

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU**

**(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Dictamen de los auditores independientes  
y estados financieros**

**Al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)  
Dictamen de los auditores independientes y estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Dictamen de los auditores independientes</b>	
<b>Estados de resultados integrales.....</b>	<b>1</b>
<b>Estados de posición financiera.....</b>	<b>2</b>
<b>Estados de flujos de efectivo.....</b>	<b>3</b>
<b>Estados de cambios en el patrimonio fideicomitado.....</b>	<b>4</b>
<b>Notas que forman parte integral de los estados financieros.....</b>	<b>5</b>

---

## **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:

- Los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019,
- Los estados de resultados integrales,
- Los estados de cambios en el patrimonio fideicomitado
- Y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas,
- 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 2020 y 2019, así como de su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

## **Bases de la opinión**

En fecha 29 de abril del 2020, emitimos una opinión calificada relativa al reconocimiento en los resultados operacionales del fideicomiso correspondientes al 31 de diciembre de 2019 de una partida del período 2017. Debido a los cierres de los períodos anteriores, el efecto no se refleja en las cifras y en la opinión al 31 de diciembre de 2020; por lo cual nuestra opinión es diferente a la emitida al 31 de diciembre de 2019, tal como establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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 nuestras auditorías 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.

## **Cuestiones claves de auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido más significativas en nuestras auditorías de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestras auditorías de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestras opiniones sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones, la cual presentamos como sigue:



### **Valor razonable de las propiedades de inversión**

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto de énfasis en la auditoría por la aplicación de juicios para los supuestos utilizados en su determinación.

El Fideicomiso posee y gestiona una propiedades inmobiliarias conformada por una plaza comercial y otros locales ubicados en tres (3) plazas comerciales, que en su conjunto se clasifican como propiedades de inversión y se contabilizan a su valor razonable. Al 31 de diciembre de 2020 las propiedades inmobiliarias ascienden a US\$12,974,637 que representa el 95% del total los activos del Fideicomiso.

El Fideicomiso utiliza una empresa consultora independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, utilizando el enfoque de proyección de flujos futuros.

Consulte la nota 8 de los estados financieros adjuntos.

Obtuvimos el informe de valoración de la empresa consultora y confirmamos que la misma es independiente con respecto a la Fiduciaria y al Fideicomiso. Cotejamos los Valores razonables reportados en el informe por el consultor independiente con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2020.

Evaluamos los supuestos y la técnica de valoración utilizada en la determinación del valor razonable. Obtuvimos el desglose de los flujos de efectivo proyectados y las tasas de descuento utilizados por el consultor independiente y los comparamos con nuestra expectativa de los flujos futuros en base a los contratos de alquileres y tasas de descuento a partir de informaciones externas disponibles.

### **Procesamiento Electrónico de Datos**

El Fideicomiso depende en gran medida de sistemas informáticos para el procesamiento y registro de sus operaciones, cuyo volumen transaccional y nivel de automatización es moderado. No obstante en función al riesgo inherente en los procesos y funcionamiento de la aplicación informática, la segregación de funciones, la transferencia y generación de datos, los controles automáticos del mismo y una base de datos vulnerable, por lo tanto, la evaluación del ambiente de procesamiento informático ha sido considerada como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría contaron con la asistencia de especialistas de tecnología, los cuales incluyeron pruebas de diseño e implementación y de eficacia operativa de los controles generales de Tecnología de la Información (TI), la apropiada asignación de usuarios para los aplicativos considerados clave dentro del alcance de auditoría y el proceso de transferencia y generación de datos, así como de los controles automáticos en las aplicaciones que soportan los procesos de negocios más relevantes para el reporte financiero.

### **Asuntos de énfasis**

Tal como se expresa en la Nota 12, el Fideicomiso realiza transacciones con entes relacionadas; debido a esas relaciones, es posible que los términos de esas transacciones no sean iguales a aquellos que podrían resultar de transacciones realizadas entre entidades independientes.

Tal como se indica en la Nota 18 a los estados financieros, las operaciones del Fideicomiso no tuvieron un impacto negativo de manera general en las operaciones correspondientes al 31 de diciembre de 2020 por la propagación del Coronavirus (COVID-19). Nuestra opinión no fue modificada con respecto a este asunto.

### **Otros asuntos**

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la Memoria Anual del Fideicomiso u otro reporte de información correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020, sin incluir los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la Memoria Anual o cualquier otro documento de reporte utilizado, se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.



Cuando leamos la Memoria Anual u otro documento de reporte del Fideicomiso, correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2020, si observamos que existe un error material en la misma, estaremos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno corporativo.

#### ***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 (NIIFs), 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:



- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización, por la administración, del principio contable del Fideicomiso en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un ente en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, al alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe emitido por un auditor independiente es

Yvette Alexandra Cepeda Rodríguez, CPA  
No. de Registro en el ICPARD 7567

BDO Auditoría, S.R.L.  
No. de Registro en la SVAE-003  
Santo Domingo, República Dominicana  
27 de abril de 2021



**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Estados de resultados integrales  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

	Notas	2020 US\$	2019 US\$
Ingresos	2	1,140,321	1,378,173
Gastos generales y administrativos	3	(452,607)	(732,889)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	957,908	(422,126)
<b>Resultados en operaciones</b>		<b>1,645,622</b>	<b>223,158</b>
Costos financieros:			
Ingresos Financieros	4	11,638	9,703
Gastos financieros	4	(9,830)	(16,025)
Otros ingresos (gastos)		6,842	(31,361)
<b>Resultado integral</b>		<b>1,654,272</b>	<b>185,475</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

