



ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES



FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS
G PATIO 01 – FU
27 DE ABRIL DE 2023

DESIGNACION DEL SECRETARIO

Se Propone para dicha función a la señora Rebecca Wachsmann Fleischmann, Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – PATIO 01 - FU, quien se encuentra presente en la Asamblea.

PRIMERA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 APRUEBAN en todas sus partes la nómina de los tenedores presentes o representados en esta asamblea; y, en consecuencia, LIBRAN ACTA de que la asamblea se encuentra válidamente constituida y apta para deliberar y tomar decisiones como Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores Fiduciarios, de conformidad con el acápite 12°.7.11 del Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso y el artículo 351 de la Ley de Sociedades, para la celebración de las asambleas generales de obligacionistas.

ORDEN DEL DÍA

- 1) Presentar el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2023
- 2) Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01 - FU del período finalizado al 31 de diciembre de 2022.
- 3) Conocer y decidir sobre la gestión de la Fiduciaria Universal del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2022.
- 4) Nombrar a los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU.
- 5) Tema Libre.

1. Presentar sobre [el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2023.](#)

SEGUNDA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005 e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento del presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2023 y el informe presentado por la Administradora de los Activos Inmobiliarios del periodo culminado el 31 de diciembre de 2022.

2. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01 - FU del período finalizado al 31 de diciembre de 2022.

TERCERA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005 e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 APRUEBAN los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso del período que finalizó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022), tal y como han sido presentados.

3. Conocer y decidir sobre la gestión de la Fiduciaria Universal del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2022.

CUARTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, APRUEBAN la gestión de la Fiduciaria Universal frente al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU durante el período finalizado al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022) y en consecuencia OTORGAN DESCARGO a Fiduciaria Universal, S. A. y a sus representantes por su gestión, así como por todos los actos realizados en el ejercicio de sus respectivas funciones durante dicho período. Asimismo, los Tenedores LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento del informe del Representante de la Masa de Tenedores tal y como ha sido presentado en la presente Asamblea.

4. Nombrar a los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU.

QUINTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 DESIGNAN a la firma BDO Auditoria para que audite los estados financieros del Fideicomiso cortados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

5. Tema Libre.

SEXTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 toman conocimiento de la necesidad aumentar la tarifa de mantenimiento de los locales de la plaza Patio Del Norte; en consecuencia APRUEBAN realizar un aumento de un diez por ciento (10%) sobre la tarifa del mantenimiento de los inquilinos de la plaza Patio Del Norte.

5. Tema Libre.

SEPTIMA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 toman conocimiento de la posibilidad de vender tres (3) locales comerciales del patrimonio del fideicomiso, en consecuencia APRUEBAN que la fiduciaria inicie los acercamientos preliminares para la venta de los locales comerciales del fideicomiso localizados en la plaza Bella Vista Mall, Colinas Mall en Santiago y Centro Comercial del Este en San Pedro de Macorís y sea presentada en una próxima asamblea de tenedores para su aprobación.

INFORMACIÓN DE ASAMBLEA DEL REPRESENTANTE DE TENEDORES

1. UN SOLO LUGAR: WWW.SALASPIANTINI.COM ENCONTRAR TODAS LAS INFORMACIONES DE TODOS LOS FONDOS Y FIDEICOMISOS PÚBLICOS ACTUALES E HISTÓRICAS, DE UNA MANERA FÁCIL Y RÁPIDA. TALES COMO:

1. Dashboard Evaluación del rendimiento y desempeño histórico y actual del fondo y fideicomiso semestral y anualmente.
2. Dashboard histórico de Gráficos y Tablas que permiten una fácil comparación del rendimiento y desempeño del fondo y fideicomiso frente a: A) Un índice de mercado de su industria o su propio índice de referencia establecido en prospecto. B) Comparaciones de índices entre todos los fondos y fideicomisos públicos del mercado. C) Comparaciones con los de sus mismos tipos o categorías, etc.
3. Se mostrarán índices creados de rendimientos del Mercado de Valores en general de República Dominicana para referencia con los fondos y fideicomisos.
4. Los comparativos de rendimientos de los fondos y fideicomisos estarán calculados antes y después de que se hayan deducido las tarifas y los gastos.
5. Los rendimientos de los índices reflejaran los costos asociados con la construcción y el mantenimiento de una cartera idéntica.

