



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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023
ACTIVOS	14,719,821.41	14,763,962.95
Activos Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	303,089.85	265,336.55
Cuentas y documentos por cobrar	85,096.30	39,116.48
Inversiones a costo amortizado	13,629.03	30,360.44
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	281,175.38	292,269.85
Gastos pagados por adelantado	22,419.25	19,244.60
Total Activos Corrientes	705,409.81	646,327.92
Activos no Corrientes		
Propiedades de inversión	13,992,429.87	14,097,855.77
Propiedad, planta y equipo	12,986.37	11,295.91
Otros activos	8,995.36	8,483.35
Total Activos no Corrientes	14,014,411.60	14,117,635.03
PASIVOS	317,434.09	296,525.98
Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos pagar a corto plazo	41,267.98	21,172.21
Retenciones y acumulaciones por pagar	86,989.12	89,298.46
Otros pasivos	189,176.99	186,055.31
Total Pasivos Corrientes	317,434.09	296,525.98
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	14,402,387.32	14,467,436.97
Aportaciones de los fideicomitentes	12,438,000.00	12,438,000.00
Valor pagado en exceso de valor nominal	855.01	855.01
Reservas	129,565.12	184,301.95
Resultados acumulados	1,111,494.37	1,102,896.02
Resultados del ejercicio	722,472.82	741,383.99
Total Pasivo más Patrimonio	14,719,821.41	14,763,962.95

"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 30 de septiembre de 2023. En constancia firma el director de estructuración de negocios y la ejecutiva principal de finanzas de la sociedad":

NESTOR
ALCIDES
BELTRE
FELIZ

Digitally signed by
NESTOR ALCIDES
BELTRE FELIZ
Date: 2023.10.25
16:48:07 -04'00'



Néstor Alcides Beltré Félix
Director de estructuración de negocios

GLORIA
ELIZABETH
LUCIANO
AQUINO

Digitally signed by
GLORIA ELIZABETH
LUCIANO AQUINO
Date: 2023.10.25
11:05:59 -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 30 de septiembre de 2023
 Cifras en USD

	Enero - septiembre 2022	Enero - septiembre 2023
INGRESOS OPERACIONALES	1,126,809.45	1,152,953.50
Ingresos por arrendamientos	961,950.56	899,233.98
Ingresos por servicios a inquilinos	162,358.89	251,093.16
Ingresos operacionales diversos	2,500.00	2,626.36
GASTOS DE OPERACIONES	435,806.32	440,098.62
Gastos operacionales	308,864.37	301,319.44
Gastos generales y administrativos	126,941.95	138,779.18
Pérdida (Ganancia) de valor razonable propiedad de inversión	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA	691,003.13	712,854.88
OTROS INGRESOS Y GASTOS	31,469.69	28,529.11
Ingresos financieros	5,345.00	20,002.67
Otros ingresos	26,124.69	8,526.48
Gastos financieros	0.00	0.00
Otros gastos	0.00	-0.04
UTILIDAD (PERDIDA)	722,472.82	741,383.99

"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 30 de septiembre de 2023. En constancia firma el director de estructuración de negocios y la ejecutiva principal de finanzas de la sociedad":

NESTOR
 ALCIDES
 BELTRE FELIZ

Digitally signed by
 NESTOR ALCIDES
 BELTRE FELIZ
 Date: 2023.10.25
 16:48:34 -04'00'



Néstor Alcides Beltré Félix
 Director de estructuración de negocios

GLORIA
 ELIZABETH
 LUCIANO
 AQUINO

Digitally signed by
 GLORIA ELIZABETH
 LUCIANO AQUINO
 Date: 2023.10.25
 11:06:42 -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 30 de septiembre de 2023
Cifras en USD

	Enero - septiembre 2022	Enero - septiembre 2023
Beneficio (perdida del periodo)	722,472.82	741,383.99
Ajustes por:		
Ingresos Financieros	-95.09	-2,425.94
Cambio en el valor razonable de inversiones	-5,249.46	-17,579.06
Gasto Depreciación	1,267.22	1,260.25
Diferencia cambiaria	-14,887.92	2,458.77
Gastos acumulados	39,840.41	48,640.53
Cambios en los activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	6,954.33	15,447.30
Gastos pagados por anticipado	-10,938.29	-9,209.31
Cuentas por pagar	26,532.72	-22,239.26
Provisiones y acumulaciones por pagar	992.61	-1,358.82
Otros pasivos	4,371.60	-8,854.76
Flujo originado por actividades de la operación	771,260.95	747,523.69
Intereses Cobrados	135.84	231.82
Flujo neto originado por actividades de la operación	771,396.79	747,755.51
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros	-44,501.65	-51,695.26
Venta de activos financieros	39,667.18	44,241.28
Flujo neto originado por actividades de inversión	-4,834.47	-7,453.98
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Repartos de dividendos	-705,927.49	-760,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-705,927.49	-760,000.00
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	60,634.83	-19,698.47
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	242,455.02	285,035.02
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	303,089.85	265,336.55

"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 septiembre de 2023. En constancia firma el director de estructuración de negocios y la ejecutiva principal de finanzas de la sociedad":

NESTOR
ALCIDES
BELTRE FELIZ

Digitally signed by
NESTOR ALCIDES
BELTRE FELIZ
Date: 2023.10.25
16:49:20 -04'00'



Néstor Alcides Beltré Félix
Director de estructuración de negocios

GLORIA
ELIZABETH
LUCIANO AQUINO

Digitally signed by
GLORIA
ELIZABETH
LUCIANO AQUINO
Date: 2023.10.25
11:07:29 -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 30 de septiembre de 2023
Cifras en USD

	Al 30 de septiembre 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>
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	26,842.10	-26,842.10	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	-510,000.00	0.00	-510,000.00
Resultados integrales del ejercicio:	12,438,000.00	855.01	184,301.95	16,757.54	1,086,138.48	13,726,052.98
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	741,383.99	741,383.99
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 septiembre de 2023	12,438,000.00	855.01	184,301.95	1,102,896.02	741,383.99	14,467,436.97

"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 30 de septiembre de 2023. En constancia firma el director de estructuración de negocios y la ejecutiva principal de finanzas de la sociedad":

**NESTOR
ALCIDES
BELTRE FELIZ**

Digitally signed by
NESTOR ALCIDES
BELTRE FELIZ
Date: 2023.10.25
16:48:57 -04'00'

Néstor Alcides Beltré Féliz
Director de estructuración de negocios



**GLORIA
ELIZABETH
LUCIANO
AQUINO**

Digitally signed by
GLORIA ELIZABETH
LUCIANO AQUINO
Date: 2023.10.25
11:07:08 -04'00'

Gloria Luciano
Vicepresidente de contabilidad