos	-10,087.70	-3,464.97
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	0.00	0.00
UTILIDAD (PERDIDA)	288,965.15	254,026.95

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



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Estado de Cambio en el Patrimonio al 31 de marzo de 2025
Cifras en USD

Al 31 de marzo 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	14,210.53	-14,210.53	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-270,000.00	0.00	-270,000.00
Resultados integrales del ejercicio:	12,438,000.00	855.01	267,459.84	444,726.20	2,244,524.56	15,395,565.61
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	288,965.15	288,965.15
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 marzo de 2025	12,438,000.00	855.01	267,459.84	2,689,250.76	288,965.15	15,684,530.76

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



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

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 marzo de 2025
Cifras en USD

	Enero - marzo 2025	Enero - marzo 2024
Beneficio (perdida del periodo)	288,965.15	254,026.95
Ajustes por:		
Ingresos financieros	-1,107.11	-1,242.61
Cambio en el valor razonable de inversiones	-7,740.35	-5,917.88
Gasto Depreciación	377.28	397.84
Diferencia cambiaria	11,991.46	4,216.30
Gastos acumulados	0.00	20,655.35
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	-6,363.52	-7,507.52
Gastos pagados por anticipado	-47,261.54	-41,638.66
Cuentas por pagar	-10,308.68	42,296.82
Provisiones y acumulaciones por pagar	27,484.78	-622.20
Otros pasivos	9,255.12	0.00
Flujo originado por actividades de la operación	265,292.59	264,664.39
Intereses cobrados	8.04	65.31
Flujo neto originado por actividades de la operación	265,300.63	264,729.70
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-23,378.44	-13,549.90
Venta de activos financieros	0.00	10,642.57
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	-9,600.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	-32,978.44	-2,907.33
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Repartos de dividendos	-270,000.00	-260,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-270,000.00	-260,000.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-2,431.13	0.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-40,108.94	1,822.37
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	316,428.42	281,049.99
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	276,319.48	282,872.36

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



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas

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	2,797.774074	4,250,948.51	4,338,715.95	87,767.45	DOP
N/A	Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	624.355571	10,421,333.82	12,424,481.40	2,003,147.58	DOP
Total			14,672,282.32	16,763,197.35	2,090,915.03	

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	52,525.82	4,563.38	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	19.930082	23,355.19	25,107.31	1,752.13	USD
Total			71,317.62	77,633.13	6,315.51	

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	1,801,427.68	138,980.07	DOP
Banco Popular	Certificado Financiero	N/A	831,055.91	1,044,565.52	213,509.61	DOP
Total			2,493,503.52	2,845,993.20		

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



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Miguel Javier Huller
VP Ejecutivo Senior Finanzas