**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 2020 y 2019**

	Notas	2020 US\$	2019 US\$
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	504,752	431,008
Cuentas por cobrar	6	52,029	11,629
Gastos pagados por anticipado	7	50,273	48,100
		<hr/>	<hr/>
		607,054	490,737
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	8	12,974,637	12,016,729
Equipo, neto	9	15,890	17,495
Otros activos		8,279	9,117
		<hr/>	<hr/>
		12,998,806	12,043,341
		<hr/>	<hr/>
<b>Total activos</b>		<b>13,605,860</b>	<b>12,534,078</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	103,964	91,198
Depósitos por arrendamiento	11	179,960	195,898
Retenciones y acumulaciones por pagar		20,241	19,020
		<hr/>	<hr/>
<b>Total de pasivos</b>		<b>304,165</b>	<b>306,116</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Compromisos y contingencias</b>	<b>16</b>		
<b>Patrimonio fideicomitado:</b>			
Valores fideicomitados	17	12,438,000	12,438,000
Aportaciones de los fideicomitentes	17	855	855
Reserva estatutaria	13	48,183	17,628
Resultados acumulados		814,657	(228,521)
		<hr/>	<hr/>
<b>Total patrimonio fideicomitado</b>		<b>13,301,695</b>	<b>12,227,962</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Total pasivos y patrimonio fideicomitado</b>		<b>13,605,860</b>	<b>12,534,078</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas son parte integral de los estados financieros

**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 2020 y 2019**

	Notas	2020 US\$	2019 US\$
<b>Flujos de efectivo por las actividades operativas</b>			
Resultado integral		1,654,272	185,475
Cambios de valor propiedad de inversión	8	(957,908)	422,126
Rendimientos ganados		(10,450)	(73)
Depreciación	3 y 9	1,658	294
Diferencia en cambio Neta activos y otros activos		785	-
		<u>688,357</u>	<u>607,822</u>
<b>Cambios en los activos y pasivos:</b>			
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar		(36,517)	107,564
(Aumento) Disminución gastos pagados por anticipado		(3,160)	61,322
Aumento (Disminución) de las cuentas por pagar		3,394	(210,009)
Aumento en acumulaciones por pagar		1,222	35,121
		<u>653,296</u>	<u>601,820</u>
<b>Efectivo provisto en las actividades operativas</b>			
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de equipo	9	-	(17,788)
Otros activos		-	(9,118)
Rendimientos cobrados		987	39
		<u>987</u>	<u>(26,867)</u>
<b>Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión</b>			
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Rendimientos distribuidos		(580,539)	(352,563)
Valores fideicomitidos		-	(12,438,000)
Pago de deuda con valores del Fideicomiso		-	12,438,000
		<u>(580,539)</u>	<u>(352,563)</u>
<b>Efectivo usado en actividad de financiamiento</b>			
<b>Aumento neto en el efectivo</b>		<b>73,744</b>	<b>222,390</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto al inicio del período		431,008	208,618
		<u>431,008</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto al final del período		<u>504,752</u>	<u>431,008</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros

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 2020 y 2019

	Valores fideicomitados US\$	Aportaciones de los fideicomitentes US\$	Reserva Estatutaria US\$	Resultados Acumulados US\$	Total Patrimonio Fideicomitado US\$
Balance al inicio del período 2019	-	12,438,855	-	(61,433)	12,377,422
Resultado integral	-	-	-	185,475	185,475
Reserva estatutaria (Nota 13)	-	-	17,628	-	17,628
Emisiones de valores de fideicomiso (Nota 17)	12,438,000	-	-	-	-
Pagos a favor de los fideicomitentes (Nota 17)	-	(12,438,000)	-	-	(12,438,000)
Distribución de rendimientos (Nota 14)	-	-	-	(352,563)	(352,563)
Balance al 31 de diciembre de 2019	12,438,000	855	17,628	(228,521)	12,227,962
Resultado integral	-	-	-	1,654,272	1,654,272
Reserva estatutaria (Nota 13)	-	-	30,555	(30,555)	-
Distribución de rendimientos (Nota 14)	-	-	-	(580,539)	(580,539)
Balance al 31 de diciembre de 2020	12,438,000	855	48,183	814,657	13,301,695

Las notas son parte integral de los estados financieros

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)

Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

Contenido	Página
Patrimonio autónomo.....	6
1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros.....	7
2. Ingresos.....	13
3. Gastos generales y administrativos.....	13
4. Ingresos (Gastos) financieros.....	14
5. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	14
6. Cuentas por cobrar.....	14
7. Gastos pagados por anticipado.....	15
8. Propiedades de inversión.....	15
9. Equipo.....	16
10. Cuentas por pagar.....	16
11. Depósitos por arrendamiento.....	17
12. Saldos y transacciones con ente relacionadas.....	17
13. Reserva estatutaria.....	18
14. Distribución de rendimientos.....	18
15. Negocio en marcha.....	18
16. Compromisos y contingencia.....	18
17. Patrimonio del fideicomiso.....	20
18. Hechos posteriores.....	20
19. Aplicaciones de nuevas Normas.....	21
20. Medidas y procedimientos transitorios aplicables por COVID-19.....	21
21. Otras revelaciones.....	22

---

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**Patrimonio autónomo**

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, es un fideicomiso público e irrevocable, constituido por los fideicomitentes Grupo Sevren, S.R.L, Grupo Quindy, S.R.L, Grupo Parson, S.R.L, y Porto Madin, S.R.L. de conformidad con la Ley No.189- 11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana de fecha 16 de julio de 2011 y su Reglamento de Aplicación, conforme al Decreto No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012; inscrita en el Registro Mercantil de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5. Igualmente fue aprobado por el Consejo Nacional del Mercado de Valores de la República Dominicana mediante la Primera Resolución de fecha 12 de septiembre de 2017 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y productos bajo el Registro Número SIVFOP-005 de fecha 11 de diciembre de 2018, y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana con el código BV1705-VF0004.

