

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU  
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.  
Balance General al 30 de junio de 2025  
Cifras en USD

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
<b>ACTIVOS</b>	<b>16,006,233.39</b>	<b>14,798,254.80</b>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo en caja y bancos	316,271.94	276,525.83
Cuentas y documentos por cobrar	44,935.02	81,604.03
Inversiones a costo amortizado	48,571.00	58,016.12
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	273,080.63	276,355.22
Gastos pagados por adelantado	43,564.44	38,966.89
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>726,423.03</b>	<b>731,468.09</b>
<b>Activos no Corrientes</b>		
Propiedades de inversión	15,263,215.84	14,048,551.00
Propiedad, planta y equipo	8,541.84	10,090.43
Otros activos	8,052.68	8,145.28
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>15,279,810.36</b>	<b>14,066,786.71</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>293,042.98</b>	<b>283,457.59</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	23,761.91	32,301.35
Retenciones y acumulaciones por pagar	73,708.63	66,130.76
Otros pasivos	195,572.44	185,025.48
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>293,042.98</b>	<b>283,457.59</b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>		
Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	0.00	0.00
Provisiones	0.00	0.00
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>CAPITAL</b>	<b>15,713,190.41</b>	<b>14,514,797.21</b>
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	224,828.26
Resultados acumulados	2,419,250.76	1,297,357.78
Resultados del ejercicio	587,624.80	553,756.16
<b>Total Pasivo más Patrimonio</b>	<b>16,006,233.39</b>	<b>14,798,254.80</b>

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

Rebecca Wachsmann  
Gestora Fiduciaria




Gloria Lucjano  
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 2025  
Cifras en USD

	Enero - junio 2025	Enero - junio 2024
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>836,626.94</b>	<b>834,331.76</b>
Ingresos por arrendamientos	711,164.17	694,829.85
Ingresos por servicios a inquilinos	125,462.77	139,501.91
Ingresos operacionales diversos	0.00	0.00
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>278,747.23</b>	<b>298,399.08</b>
Gastos operacionales	183,361.80	208,443.22
Gastos generales y administrativos	95,385.43	89,955.86
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	0.00	0.00
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>557,879.71</b>	<b>535,932.68</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>29,745.09</b>	<b>17,823.48</b>
Ingresos financieros	15,786.77	12,771.28
Otros ingresos	13,970.60	5,064.75
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-12.28	-12.55
<b>UTILIDAD (PERDIDA)</b>	<b>587,624.80</b>	<b>553,756.16</b>

*"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 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 30 de junio de 2025  
 Cifras en USD

Al 30 de junio 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
<b>Total otros resultados integradas</b>	<b>12,438,000.00</b>	<b>855.01</b>	<b>253,249.31</b>	<b>728,936.73</b>	<b>2,244,524.56</b>	<b>15,665,565.61</b>
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	-540,000.00	0.00	-540,000.00
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>	<b>12,438,000.00</b>	<b>855.01</b>	<b>267,459.84</b>	<b>174,726.20</b>	<b>2,244,524.56</b>	<b>15,125,565.61</b>
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	587,624.80	587,624.80
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
<b>Totales al 30 de junio de 2025</b>	<b>12,438,000.00</b>	<b>855.01</b>	<b>267,459.84</b>	<b>2,419,250.76</b>	<b>587,624.80</b>	<b>15,713,190.41</b>

"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 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 30 de junio de 2025  
Cifras en USD

	Enero - junio 2025	Enero - junio 2024
<b>Beneficio (perdida del periodo)</b>	587,624.80	553,756.16
<b>Ajustes por:</b>		
Ingresos financieros	-2,264.85	-2,135.35
Cambio en el valor razonable de inversiones	-13,521.92	-10,274.66
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	0.00	0.00
Gasto Depreciación	768.11	794.59
Diferencia cambiaria	-8,608.62	4,467.12
Gastos acumulados	0.00	13,401.06
<b>Cambios en los activos y pasivos</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	1,409.49	-24,369.98
Gastos pagados por anticipado	-31,315.31	-33,533.16
Otros Activos	0.00	4.18
Cuentas por pagar	-3,314.20	8,223.73
Provisiones y acumulaciones por pagar	27,119.89	295.53
Otros pasivos	10,829.04	-12.73
<b>Flujo originado por actividades de la operación</b>	<u>568,726.43</u>	<u>510,616.49</u>
Intereses cobrados	48.14	65.31
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<u>568,774.57</u>	<u>510,681.80</u>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Compra de activos financieros	-37,672.67	-27,201.74
Venta de activos financieros	105,142.41	31,995.78
Dividendos recibidos	0.00	0.00
Desembolsos posteriores en propiedad de inversión	-97,246.43	0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<u>-29,776.69</u>	<u>4,794.04</u>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Aporte de tenedores	0.00	0.00
Rescate fideicomitente aportante	0.00	0.00
Pagos de otros pasivos financieros	0.00	0.00
Cuotas emitidas	0.00	0.00
Repartos de dividendos	-540,000.00	-520,000.00
Otros	0.00	0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<u>-540,000.00</u>	<u>-520,000.00</u>
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	845.64	0.00
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<u>-156.48</u>	<u>-4,524.16</u>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	<u>316,428.42</u>	<u>281,049.99</u>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<u><u>316,271.94</u></u>	<u><u>276,525.83</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 30 de junio 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					
<b>Total</b>			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	
<b>Total</b>						

### 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	35.592670	55,803.38	56,370.15	566.77	DOP
N/A	Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	624.355571	10,421,333.82	12,660,842.38	2,239,508.57	DOP
<b>Total</b>			10,477,137.20	12,717,212.53	2,240,075.34	

### 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	27.899734	35,557.08	35,577.49	20.42	USD
N/A	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	19.930082	23,355.19	25,414.66	2,059.48	USD
<b>Total</b>			58,912.26	60,992.16	2,079.90	

### 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	1,052,690.04	1,067,839.89	15,149.85	DOP
Banco Popular	Certificado Financiero	N/A	1,818,879.50	1,844,564.49	25,684.99	DOP
<b>Total</b>			2,871,569.54	2,912,404.38		

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

Rebecca Wachsmann  
Gestora Fiduciaria



Gloria Luciani  
Vicepresidenta de Contabilidad