

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.
Balance general al 30 de junio de 2023
Cifras en USD

| | 30 de junio de 2022 | 30 de junio de 2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| ACTIVOS | 14,721,355.91 | 14,761,134.30 |
| Activos Corrientes | | |
| Efectivo en caja y bancos | 289,969.81 | 272,078.40 |
| Cuentas y documentos por cobrar | 121,628.47 | 45,317.72 |
| Inversiones a costo amortizado | 0.00 | 30,418.58 |
| Inversiones a valor razonable con cambio en resultados | 266,706.11 | 265,388.58 |
| Gastos pagados por adelantado | 28,420.04 | 29,663.06 |
| Total Activos Corrientes | 706,724.43 | 642,866.34 |
| Activos no Corrientes | | |
| Propiedades de inversión | 13,992,429.87 | 14,097,855.77 |
| Propiedad, planta y equipo | 13,416.14 | 11,710.47 |
| Otros activos | 8,785.47 | 8,701.72 |
| Total Activos no Corrientes | 14,014,631.48 | 14,118,267.96 |
| PASIVOS | 312,112.57 | 271,551.64 |
| Pasivos Corrientes | | |
| Cuentas y documentos pagar a corto plazo | 40,007.91 | 31,553.17 |
| Retenciones y acumulaciones por pagar | 81,091.06 | 65,673.99 |
| Otros pasivos | 191,013.60 | 174,324.48 |
| Total Pasivos Corrientes | 312,112.57 | 271,551.64 |
| 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 | 14,409,243.34 | 14,489,582.66 |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 12,438,000.00 | 12,438,000.00 |
| Valor pagado en exceso de valor nominal | 855.01 | 855.01 |
| Reservas | 116,407.23 | 171,144.06 |
| Resultados acumulados | 1,374,652.26 | 1,366,053.91 |
| Resultados del ejercicio | 479,328.84 | 513,529.68 |
| Total Pasivo más Patrimonio | 14,721,355.91 | 14,761,134.30 |

“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 junio de 2023. 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 junio de 2023
Cifras en USD

| | Enero - junio 2022 | Enero - junio 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| INGRESOS OPERACIONALES | 746,626.98 | 772,406.58 |
| Ingresos por arrendamientos | 640,264.63 | 598,504.91 |
| Ingresos por servicios a inquilinos | 106,362.35 | 173,901.67 |
| Ingresos operacionales diversos | 0.00 | 0.00 |
| GASTOS DE OPERACIONES | 286,994.95 | 283,857.27 |
| Gastos operacionales | 204,202.04 | 195,098.99 |
| Gastos generales y administrativos | 82,792.91 | 88,758.28 |
| Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión | 0.00 | 0.00 |
| UTILIDAD BRUTA | 459,632.03 | 488,549.31 |
| OTROS INGRESOS Y GASTOS | 19,696.81 | 24,980.37 |
| Ingresos financieros | 2,471.76 | 12,279.36 |
| Otros ingresos | 18,506.30 | 12,701.05 |
| Gastos financieros | -1,281.25 | 0.00 |
| Otros gastos | 0.00 | -0.04 |
| UTILIDAD (PERDIDA) | 479,328.84 | 513,529.68 |

“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 junio de 2023. 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 junio de 2023
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2023

| | <u>Prima en emisión</u> | | <u>Reservas</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Resultados del ejercicio</u> | <u>Total patrimonio</u> |
|--|---|--|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| | <u>Aportaciones de los fideicomitentes y aportantes</u> | <u>de cuotas de participación Fiduciaria</u> | | | | |
| Saldo inicial al 01 enero de 2023 | 12,438,000.00 | 855.01 | 157,459.85 | 553,599.64 | 1,086,138.48 | 14,236,052.98 |
| 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 | 157,459.85 | 553,599.64 | 1,086,138.48 | 14,236,052.98 |
| Transacciones con los propietarios del fideicomiso: | | | | | | |
| Reservas | 0.00 | 0.00 | 13,684.21 | -13,684.21 | 0.00 | 0.00 |
| Dividendos | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -260,000.00 | 0.00 | -260,000.00 |
| Resultados integrales del ejercicio: | 12,438,000.00 | 855.01 | 171,144.06 | 279,915.43 | 1,086,138.48 | 13,976,052.98 |
| Resultados del ejercicio | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 513,529.68 | 513,529.68 |
| Otros resultados integrales | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Otros Movimientos | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,086,138.48 | -1,086,138.48 | 0.00 |
| Totales al 30 de junio de 2023 | 12,438,000.00 | 855.01 | 171,144.06 | 1,366,053.91 | 513,529.68 | 14,489,582.66 |

"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 junio de 2023. 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 junio de 2023
Cifras en USD

| | Enero - junio 2022 | Enero - junio 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| Beneficio (perdida del periodo) | 479,328.84 | 513,529.68 |
| Ajustes por: | | |
| Ingresos Financieros | -34.28 | -1,667.20 |
| Cambio en el valor razonable de inversiones | -2,845.08 | -10,611.55 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 0.00 | 0.00 |
| Gasto de impuesto | 0.00 | 0.00 |
| Gasto Depreciación | 837.45 | 845.69 |
| Diferencia cambiaria | -9,489.49 | -4,192.33 |
| Gastos acumulados | 35,119.99 | 26,557.30 |
| Cambios en los activos y pasivos | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | -29,561.37 | 9,235.81 |
| Gastos pagados por anticipado | -16,939.08 | -19,627.77 |
| Cuentas por pagar | 25,272.65 | -11,858.30 |
| Provisiones y acumulaciones por pagar | -185.03 | -2,900.06 |
| Otros pasivos | 6,208.21 | -20,585.59 |
| Flujo originado por actividades de la operación | 487,712.81 | 478,725.68 |
| Intereses Cobrados | 58.47 | 189.43 |
| Flujo neto originado por actividades de la operación | 487,771.28 | 478,915.11 |
| Flujos de efectivo originado por actividades de inversión | | |
| Compra de activos financieros | -23,996.18 | -26,113.01 |
| Venta de activos financieros | 39,667.18 | 44,241.28 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | 15,671.00 | 18,128.27 |
| Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento | | |
| Repartos de dividendos | -455,927.49 | -510,000.00 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | -455,927.49 | -510,000.00 |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente | 47,514.79 | -12,956.62 |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo | 242,455.02 | 285,035.02 |
| Saldo final de efectivo y efectivo equivalente | 289,969.81 | 272,078.40 |

"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 junio de 2023. 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 Renta Valores | 624.429206 | 10,209,445.02 | 10,504,066.60 | 294,621.58 | DOP |
| N/A | Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez | 1071.85268 | 1,405,754.05 | 1,409,631.24 | 3,877.19 | DOP |
| Total | | | 11,615,199.07 | 11,913,697.84 | 298,498.77 | |

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 | 31.057107 | 35,566.43 | 36,118.32 | 551.88 | USD |
| N/A | Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar | 12.529961 | 14,100.07 | 14,571.90 | 471.84 | USD |
| | | | | | | |
| Total | | | 49,666.50 | 50,690.22 | 1,023.72 | |

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 | 801,167.73 | 801,167.73 | | DOP |
| Banco Popular | Certificado Financiero | N/A | 886,771.44 | 886,771.44 | | |
| | | | | | | |
| Total | | - | 1,687,939.17 | 1,687,939.17 | | |

"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 junio de 2023. En constancia firma la Gestora Fiduciaria y la Ejecutiva Principal de Finanzas de la sociedad":



Rebecca Wachsmann
Gestora Fiduciaria

Gloria Luciano
Vicepresidente de Contabilidad