El Fideicomiso se constituyó mediante un Acto Constitutivo suscrito entre los fideicomitentes Grupo Sevren, S.R.L, Porto Madin, S.R.L, Grupo Quindy, S.R.L, Grupo Parson, S.R.L, Grupo Sevren, S.R.L y con la Fiduciaria Universal, S. A., en calidad fiduciaria, en fecha 18 de diciembre de 2017 y sus operaciones iniciaron en fecha 01 de Septiembre de 2018, a fin de que realice la gestiones administrativas y legales del Fideicomiso.

Para cumplir con los objetivos y fines del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, los Fideicomitentes transfirieron y afectaron de forma irrevocable a Fiduciaria Universal, S.A. esta última por un plazo de duración de quince (15) años, los bienes y derechos que se listan a continuación según el artículo séptimo del Acto Constitutivo, con la finalidad de que éstos constituyan el Patrimonio Fideicomitado:

- Los recursos provenientes del arrendamiento, administración y operación del patrimonio fideicomitado conformado por las propiedades detalladas en la Nota 8.
- Los ingresos y flujos que reciba el patrimonio fideicomitado como contraprestación de la explotación comercial de los activos inmobiliarios.
- Los beneficios derivados de las operaciones de inversión que se realicen a través del presente Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en las políticas de inversión establecidas en el acto constitutivo.
- Cualquier activo y/o derecho que el fideicomiso tenga o adquiera en el futuro de conformidad con las disposiciones establecidas en el acto constitutivo.

**Administrador de la Propiedad de Inversión**

Mediante el acto constitutivo se designa a la empresa Patio Capital Partners, S.R.L como administradora de la propiedad de inversión, con las responsabilidades, obligaciones, términos y condiciones establecidos en dicho acto.

**Fiduciaria**

Fiduciaria Universal S.A., es la entidad encargada de administrar el patrimonio fideicomitado y realizar las actividades que se le encomiendan para la consecución de los fines del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, según lo establecido en el acto constitutivo.

Tal como se establece en el Acto constitutivo aprobado, en su artículo séptimo (7º), presenta dentro de sus obligaciones, las siguientes:

- Recibir y registrar los activos inmobiliarios y demás, bienes que lleguen a conformar el Patrimonio Fideicomitado, los cuales quedaran registrados bajo la titularidad del Fideicomiso.
- Llevar a cabo la emisión única de oferta publica de valores de participación de fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitado de conformidad a la ley aplicable del presente fideicomiso y el contrato del programa de emisiones.
- Recibir, administrar y distribuir conforme se establece en el acto constitutivo los recursos derivados de la renta, operación y explotación de los Activos Inmobiliarios.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**Patrimonio autónomo (continuación)**

- Suscribir el macrotítulo correspondiente al programa de emisión.
- Cumplir con todas sus obligaciones como fiduciario bajo la ley aplicable.
- Celebrar el contrato con la calificador de riesgo y cualquier modificación contractual futura, al mismo para la Calificación de Riesgo del fideicomiso.
- Cumplir con las obligaciones fiscales que en su caso hubiera directamente o bien a través del administrador de activos relacionadas con la administración del Fideicomiso o con los activos inmobiliarios, así como llevar a cabo todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso.
- Realizar los pagos a los tenedores de los valores del fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente acto constitutivo.
- En general, cumplir de forma oportuna y diligente con los actos a su cargo tendientes al cumplimiento de los fines del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, conforme con el contrato firmado, así como en general, con las obligaciones que le imponen la Ley No. 189-11, el Reglamento No. 95-12, leyes de Mercado de Valores y demás normas complementarias, o las normas que en su caso le sustituyan, entre otros.

El Fideicomiso tiene sus oficinas administrativas en las oficinas de la Fiduciaria Universal S.A. y para la administración de los locales y la plaza en las oficinas de Patio Capital Partners S.R.L., para el desarrollo de sus operaciones y por este motivo no posee empleados directos.

**1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros**

***Principales políticas contables***

Las políticas contables más importantes seguidas por el Fideicomiso en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

***Bases de presentación***

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio fideicomitado, la posición financiera y el resultado integral del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.

Sobre esta base, el fideicomiso elaborará sus estados financieros utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas.

***Poder de enmienda de los estados financieros***

Estos estados financieros han sido preparados por la Dirección de la Fiduciaria encargada de administrar el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU), sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de dichos estados luego de efectuarse su emisión.

Los estados financieros adjuntos fueron aprobados por la fiduciaria para su emisión en fechas 27 de abril de 2021 y 29 de abril de 2020, respectivamente.

***Monedas en que se expresan las cifras***

Las cifras que aparecen en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, están expresadas en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)**

La tasa de cambio utilizada por el Fideicomiso para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, es de RD\$58.32 y RD\$52.96 = US\$1.00.

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Los activos financieros que mantiene el Fideicomiso bajo esta categoría corresponden a los saldos en efectivo en banco e inversiones equivalentes de efectivo en fondo de inversión.

**Cuentas por cobrar y política crediticia**

Las cuentas por cobrar son reclamaciones por arrendamiento y mantenimiento de locales que surgen en el desarrollo normal del negocio del Fideicomiso, los pagos son realizados de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos y se establece el cobro dentro de los treinta días siguientes a la emisión de la factura.

El Fideicomiso no mantiene provisión de cuentas incobrables ya que considera que las cuentas son recuperables.

**Equipos y su depreciación**

Los equipos están registrados al costo de adquisición. Los desembolsos correspondientes a las adiciones o reparaciones importantes son capitalizadas y los reemplazos, mantenimientos y reparaciones menores son cargados a gastos en el momento en que estos se incurren. Cuando se hacen retiros en los mobiliarios y equipos, o se dispone de esos activos de otra manera, el costo y la depreciación acumulada es removida de las cuentas y si resulta una ganancia o pérdida esta se incluye en el resultado de operaciones del período correspondiente.