EN ADICION ENCONTRARAN RÁPIDO EN NUESTRA PAGINA WEB WWW.SALASPIANTINI.COM LA SIGUIENTE INFORMACION EN UN SOLO LUGAR POR FONDO:

1. Los estados financieros auditados históricos y más recientes de todos los fondos y fideicomisos públicos.
2. Lista de los valores que el fondo y fideicomiso tiene en su portafolio por tipo de activo.
3. Los informes anuales históricos y más reciente a los tenedores de los valores o inversionistas de todos los fondos y fideicomisos.
4. Prospectos de todos los fondos y fideicomisos.
5. Reglamento Interno actualizado a la última fecha de cambios de todos.
6. La Calificación de Riesgo.
7. Hojas de Vida de los Administradores / Fiduciarios y miembros del Comité de Inversiones de todos los fondos y fideicomisos del mercado de valores RD.



www.fiduciariauniversal.com.do



PATIO

CAPITAL PARTNERS

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES
DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE
VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01 FU

Abril 2023

ESTRICTAMENTE PRIVADO Y CONFIDENCIAL

01 Alcance y Limitaciones

02 Ocupación y vacancias

03 Facturación

04 Cuentas por Cobrar

05 Presupuesto

06 Temas para aprobación

ALCANCE Y LIMITACIONES

Alcance

Patio Capital Partners como Administrador del FOP G-Patio 01, presenta un informe que contiene la información sobre la ocupación, detalle de cuentas por cobrar y morosidad, ingresos y presupuesto hasta 1Q 2023, de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, conforme a la información suministrada por el Fiduciario, en este caso Fiduciaria Universal. Este informe incluye la explicación de la situación actual. En cumplimiento de las obligaciones de esta, Patio Capital Partners, procede con el siguiente informe.

Limitaciones

Limitaciones del alcance del capítulo 2.

El presente informe tiene carácter teórico e informativo sin pretensiones de ser oficial ni público, de manera que para tales fines se deberá proceder por la vía correspondiente y con las aprobaciones de los debidos representantes, sea la Fiduciaria o cualquier otro participante del proceso.

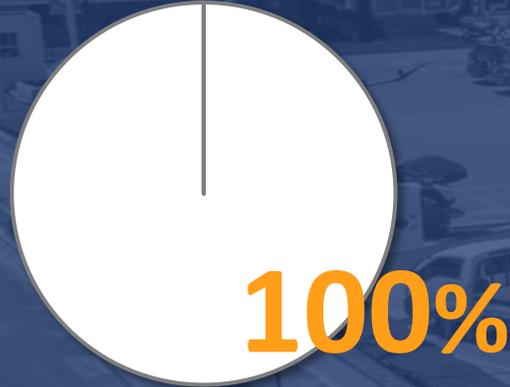
Para el desarrollo de nuestro trabajo descrito en esta Propuesta, nos basaremos en la información suministrada por Fiduciaria Universal, la cual entendemos será completa, veraz y oportuna. Conforme a lo anterior, Patio Capital Partners no será responsable por la información utilizada en este informe, exceptuando de la información que maneja directamente o las estimaciones realizadas.

La forma y el contenido de los informes que entreguemos serán de carácter confidencial y la distribución deberá limitarse al uso interno del Fideicomiso G-Patio 01, y no deberá ser usado para ningún propósito diferente al del objetivo del trabajo según se ha descrito en el contrato entre el Administrador y el Fideicomiso G-Patio 01. Los informes tendrán validez únicamente al ser presentados en su totalidad y para el propósito que se ha especificado.

Para nuestra labor en el cumplimiento de los trabajos de elaboración del informe del Fideicomiso G-Patio 01, nuestro trabajo será realizado en cumplimiento de las normas de ética aplicables a nuestra profesión y las normas legales vigentes en República Dominicana. Las informaciones y recomendaciones que generemos como parte de los objetivos presentados en el reporte del Fideicomiso G-Patio 01, tanto en forma física como electrónica, podrán contener información confidencial del Fideicomiso.

