

Fideicomiso de Oferta Pública G-PATIO 01 - FU  
Administrado por Fiduciaria Universal, S. A.  
Balance general al 31 de diciembre de 2023  
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVOS</b>	<b>14,766,391.27</b>	<b>14,743,010.90</b>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo en caja y bancos	285,035.02	281,049.99
Cuentas y documentos por cobrar	54,529.57	57,220.80
Inversiones a costo amortizado	28,512.48	43,274.62
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	269,301.31	288,308.45
Gastos pagados por adelantado	10,035.29	5,433.73
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>647,413.67</b>	<b>675,287.59</b>
<b>Activos no Corrientes</b>		
Propiedades de inversión	14,097,855.77	14,048,551.00
Propiedad, planta y equipo	12,556.16	10,885.02
Otros activos	8,565.67	8,287.29
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>14,118,977.60</b>	<b>14,067,723.31</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>530,338.29</b>	<b>261,969.85</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	293,411.47	24,077.62
Retenciones y acumulaciones por pagar	42,016.75	52,434.17
Otros pasivos	194,910.07	185,458.06
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>530,338.29</b>	<b>261,969.85</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>14,236,052.98</b>	<b>14,481,041.05</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	157,459.85	197,459.84
Resultados acumulados	553,599.64	839,738.13
Resultados del ejercicio	1,086,138.48	1,004,988.07
<b>Total Pasivo más Patrimonio</b>	<b>14,766,391.27</b>	<b>14,743,010.90</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 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:*

REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMAN  
N

Digitally signed by  
REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMANN  
Date: 2024.01.24  
14:30:13 -04'00'



Rebecca Wachsmann Fleischmann  
Gestora fiduciaria

GLORIA  
ELIZABETH  
LUCIANO  
AQUINO

Digitally signed by  
GLORIA ELIZABETH  
LUCIANO AQUINO  
Date: 2024.01.24  
10:15:38 -04'00'

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 2023  
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2022	Enero - diciembre 2023
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>1,514,855.90</b>	<b>1,559,580.69</b>
Ingresos por arrendamientos	1,290,427.18	1,240,903.61
Ingresos por servicios a inquilinos	218,421.68	316,050.72
Ingresos operacionales diversos	6,007.04	2,626.36
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>449,693.71</b>	<b>583,947.31</b>
Gastos operacionales	390,572.66	361,150.21
Gastos generales y administrativos	164,546.95	173,492.33
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	-105,425.90	49,304.77
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1,065,162.19</b>	<b>975,633.38</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>20,976.29</b>	<b>29,354.69</b>
Ingresos financieros	10,296.25	25,821.20
Otros ingresos	17,999.67	3,533.53
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	-7,319.63	-0.04
<b>UTILIDAD (PERDIDA)</b>	<b>1,086,138.48</b>	<b>1,004,988.07</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 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad”:*

**REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMANN**

Digitally signed by  
REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMANN  
Date: 2024.01.24  
14:30:31 -04'00'

**Rebecca Wachsmann Fleischmann**  
Gestora fiduciaria



**GLORIA  
ELIZABETH  
LUCIANO  
AQUINO**

Digitally signed by  
GLORIA ELIZABETH  
LUCIANO AQUINO  
Date: 2024.01.24  
10:16:05 -04'00'

**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 2023  
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2022	Enero - diciembre 2023
<b>Beneficio (perdida del periodo)</b>	1,086,138.48	1,004,988.07
<b>Ajustes por:</b>		
Ingresos financieros	-989.55	-3,171.25
Cambio en el valor razonable de inversiones	-9,296.52	-22,600.05
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-105,425.90	49,304.77
Gasto de depreciación	1,697.43	1,671.14
Diferencia cambiaria	-3,197.58	8,931.71
Gastos acumulados	-6,654.59	10,184.86
<b>Cambios en los activos y pasivos</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	37,521.97	-2,683.05
Gastos pagados por anticipado	1,445.67	4,601.56
Cuentas por pagar	28,676.21	-19,333.85
Provisiones y acumulaciones por pagar	2,515.24	232.56
Otros pasivos	10,104.68	-9,452.01
<b>Flujo originado por actividades de la operación</b>	<b>1,042,535.54</b>	<b>1,022,674.46</b>
Intereses cobrados	242.39	231.82
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>1,042,777.93</b>	<b>1,022,906.28</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Compra de activos financieros	-59,965.57	-64,858.77
Venta de activos financieros	45,695.13	47,967.46
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>-14,270.44</b>	<b>-16,891.31</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Repartos de dividendos	-985,927.49	-1,010,000.00
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-985,927.49</b>	<b>-1,010,000.00</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>42,580.00</b>	<b>-3,985.03</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	242,455.02	285,035.02
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>285,035.02</b>	<b>281,049.99</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 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":*

REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMAN  
N

Digitally signed by  
REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMANN  
Date: 2024.01.24  
14:31:02 -04'00'

Rebecca Wachsmann Fleischmann  
Gestora fiduciaria



GLORIA  
ELIZABETH  
LUCIANO  
AQUINO

Digitally signed by  
GLORIA ELIZABETH  
LUCIANO AQUINO  
Date: 2024.01.24  
10:17:35 -04'00'

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 2023  
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2023

	<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>
<b>Saldo inicial al 01 enero de 2023</b>	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
<b>Total otros resultados integradas</b>	<b>12,438,000.00</b>	<b>855.01</b>	<b>157,459.85</b>	<b>553,599.64</b>	<b>1,086,138.48</b>	<b>14,236,052.98</b>
<b>Transacciones con los propietarios del fideicomiso:</b>						
Reservas	0.00	0.00	39,999.99	-39,999.99	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-760,000.00	0.00	-760,000.00
<b>Resultados integrales del ejercicio:</b>	<b>12,438,000.00</b>	<b>855.01</b>	<b>197,459.84</b>	<b>-246,400.35</b>	<b>1,086,138.48</b>	<b>13,476,052.98</b>
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	1,004,988.07	1,004,988.07
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
<b>Totales al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>12,438,000.00</b>	<b>855.01</b>	<b>197,459.84</b>	<b>839,738.13</b>	<b>1,004,988.07</b>	<b>14,481,041.05</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 31 de diciembre de 2023. En constancia firma la gestora fiduciaria y la ejecutiva principal de finanzas de la Sociedad":

**REBECCA  
WACHSMANN  
FLEISCHMANN**  
Rebecca Wachsmann Fleischmann  
Gestora fiduciaria

Digitally signed by  
REBECCA WACHSMANN  
FLEISCHMANN  
Date: 2024.01.24  
14:30:46 -04'00'



**GLORIA  
ELIZABETH  
LUCIANO  
AQUINO**  
Gloria Luciano  
Vicepresidente de contabilidad

Digitally signed by  
GLORIA ELIZABETH  
LUCIANO AQUINO  
Date: 2024.01.24  
10:17:05 -04'00'