La depreciación es computada sobre el método de línea recta, o sea, la distribución uniforme del costo o el valor revaluado sobre el estimado de años de vida útil de los activos. para el propósito de la preparación de los estados financieros. La gerencia estima la vida útil y la revisa al final de cada período.

**Vida útil**

Un detalle de la vida útil estimada de este renglón, es como sigue:

Equipo 10 años

**Propiedades de inversión**

Los propiedades de inversión se miden a su valor razonable, tal como establece la Norma Internacional de Información Financiera NIC 40 sobre las propiedades de inversión, usando la técnica de valoración de proyección de flujos futuros y traídos a valor presente, según lo establece la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13 sobre la medición del valor razonable.

El importe en libros de las propiedades de inversión se da de baja cuando las mismas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer de una propiedad de inversión es reconocida en el estado de resultado integral en el período en el cual se retira o enajena.

**Estimaciones y supuestos contables**

**Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) requiere que la Administradora haga estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)**

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si algunos, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la administración del Fideicomiso ha realizado estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Las informaciones sobre suposiciones, estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tiene efecto significativo en los montos reconocidos en los estado financieros están incluidas en las siguientes notas:

- Nota 8 Propiedad de inversión
- Nota 10 Cuentas por pagar

**Reconocimiento de gastos**

Los gastos son reconocidos siguiendo el método de lo devengado según establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

***Costos financieros***

Los costos financieros comprenden a las comisiones devengadas y pagadas por el manejo de efectivo en banco y se reconocen en el resultado integral.

***Deterioro de valor de los activos***

La Norma Internacional de Información Financiera (NIC 36) "Deterioro del valor de los activos de Larga Vida", ofrece guías para el reconocimiento de la pérdida del valor de los activos de larga vida y ciertos activos intangibles que serán usados como parte de las operaciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso realiza revisiones de sus activos de larga vida, a fin de determinar anticipadamente si los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable de estos activos será recuperado en las operaciones.

***Ingresos***

Los ingresos por alquiler y mantenimiento son reconocidos por el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU a medida que se va devengando el tiempo de alquiler de los inquilinos de acuerdo a lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en sus respectivos contratos, son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos y estos son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el inquilino tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fideicomiso está razonablemente seguro de que el inquilino ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los inquilinos para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

La proporción de los montos por arrendamiento no devengada se reconoce como alquileres diferidos activos o pasivos, hasta su devengo. El efectivo recibido como depósito de alquileres es reconocido como pasivo hasta que este sea devuelto a los clientes.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)

Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

1. **Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)**

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes se reconocen inicialmente como pasivos y posteriormente, son reconocidos como ingresos en la medida en que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

***Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos***

***Instrumentos financieros***

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y de un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso adquiere los derechos o las obligaciones contractuales de recibir o pagar los beneficios y riesgos del instrumentos.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de posición financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

***Activos financieros***

**Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- a costo amortizado; y
- a valor razonable a través de resultados o a través de otros resultados integrales.

Esta clasificación se aplica en función del modelo de negocio definido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales.

Los activos financieros del Fideicomiso comprenden el efectivo y las cuentas por cobrar a clientes. Estos instrumentos son reconocidos al valor de adquisición, el cual se estima es igual al valor razonable a la fecha de adquisición, más los costos atribuibles de la adquisición.

***Baja de activos***

Se da de baja a un activo financiero cuando han expirado los derechos a recibir de los flujos de efectivo del activo, el Fideicomiso ha transferido los derechos a recibir de los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación por pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Fideicomiso o ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos o no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, pero ha transferido el control del mismo.

***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros comprenden las cuentas por pagar y depósitos recibidos de clientes, que son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos son dados de baja por el Fideicomiso cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fideicomiso procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del período en que ocurre.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)

Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

---

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

***Acumulaciones y otras cuentas por pagar***

Las acumulaciones y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario se presentan como pasivos no corrientes.

***Medición del valor razonable***

El Fideicomiso determina el valor razonable de sus instrumentos financieros en función de la jerarquía del valor razonable, que requiere que el patrimonio autónomo maximice el uso de las entradas observables y minimice el uso de datos no observables al medir el valor razonable. A continuación se detallan los tres niveles de insumos que pueden usarse para medir el valor razonable:

- Nivel 1 - Precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fideicomiso puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2 - Entradas observables distintas de los precios de Nivel 1, tales como precios cotizados para activos o pasivos similares, precios cotizados en mercados que no están activos; u otros insumos que sean observables o que puedan ser corroborados por datos de mercado observables durante, sustancialmente, el plazo completo de los activos o pasivos.
- Nivel 3 - datos no observables que se respaldan con poca o ninguna actividad del mercado y que son significativos para el valor razonable de los activos o pasivos.

Los valores razonables de los instrumentos financieros del Fideicomiso se aproximan a sus valores en libros debido al vencimiento a corto plazo de estos instrumentos.

Para el caso de las propiedades de inversión el valor razonable es determinado mediante los flujos futuros proyectados traídos a valor presente, conforme al Nivel 3.

***Administración del riesgo financiero***

El Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información respecto de la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos para medir y administrar el riesgo y la administración del capital por parte del Fideicomiso.

***Marco de administración de riesgo***

Fiduciaria Universal, S.A., es la responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Fideicomiso. Monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Fideicomiso y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por el Fideicomiso.

***Riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, mantener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales, como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables, o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)

Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

**Riesgo de crédito**

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un arrendatario o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar originadas por los arrendamientos.

**Arrendamientos por cobrar**

El riesgo de crédito al que el Fideicomiso está expuesto está influenciado principalmente por las características individuales de cada arrendatario.