OCUPACION Y VACANCIAS

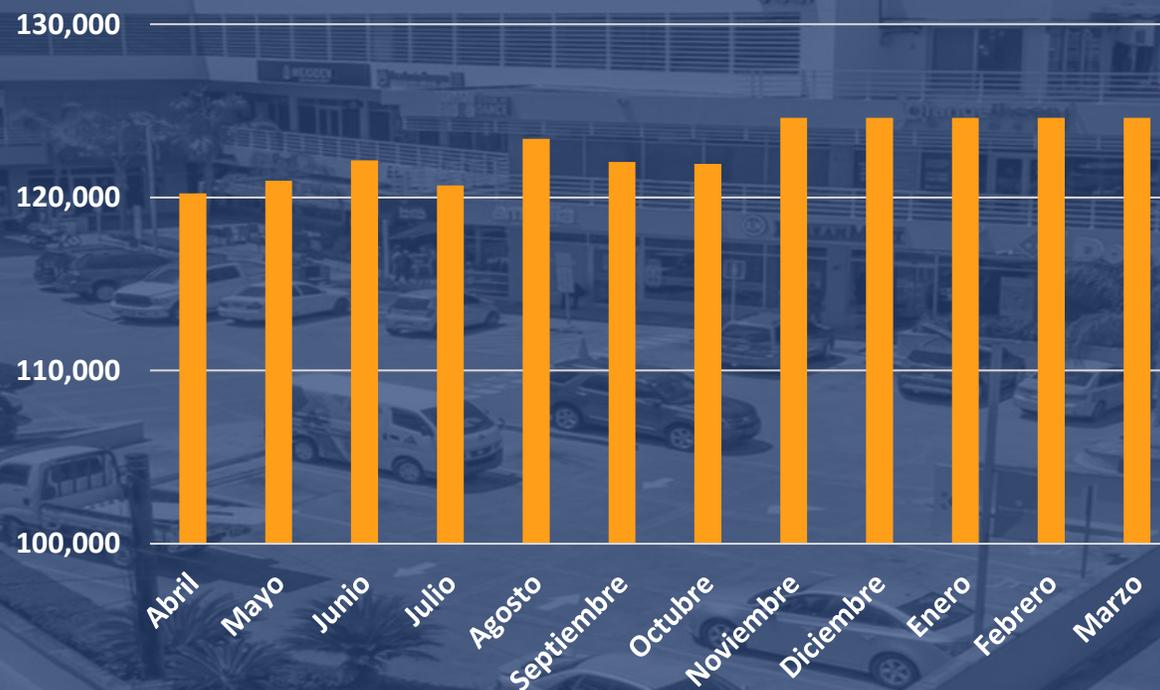
Ocupación a marzo 2023



Plaza	Local	Inquilino	Area	Status
Patio del Norte	109B	KOREAN MART	96.75	✓
Patio del Norte	107 Y 206	BANCO SANTA CRUZ	155	✓
Patio del Norte	105A Y 105B	FARMACIA CAROL	103.4	✓
Patio del Norte	108A Y 108B	ASOCIACION LA NACIONAL	137	✓
Patio del Norte	205	ACADEMIA EUROPEA	61	✓
Patio del Norte	202	ACADEMIA EUROPEA	71.8	✓
Patio del Norte	106	DOMEX	62.4	✓
Patio del Norte	204	MEIDDEN BEAUTY EXPERIENCE	71.8	✓
Patio del Norte	104, 105A Y 103B	LA LOCANDA	142.22	✓
Patio del Norte	203	MEIDDEN BEAUTY EXPERIENCE	60	✓
Patio del Norte	301	VUO PARTNERS	558.3	✓
Patio del Norte	302	PIONEER SAFI	240.22	✓
Patio del Norte	303	ARMENCARGO	129.58	✓
Patio del Norte	304	CASA SANTO DOMINGO	58.93	✓
Patio del Norte	111	PASTA FACTORY	21.28	✓
Patio del Norte	202B Y 203B	MIITRAL	167.8	✓
Patio del Norte	102A	AMADITA	152.6	✓
Patio del Norte	101	DOMINOS PIZZA	110.07	✓
Patio del Norte	201	ORANGE THEORY	243.18	✓
Patio del Norte	109A, 112 Y TERRAZA	THE BUTCHER SHOP	219.4	✓
Patio del Norte	209B	HISPIZZA	199.5	✓
Bella Vista Mall	1A	BANCO BHD LEON	154.95	✓
Bella Vista Mall	56A	SEGUROS UNIVERSAL	129.14	✓
Centro Nacional del Este	110 Y 111	BANCO DE RESERVAS	195.03	✓
Colinas Mall	137,137A, 137B Y 137C	PAYLES SHOESOURCE	194	✓
Colinas Mall	136 Y 136A	CLARO	200	✓
GLA			3,935.35	