El administrador del Fideicomiso ha establecido una política de crédito según la cual cada arrendatario nuevo es analizado individualmente para verificar sus referencias crediticias antes de ofrecer los términos y condiciones estándares de pago del alquiler.

Las revisiones del administrador incluyen un análisis de la situación financiera cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Los alquileres se facturan al inicio de cada mes y se requiere depósitos de alquiler por cada contrato con lo cual se mitiga el riesgo de irrecuperabilidad de las cuentas por cobrar a clientes.

**Riesgo de mercado**

Es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que esta posea.

El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo del mercado dentro de parámetros aceptables, mientras se optimiza el retorno del riesgo.

**Principales instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los instrumentos financieros que posee el Fideicomiso son como sigue:

	2020 US\$	2019 US\$
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalente de efectivo	504,752	431,008
Cuentas por cobrar	52,029	11,629
	<hr/>	<hr/>
	556,781	442,637
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar	(103,964)	(91,198)
Depósitos por arrendamiento	(179,960)	(195,898)
	<hr/>	<hr/>
Posición neta	272,857	155,541
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Impuesto sobre la renta**

En cumplimiento con los Artículos 47 de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, el Fideicomiso está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio Fideicomitado. Estas condiciones están también establecidas en la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso 01-2015 en la Sección II y sus modificaciones mediante la Norma General 002-2016, en cumplimiento con el Artículo 24.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

2. Ingresos	2020 US\$	2019 US\$
Ingresos por arrendamiento (nota 16)	930,295	1,378,173
Ingresos por mantenimiento	153,324	-
Ingresos por servicios a inquilinos	26,335	-
Otros (a)	30,367	-
	<b>1,140,321</b>	<b>1,378,173</b>
	<b>1,140,321</b>	<b>1,378,173</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este balance corresponde a un ingreso adicional a los ingresos de alquileres y mantenimiento generado en el contrato de un inquilino, el cual establece el derecho de recibir un 8% sobre un tope de las ventas que dicho inquilino realice anualmente.

Al 31 de diciembre de 2019, no se disponía de la información separada entre los ingresos por arrendamiento y los de mantenimiento.

3. Gastos generales y administrativos	2020 US\$	2019 US\$
Comisión fiduciaria (Nota 16)	80,000	80,000
Mantenimientos de locales	69,041	111,683
Seguridad	40,824	47,403
Honorarios y servicios profesionales (a)	127,241	373,502
Seguros	40,441	40,384
Mantenimiento Depósito Centralizado de Valores (Cevaldom)	204	2,640
Agua, luz & arbitrios	47,649	22,944
Mantenimiento Bolsa de Valores de la República Dominicana	4,454	10,454
Gastos legales	6,000	4,663
Mantenimiento de Superintendencia del Mercado de Valores	3,652	4,964
Depreciación (Nota 9)	1,658	294
Publicidad	13,824	7,783
Material gastable	5,479	5,507
Otros gastos administrativos	12,140	20,668
	<b>452,607</b>	<b>732,889</b>
	<b>452,607</b>	<b>732,889</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, dicho balance se encuentra principalmente compuesto por gastos de honorarios como la administración de edificios, calificación de riesgo, auditoría, impuestos, representante de masa, etc. y los gastos establecidos en el acto constitutivo, respectivamente.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

**4. Ingresos (Gastos) financieros**

	2020 US\$	2019 US\$
Ingresos Financieros:		
Ganancia cambiaria	2	8,827
Otros ingresos financieros	11,636	876
	<b>11,638</b>	<b>9,703</b>
Gastos Financieros:		
Pérdida cambiaria	8,907	13,090
Otros gastos financieros	923	2,935
	<b>9,830</b>	<b>16,025</b>

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2020 US\$	2019 US\$
Banco local	296,335	427,414
Inversiones (a)	208,417	3,594
	<b>504,752</b>	<b>431,008</b>

(a) Corresponde a la inversión en aportes en el Fondo Abierto de Inversión Plazo Mensual Dólar y Fondo Abierto Renta Valores, con pacto de permanencia a 30 días renovable y generando rendimientos por un valor de US\$9,718 y US\$72.84, respectivamente.

**6. Cuentas por cobrar**

	2020 US\$	2019 US\$
Inquilinos (a)	41,113	10,684
Anticipos por cobrar proveedores	10,916	945
	<b>52,029</b>	<b>11,629</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, estos montos corresponden a los alquileres y mantenimientos pendientes de cobro a los diferentes inquilinos conforme a las condiciones establecidas en los diferentes contratos firmados.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

<b>7. Gastos pagados por anticipado</b>	<b>2020 US\$</b>	<b>2019 US\$</b>
Seguros	43,431	40,441
ITBIS adelantado	4,858	5,659
Otros pagos anticipados	1,984	2,000
	<b>50,273</b>	<b>48,100</b>
	<b>50,273</b>	<b>48,100</b>
 <b>8. Propiedades de inversión</b>	<b>Terrenos y Locales US\$</b>	<b>Total US\$</b>
Balances al 1 de enero de 2019	12,438,855	12,438,855
Pérdida en el valor razonable reconocido en los resultados	(422,126)	(422,126)
	12,016,729	12,016,729
Balances al 31 de diciembre de 2019	12,016,729	12,016,729
Ganancia en el valor razonable reconocido en los resultados	957,908	957,908
	<b>12,974,637</b>	<b>12,974,637</b>
Balances al 31 de diciembre de 2020	<b>12,974,637</b>	<b>12,974,637</b>

**Deterioro del valor de la propiedad**

La administración del Fideicomiso determina el deterioro de sus propiedades usando el valor razonable como base el valor recuperable de los flujos futuros proyectados. Como resultado de su evaluación, ésta ha determinado que los posibles indicios de deterioros del valor al 31 de diciembre de 2019, quedan cubiertos por la pérdida reconocida en las propiedades de inversión por un monto de US\$422,126, siendo esta reconocida en el estado de resultado integral del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2020 se determinaron recuperaciones del deterioro del valor razonable por un valor de US\$957,908, siendo estos reconocidos en el resultado integral del Fideicomiso.

**Ingresos devengados**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se han devengado ingresos por alquileres y mantenimientos ascendentes a US\$1,109,954 y US\$1,378,173, los cuales se han reconocido en el estado de resultados integrales del Fideicomiso a esa fecha.

Estas propiedades de inversión se encuentran localizadas en Bella Vista Mall, Plaza Nacional del Este, Patio del Norte, y Colinas Mall.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

**9. Equipo**

	Equipo US\$	Total US\$
<b>Costos de adquisición</b>		
Balances al 01 de enero 2019	-	-
Adiciones	17,788	17,788
	<hr/>	<hr/>
Balances al 31 de diciembre 2019	17,788	17,788
Ajuste	54	54
	<hr/>	<hr/>
Balances al 31 de diciembre 2020	17,842	17,842
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Depreciación</b>		
Balances al 01 de enero 2019	-	-
Cargos por depreciación (Nota 3)	294	294
	<hr/>	<hr/>
Balances al 31 de diciembre de 2019	294	294
Cargos por depreciación (Nota 3)	1,658	1,658
	<hr/>	<hr/>
Balances al 31 de diciembre de 2020	1,952	1,952
	<hr/>	<hr/>
<b>Balances netos en libros</b>		
Balances al 31 de diciembre de 2019	17,495	17,495
	<hr/>	<hr/>
Balances al 31 de diciembre de 2020	15,890	15,890
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**10. Cuentas por pagar**

	2020 US\$	2019 US\$
Proveedores de bienes y servicios	83,754	63,481
Relacionadas (Nota 12)	-	8,566
Honorarios profesionales	20,210	19,151
	<hr/>	<hr/>
	<b>103,964</b>	<b>91,198</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

**11. Depósitos por arrendamiento**

	2020 US\$	2019 US\$
Depósitos en garantía (a)	179,960	195,898
	179,960	195,898
	179,960	195,898

(a) Corresponden a los depósitos en garantía establecidos en los contratos con los diferentes arrendatarios.

**12. Saldos y transacciones con entes relacionados**

Un resumen de los saldos y transacciones con entes relacionados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2020

	Aportes fideicomitados US\$	Gastos (c) US\$
Fideicomitentes (a) (Notas 10 y 17)	855	-
Patio Capital Partners S.R.L., (b)	-	70,000
	855	70,000
	855	70,000

Al 31 de diciembre de 2019

	Cuentas por pagar US\$	Aportes fideicomitados US\$	Gastos (c) US\$
Fideicomitentes (a) (Notas 10 y 17)	-	855	-
Patio Capital Partners S.R.L., (b)	8,566	-	111,204
Porto Madin, S.R.L., (b)	-	-	4,127
	8,566	855	115,331
	8,566	855	115,331

(a) Los fideicomitentes Porto Madin, S.R.L, Grupo Sevren, S.R.L, Grupo Parson, S.R.L y Grupo Quindy, S.R.L, inicialmente realizaron aportes al Fideicomiso por un monto total de US\$12,438,855. Durante el período 2019, producto del flujo de efectivo obtenido de la colocación de los valores de Fideicomiso de dichas aportaciones fueron pagadas por un valor de US\$12,438,000; quedando al 31 de diciembre de 2020 y 2019 un remanente de US\$855, pendiente de pago respectivamente.

(b) Corresponde a balances por pagar por honorarios, de prestación de servicios de administración de los locales del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, gastos de mantenimiento, otros gastos, así como pagos a proveedores hechos en nombre del Fideicomiso.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**12. Saldos y transacciones con entes relacionados (Continuación)**

- (c) Corresponde a los gastos por servicios de administración por parte de Patio Capital Partners realizando trabajos con proveedores en nombre del Fideicomiso.

**13. Reserva estatutaria**

Conforme la política de inversión establecida en el prospecto de colocación, se estará realizando una retención de un cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre, una vez determinado el monto trimestral a ser distribuido como rendimiento a los tenedores, el cual será destinado para conservar un fondo de liquidez para el mantenimiento y mejoras de los activos inmobiliarios y conservar el patrimonio fideicomitado. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, dicha reserva asciende a US\$48,183 y US\$17,628, respectivamente.

**14. Distribución de rendimientos**

Este balance, corresponde a los pagos de los rendimientos en efectivo establecidos en el prospecto de colocación de valores del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso realizó pagos de dividendos por US\$580,539 y US\$352,563, respectivamente.

**15. Negocio en marcha**

La Administración considera que el Fideicomiso, continuará operando sobre la base de negocio en marcha, debido a que se ha mantenido funcionando de manera ininterrumpida durante la pandemia COVID-19, logrando mantener el nivel de ocupación de los locales. A medida que la actividad económica se ha ido reaperturando, los clientes con locales alquilados del Fideicomiso fueron desarrollando sus actividades iniciando paulatinamente, logrando de esa manera que el Fideicomiso se mantenga el principio de negocio en funcionamiento, por lo que no consideran la existencia de riesgo o incertidumbre que pudiera generar dudas sobre la habilidad para continuar operando como negocio en marcha.

**16. Compromisos y contingencia**

**16.1 Compromisos**

***a) Servicios de administración, supervisión y firmas de contratos***

Los fideicomitentes suscribieron, en diciembre 2017 un contrato con la Fiduciaria Universal, S.A. de servicios de administración y gestión del Fideicomiso de Oferta Pública de valores Fiduciarios G-Patio 01-FU; el costo de comisión establecido por estos servicios es: de US\$80,000 anuales por los primeros dos años de operaciones del Fideicomiso y a partir del tercer año y hasta la terminación del Fideicomiso será de US\$88,766.