FACTURACION

Facturación mensual en USD



La facturación mensual sufrió fluctuaciones a lo largo del año debido a movimientos de inquilinos, sin embargo desde noviembre de 2022 se ha mantenido estable y se proyecta un aumento en la misma a partir de abril debido al inicio de operaciones de nuevos inquilinos como el Centro de Cardiología Miitral.

CUENTAS POR COBRAR

Cuentas x Cobrar al cierre de marzo 2023 en USD



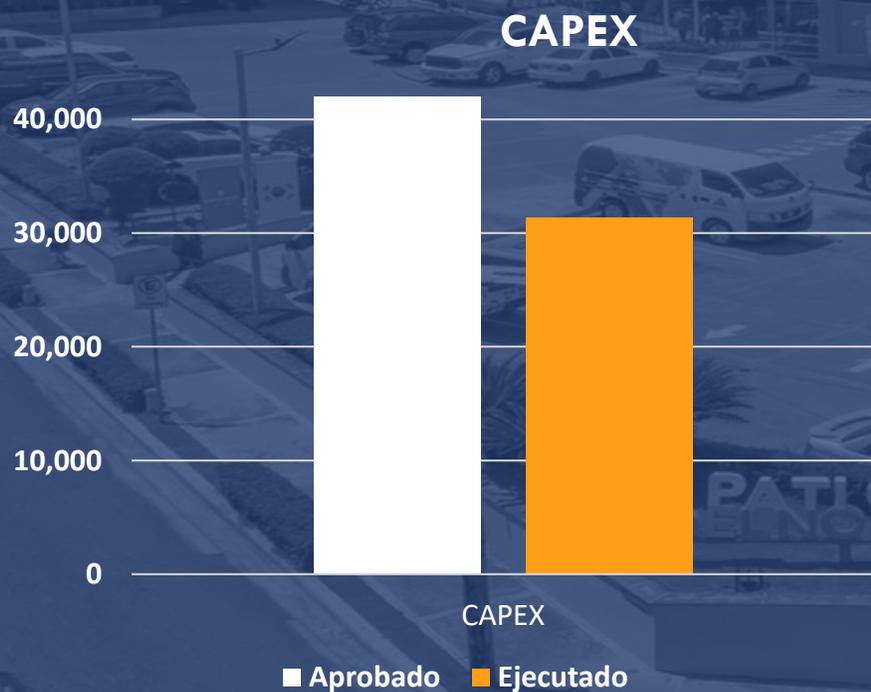
Al cierre del período, las cuentas por cobrar ascendían a US\$22,762.56 y correspondían al mes en curso. Los clientes con saldos pendientes fueron:

- The Butcher Shop
- La Locanda
- Motion Creek Investments

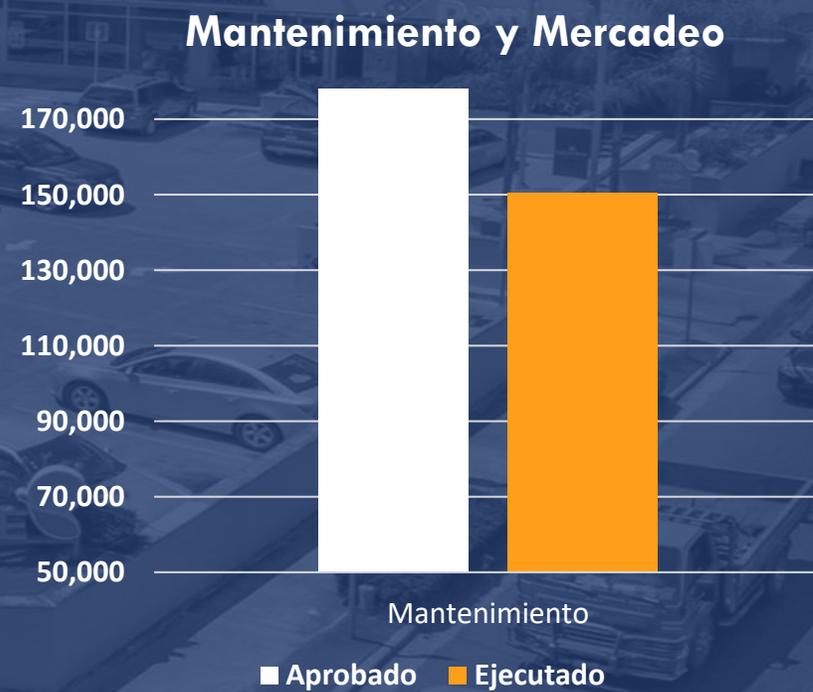
PRESUPUESTO

Ejecutado 2022

INVERSIONES	Presupuestado en USD\$	Ejecutado en USD\$
CAPEX	42,037.04	31,329.49
MANTENIMIENTO		
Gastos de mantenimiento	177,934.48	150,371.81



Esta diferencia se debe a negociaciones que nos permitieron tener reducciones en costos.

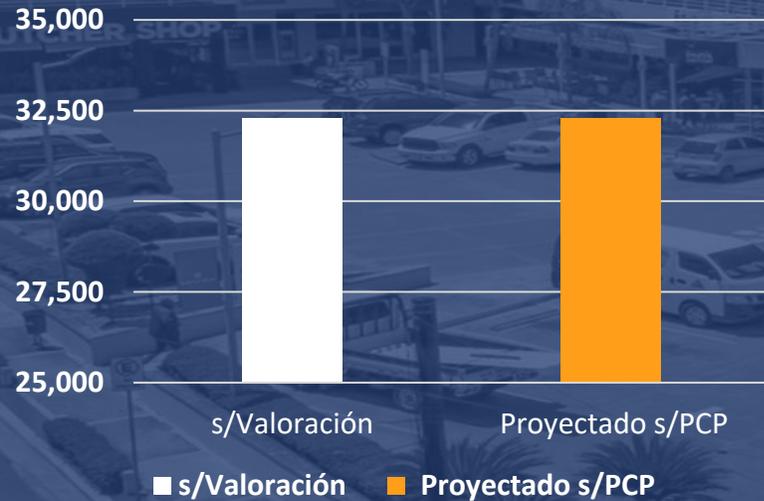


Esta diferencia se debe a gastos aprobados para el 2022 que se ejecutaron en abril 2023.

PRESUPUESTO

Proyectado 2023

CAPEX



Mantenimiento y Mercadeo



Al día de hoy tenemos una diferencia de US\$1,038 sin embargo estaremos haciendo las gestiones de lugar para quedar por debajo de lo aprobado.

*Las tarifas de mantenimientos serán aumentadas a partir de mayo 2023.