La remuneración de la Fiduciaria será pagadera mensualmente los días 30 de cada mes, la cual se cobrará de forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiese.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos incurridos por este concepto ascienden a US\$80,000 para cada período, siendo estos reconocidos en el resultado integral del Fideicomiso.

***b) Administración de los activos del fideicomiso***

Los fideicomitentes suscribieron, en diciembre del año 2017 un contrato con Patio Capital Partners, S.R.L por servicios de administración y gestión de los activos fideicomitados, en contraprestación por sus servicios el administrador tendrá derechos a recibir la suma anual de setenta mil dólares estadounidenses US\$70,000 por los dos primeros años, con un incremento para el segundo año de un uno por ciento (1%) y a partir del tercer año la suma anual de ciento tres mil dólares.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**16. Compromisos y contingencia (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los gastos incurridos por este concepto ascienden a US\$70,000 para cada período, siendo estos reconocidos en el resultado integral del fideicomiso.

**16.1 Compromisos**

***C) Compromisos relativos a la colocación***

***Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD)***

Servicios establecidos por la Ley No. 249-17, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas, el monto a ser pagado a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) Según contrato de fecha 13 de julio de 2018, el acuerdo del tarifario ofrecido por este concepto ascienden a RD\$4,454 y RD\$10,454, respectivamente, los cuales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral.

***Deposito Centralizado de Valores S.A. (CEVALDOM)***

El Fideicomiso tiene la obligación según indica la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores, de contratar los servicios del Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), Según contrato de fecha 09 de julio de 2018 y pagadero el acuerdo del tarifario ofrecido por este concepto, los montos pagados por este concepto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a US\$204 y US\$2,640, respectivamente. Los cuales se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral.

***Feller Rate S.R.L.***

El Fideicomiso tiene la obligación según la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores, de contratar los servicios de una calificadora de riesgo para fines de dar opinión técnica y especializada, no obstante el Fideicomiso contrató los servicios con la calificadora Feller Rate, S. R. L. por un monto anual de US\$6,000.00 los dos primeros años. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los montos pagados ascienden a RD\$6,000 para cada período, por concepto de opinión técnica y especializada del Fideicomiso.

***Representación de los Tenedores del Fideicomiso***

El Fideicomiso tiene la obligación según indica la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores, de contratar los servicios de Salas Piantini & Asociados, S. R. L., como representante de los tenedores de valores del fideicomiso, según contrato de fecha 14 de mayo de 2018, los montos pagados por este concepto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a US\$6,000 para cada período, los cuales se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral.

***d) Arrendamientos de inmuebles***

El Fideicomiso, como parte de sus operaciones, mantiene diversos acuerdos con inquilinos por los alquileres y mantenimientos de los diferentes locales comerciales, así como la plaza comercial que posee, según el acuerdo individual de cada inquilino, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los ingresos generados por estos conceptos ascienden a US\$1,109,954 y US\$ 1,378,173, respectivamente los cuales han sido reconocidos en los estados de resultados integrales.

**16.2 Contingencia**

***Fiscal***

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU asume riesgos en el curso ordinario de su negocio, derivado principalmente de la interpretación de la legislación vigente que es aplicable por prácticas usuales en la industria en que opera, correspondiente a los cargos realizados a los pagos a terceras personas. Los representantes del Fideicomiso, entienden que los pasivos, si los hubiera, concierne a estos asuntos, puedan afectar la situación financiera y el resultado de sus operaciones si la interpretación final fuera diferente a la asumida por el Fideicomiso, como consecuencia de las eventuales revisiones a las que ésta pueda someterse.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**16.2 Contingencia (Continuación)**

**Condiciones en la distribución de los rendimientos**

El fideicomiso asume riesgos en curso ordinario de las prácticas establecidas, derivados a la interpretación de las informaciones contenidas en el prospecto de colocación, relativo a las condiciones establecidas para la distribución de los rendimientos. Los representantes del Fideicomiso, entienden que los pasivos, si los hubiera, concerniente a estos asuntos, puedan afectar la situación financiera y el resultado de sus operaciones si la interpretación final fuera diferente a la asumida por el Fideicomiso, como consecuencia de las eventuales revisiones a la cual está expuesta dicho patrimonio autónomo.

**17. Patrimonio del fideicomiso**

En fecha 18 de diciembre de 2017, se realizó el acto constitutivo, donde se acordaron los aportes de US\$11,095,000, en activos inmobiliarios cuyo valor fue determinado según un informe inicial de valoración basado en proyección de flujos futuros, este monto fue actualizado durante el año 2018, arrojando un monto para aportación de US\$12,438,855, por los fideicomitentes Porto Madin, S.R.L, Grupo Sevren, S.R.L, Grupo Quindy, S.R.L y Grupo Parson, S.R.L.

El total de aporte constituido por los fideicomitentes ascendió a US\$12,438,855, los cuales serían cubiertos según establece el Artículo Décimo Quinto Punto Uno (15.1) del Acto Constitutivo, una vez sean saldadas las deudas con entidades de intermediación financiera y con créditos privados, mediante los recursos obtenidos de la emisión de valores de Fideicomiso.

En fecha 13 de marzo de 2019 se inició el proceso de colocación de la emisión única valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de participación inmobiliaria bajo el número de inscripción SIPSF-004 por un valor nominal de colocación de US\$12,438,000 y una cantidad de valores a colocar de 12,438 con fecha de vencimiento el 13 de marzo del 2034 siendo estos colocados en su totalidad, por lo cual al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron pagados aportaciones a los fideicomitentes por un monto de US\$12,438,000, quedando un balance no considerado para la emisión por un valor de US\$855, para ambos años.

**18. Hechos posteriores al cierre**

**Coronavirus (COVID-19)**

Durante el transcurso del año 2021, el organismo regulador emitió la circular No. C-SIMV-2021-03-MV dirigida a las "Revelación del impacto de la pandemia COVID-19 en los Estados Financieros Auditados", sobre las informaciones requeridas en los Estados Financieros Auditados sobre el impacto del COVID-19 y las revelaciones necesarias.

Posterior a la fecha de los estados financieros del Fideicomiso, la Administración afirma que no se han tomado medidas de flexibilización importantes en las cuentas por cobrar ni se han generado provisiones de pérdidas importantes.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**19. Aplicación de nuevas Normas**

**Nuevos pronunciamientos, interpretación y modificación, en vigor desde el 1ero de enero de 2020**

a) Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas que debieron ser adoptados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020:

- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3);
- Reforma a la tasa de interés de referencia (LIBOR en inglés) “Fase 2” (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y la NIIF 7); y
- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (Enmiendas a la NIIF 16).

Estas nuevas normas implementadas no presentaron un impacto significativo en los resultados del Fideicomiso.

b) **Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas pendientes de implementación:**

NIC 1 Presentación de estados financieros y NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda - Iniciativa de divulgación - Definición de material); y

- Revisiones del Marco Conceptual de Información Financiera.
- Contratos onerosos: costo de cumplimiento de un contrato (Enmiendas a la NIC 37);
- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto (Enmiendas a la NIC 16);
- Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41); y Referencias al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).

Estas nuevas normas no implementadas no son obligatorias todavía y no tendrán impacto significativo en los resultados de fideicomiso.

c) **Otros**

El Fideicomiso no espera que otra normativa emitida por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sea necesaria su adopción y que se encuentre pendiente de implementación.

**20. Medidas y procedimientos transitorios aplicables por COVID-19**

A la fecha de presentación de los estados financieros, como consecuencia de la expansión mundial del brote del Coronavirus (COVID-19), la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo declaró pandemia global. Ante esta situación, el Gobierno de la República Dominicana ha tomado medidas que han causado interrupciones en la cadena de suministros, el cierre parcial o total de operaciones de algunas empresas, la escasez de mano de obra y el incumplimiento de los objetivos de ingresos.

La Administración reconoce que esta situación afecta de forma significativa los objetivos propuestos, ya que, durante el año 2020 el Fideicomiso de Oferta Pública G Patio 01 FU, adoptó las medidas de flexibilización promulgadas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, al igual que las medidas sugeridas por los demás organismos regulatorios y de salud de la República Dominicana. Las medidas adoptadas se encuentran detalladas en las notas 18 y 21 del presente informe.

**Reconocimiento de los ingresos**

El Fideicomiso no ha realizado cambios en sus políticas de reconocimientos de ingresos después del impacto del COVID-19.

**Cuentas por cobrar**

No se realizaron análisis de recuperabilidad de las cuentas por cobrar, ya que por los procesos de evaluación realizadas no determinaron la necesidad de creación de estas provisiones.

**Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU  
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)**

**Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019**

---

**20. Medidas y procedimientos transitorios aplicables por COVID-19 (continuación)**

**Otros cambios legislativos**

Como parte de todas estas medidas anteriores y considerando la Resolución 20/2020 del Ministerio de Trabajo sobre modalidades especiales de trabajo y las medidas dispuestas en la Circular 01-20 de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, las operaciones administrativas del fideicomiso se realizaron de manera virtual para los colaboradores, sólo dejando la asistencia a las oficinas en situaciones especiales, tomado las medidas necesarias del uso de mascarillas, un empleado por área, lavado frecuente de manos, uso de gel desinfectante y alcohol, desinfectantes adicionales, entre otros. A los empleados enviados a sus hogares les fueron habilitadas sus terminales de forma remota para que pudieran realizar sus tareas como si estuvieran en la oficina.

Los empleados que presentaran síntomas sospechosos de COVID-19 fueron despachados e instruidos a realizarse la prueba PCR y remitirla a Gestión Humana, fueran los resultados positivos o negativos.

A partir del mes de agosto se fueron insertando poco a poco parte de los empleados y se continuaron implementados los protocolos necesarios y horarios de comida y desinfección del área del comedor, baños y oficinas.

Debido al sector al que pertenecen nuestros clientes, muchos de ellos fueron afectados por el cierre temporal de empresas, merma en el uso del transporte público urbano e interurbano, lo que a su vez provocó la generación de acuerdos de pago en casos específicos de los clientes, sin que eso generará una disminución importante en los ingresos del Fideicomiso.

**21. Otras revelaciones**

**Impacto del Covid-19**

En marzo de 2020, fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS), como pandemia a nivel mundial la enfermedad coronavirus denominada "Covid-19". El Gobierno de la República Dominicana, ante esa situación implementó unas series de medidas que impactó las empresas en sentido general. Algunos de estos impactos incluyeron interrupciones en la cadena de suministro, escasez de mano de obra y el incumplimiento de los objetivos de ingresos, por el cierre de las actividades económicas a nivel nacional hasta el mes de mayo donde se inicia de forma moderada las labores en las empresas de forma limitada en cumplimiento de las medidas sugeridas por el Ministerio de Salud y la OMS. Sin duda, el Organismo Regulador del sector del mercado de valores preocupado por los efectos del brote en el rendimiento empresarial, y para satisfacer sus necesidades de información, emite la Circular No.C-SIMV-2020-06-MV el 19 de marzo de 2020, estableciendo unas series de disposiciones relacionadas con los efectos del COVID en las operaciones de las empresas del mercado de valores.