PRESUPUESTO

Trabajos realizados 2022



Reforma de baños de
hombres y mujeres



Reparaciones postes de Luz y
Street Banners



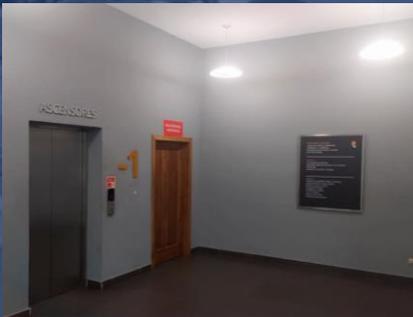
Pintura pasos peatonales

PRESUPUESTO

Trabajos realizados 2022



Pintura fachada



Remozamiento lobbies



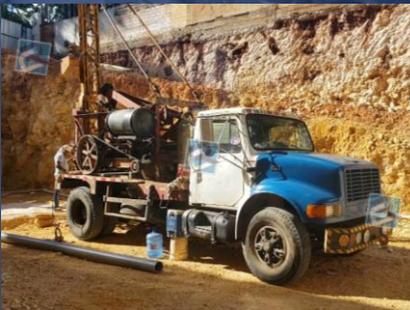
Lona asfáltica protección de techos

PRESUPUESTO

Trabajos realizados 2022



Control de acceso parqueo soterrado



Ejecución nuevo filtrante

PRESUPUESTO

Trabajos a realizar 2023



Conclusión lona asfáltica



Control de acceso parqueo 1er nivel



Remozamiento terraza 1er nivel

PROPUESTAS PARA APROBACION EN RESOLUCIONES DE TEMA LIBRE

01

Aumento de la tarifa de mantenimiento de Patio del Norte

02

Evaluar la venta de los locales ubicados en plazas independientes



PATIO
CAPITAL PARTNERS

Patio Capital Partners, S.R.L., <https://www.patiocapitalpartners.com/>

Este documento y sus anexos pueden contener información confidencial y privilegiada con la intención de que sea utilizada por las personas u organizaciones a quienes esta dirigida, por lo que su uso es exclusivo para su destinatario. Si usted ha recibido este documento por error, favor de eliminarlo e informar al remitente a través de un correo de respuesta. Si este es el caso, le notificamos que queda estrictamente prohibida la distribución o reproducción de este documento y/o sus anexos. Patio Capital Partners no se hace responsable de las opiniones vertidas en este documento que no estén acordes con su quehacer y fines, y que no se revistan de un carácter oficial.



¿PORQUÉ BDO?



Una red que responde



Un equipo dedicado y accesible



Experiencia probada en la industria



Valor por los honorarios



Servicios integrados de alta calidad

BDO EN REPÚBLICA DOMINICANA

REPÚBLICA DOMINICANA

PREMIOS
REVISTA MERCADO - 80 MEJORES EMPRESAS PARA TRABAJAR/2018
RED DE LA AÑO DEL BOLETÍN INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD (IAB)
INTERNATIONAL EXCELLENCE AWARD FRAY LUCA BARTOLOMEO FACIOLI XXXIX
BDO LATAM AWARD 2012

2 OFICINAS **11** SOCIOS
165 STAFF

SANTO DOMINGO
SANTIAGO

INGRESOS %



PROFESIONALES CERTIFICADOS: CPA's, CVA's, MAFF's,
CIRA's, CGMA's, CISA's y licenciado en derecho

Santo Domingo, R. D.

Av. José Ortega y Gasset No. 46
Esq. Tételo Vargas, Ensanche Naco
Edificio Profesional Ortega
Santo Domingo, D. N.
Tel 809-472-1565
Fax 809-472-1925

Santiago de los Caballeros, R. D.

Av. Bartolomé Colón esq. Germán Soriano,
Edificio Plaza Coral, Suite 301
Tel. 809-226-1427
Fax. 809-587-9400

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS GPATIO 01 – FU



Tel: 809-472-1565
Fax: 809-472-1925
www.bdo.com.do

Av. José Ortega y Gasset No. 46
Esq. Tetelo Vargas, Ensanche Naco
Edificio Profesional Ortega
Santo Domingo, D.N.
República Dominicana

Dictamen de los auditores independientes

A los tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU y a Fiduciaria Universal, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-patio 01-FU (el Fideicomiso), que comprenden:

- El estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2022,
- El estado de resultado,
- El estado de cambio en el patrimonio fideicomitado
- Y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha,
- Así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-patio 01-FU, al 31 de diciembre de 2022, así como de su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría a los estados financieros en la República Dominicana y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

Responsabilidades de la administración del Fideicomiso y de los responsables de gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de discrepancias materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración del Fideicomiso es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-patio 01-FU para continuar como un negocio en marcha revelando,

según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de discrepancias materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una discrepancia material cuando existe. Las discrepancias pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS GPATIO 01 – FU

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	2022 US\$	2021 US\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo		35,035	242,455
Instrumentos financieros a costo amortizado		28,512	-
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	269,301	270,437
Cuentas por cobrar	7	41,629	79,454
Gastos pagados por anticipado	8	22,936	24,119
		<u>397,413</u>	<u>616,465</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	14,097,856	13,992,430
Equipo, neto	10	12,556	14,253
Otros activos		8,566	8,391
		<u>14,118,978</u>	<u>14,015,074</u>
Total activos		<u>14,516,391</u>	<u>14,631,539</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	59,491	36,645
Retenciones y acumulaciones por pagar		25,937	24,246
		<u>85,428</u>	<u>60,891</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos por arrendamiento	3	194,910	184,805
Total pasivos		<u>280,338</u>	<u>245,696</u>
Compromisos y contingencias	16		
Patrimonio fideicomitido:			
Valores fideicomitados	13	12,438,000	12,438,000
Aportaciones de los fideicomitentes	13	855	855
Reserva estatutaria	14	157,460	92,411
Resultados acumulados		1,639,738	1,854,577
		<u>14,236,053</u>	<u>14,385,843</u>
Total patrimonio fideicomitido		<u>14,236,053</u>	<u>14,385,843</u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitido		<u>14,516,391</u>	<u>14,631,539</u>

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de resultados
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	2022 US\$	2021 US\$
Ingresos por			
Arrendamientos	3 y 16	1,290,427	1,142,345
Servicios a los arrendatarios	3	218,422	193,417
Otros ingresos operacionales		6,007	-
		<u>1,514,856</u>	<u>1,335,762</u>
Gastos por servicios a los arrendatarios	4	<u>(341,529)</u>	<u>(269,682)</u>
Ingresos por arrendamiento, neto		<u>1,173,327</u>	<u>1,066,080</u>
Gastos generales y administrativos	5	<u>(213,591)</u>	<u>(188,711)</u>
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>105,426</u>	<u>1,017,793</u>
Resultados en operaciones		<u>1,065,162</u>	<u>1,895,162</u>
Intereses ganados		1,000	211
Ganancia en cambio de moneda extranjera neta		12,391	7,785
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	9,296	10,950
Otros ingresos		5,609	10,377
Otros gastos		(7,320)	-
		<u>1,086,138</u>	<u>1,924,485</u>
Resultado del período		<u>1,086,138</u>	<u>1,924,485</u>

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS GPATIO 01 – FU

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de flujos de efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	2022 US\$	2021 US\$
Flujos de efectivo por las actividades operativas			
Resultado del periodo		1,086,138	1,924,485
Ajustes por:			
Ingresos financieros		(990)	(211)
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(9,296)	(10,983)
Cambios de valor propiedad de inversión	9	(105,426)	(1,017,793)
Gasto de depreciación	5 y 10	1,697	1,637
Gastos acumulados		6,655	-
Diferencia cambiaria		(3,201)	(2,471)
Cambios en los activos y pasivos:			
Disminución (Aumento) cuentas y documentos por cobrar		37,790	(38,297)
Disminución gastos pagados por anticipado		1,183	37,070
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		16,191	(67,319)
Aumento retenciones y acumulaciones por pagar		1,691	4,005
Aumento otros pasivos		10,105	4,846
Efectivo provisto en las actividades operativas		1,042,537	834,969
Intereses cobrados		242	166
Efectivo neto provisto en las actividades operativas		1,042,779	835,135
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		(59,966)	(48,678)
Venta de activos financieros		45,695	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(14,271)	(48,678)
Actividades de financiamiento			
Rendimientos distribuidos	15	(1,235,928)	(840,337)
Efectivo usado en actividades de financiamiento		(1,235,928)	(840,337)
Disminución neta en el efectivo		(207,420)	(53,880)
Efectivo neto al inicio del periodo		242,455	296,335
Efectivo neto al final del periodo		35,035	242,455

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de cambios en el patrimonio fideicomitado
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Valores fideicomitados US\$	Aportaciones de los fideicomitentes US\$	Reserva Estatutaria US\$	Resultados Acumulados US\$	Total Patrimonio Fideicomitado US\$
Balance al inicio del periodo 2021	12,438,000	855	48,183	814,657	13,301,695
Resultado del periodo	-	-	-	1,924,485	1,924,485
Reserva estatutaria (Nota 14)	-	-	44,228	(44,228)	-
Distribución de rendimientos (Nota 15)	-	-	-	(840,337)	(840,337)
Balance al 31 de diciembre de 2021	12,438,000	855	92,411	1,854,577	14,385,843
Resultado del periodo	-	-	-	1,086,138	1,086,138
Reserva estatutaria (Nota 14)	-	-	65,049	(65,049)	-
Distribución de rendimientos (Nota 15)	-	-	-	(1,235,928)	(1,235,928)
Balance al 31 de diciembre de 2022	12,438,000	855	157,460	1,639,738	14,236,053