

**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 2022 y 2021**

**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 2022 y 2021**

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>Dictamen de los auditores independientes</b>	
<b>Estados de resultados.....</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:

- 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.

## **Cuestiones claves de auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión 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 propiedades inmobiliarias conformada por una plaza comercial y varios 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 2022, las propiedades inmobiliarias ascienden a US\$14,097,856 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 9 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 2022.

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 la proyección 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.

### ***Otros asuntos***

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 2022, 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 (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.

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.

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,

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 lo adecuado 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

BDO Auditoria, S.R.L.  
No. de Registro en la SVAE-003  
Santo Domingo, República Dominicana  
25 de abril de 2023



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\$
<b>Ingresos por</b>			
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	(341,529)	(269,682)
Ingresos por arrendamiento, neto		1,173,327	1,066,080
Gastos generales y administrativos	5	(213,591)	(188,711)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	105,426	1,017,793
<b>Resultados en operaciones</b>		<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)	-
<b>Resultado del período</b>		<u><u>1,086,138</u></u>	<u><u>1,924,485</u></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 posición financiera  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Notas	2022 US\$	2021 US\$
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
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>
<b>Activos no corrientes</b>			
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>
<b>Total activos</b>		<u>14,516,391</u>	<u>14,631,539</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
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>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Depósitos por arrendamiento	3	194,910	184,805
<b>Total pasivos</b>		<u>280,338</u>	<u>245,696</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>			
<b>Patrimonio fideicomitado:</b>			
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
<b>Total patrimonio fideicomitado</b>		<u>14,236,053</u>	<u>14,385,843</u>
<b>Total pasivos y patrimonio fideicomitado</b>		<u>14,516,391</u>	<u>14,631,539</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 flujos de efectivo  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

	Notas	2022 US\$	2021 US\$
<b>Flujos de efectivo por las actividades operativas</b>			
Resultado del período		1,086,138	1,924,485
<b>Ajustes por:</b>			
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)
<b>Cambios en los activos y pasivos:</b>			
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
<b>Efectivo provisto en las actividades operativas</b>		<b>1,042,537</b>	<b>834,969</b>
Intereses cobrados		242	166
<b>Efectivo neto provisto en las actividades operativas</b>		<b>1,042,779</b>	<b>835,135</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Compra de activos financieros		(59,966)	(48,678)
Venta de activos financieros		45,695	-
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b>(14,271)</b>	<b>(48,678)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Rendimientos distribuidos	15	(1,235,928)	(840,337)
<b>Efectivo usado en actividades de financiamiento</b>		<b>(1,235,928)</b>	<b>(840,337)</b>
<b>Disminución neta en el efectivo</b>		<b>(207,420)</b>	<b>(53,880)</b>
<b>Efectivo neto al inicio del período</b>		<b>242,455</b>	<b>296,335</b>
<b>Efectivo neto al final del período</b>		<b>35,035</b>	<b>242,455</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 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 período 2021	12,438,000	855	48,183	814,657	13,301,695
Resultado del período	-	-	-	1,924,485	1,924,485
Reserva estatutaria (Nota 14)	-	-	44,228	(44,228)	-
Distribución de rendimientos (Nota 15)	-	-	-	(840,337)	(840,337)
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>12,438,000</b>	<b>855</b>	<b>92,411</b>	<b>1,854,577</b>	<b>14,385,843</b>
Resultado del período	-	-	-	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)
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>12,438,000</b>	<b>855</b>	<b>157,460</b>	<b>1,639,738</b>	<b>14,236,053</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.)

Notas que forman parte integral de los estados financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

---

Contenido	Página
Patrimonio autónomo.....	6
1. Políticas contables, estimaciones e instrumentos financieros.....	7
2. Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos.....	17
3. Arrendamientos.....	21
4. Gastos por servicios a los arrendatarios.....	22
5. Gastos generales y administrativos.....	22
6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados.....	22
7. Cuentas por cobrar.....	23
8. Gastos pagados por anticipado.....	23
9. Propiedades de inversión.....	23
10. Equipo.....	26
11. Cuentas por pagar.....	26
12. Saldos y transacciones con ente relacionadas.....	27
13. Patrimonio del Fideicomiso.....	27
14. Reserva estatutaria.....	27
15. Distribución de rendimientos.....	27
16. Compromisos y contingencia.....	28
17. Aplicaciones de nuevas Normas.....	29

---

**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 2022 y 2021**

---

**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; inscrito 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, y con la Fiduciaria Universal, S. A., en calidad de 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 9.
- 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.

El plazo de vencimiento de los valores fideicomitados es de 15 años, una vez las obligaciones del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad, en la liquidación los fideicomitentes tendrán la primera opción de compra y posteriormente los inquilinos con contratos que presenten opción de compra, quienes podrán ejercer dicha opción luego de que los fideicomitentes hayan declinado su oportunidad.

**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.

**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 2022 y 2021**

---

**Patrimonio autónomo (continuación)**

- Llevar a cabo la emisión única de oferta pública 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.
- Suscribir el macrotítulo correspondiente al programa de emisión.
- Cumplir con todas sus obligaciones como fiduciario bajo la ley aplicable.
- Celebrar el contrato con la calificadora 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 es administrado 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., y 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 los registros contables del Fideicomiso y se presentan de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

***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 GPatio 01-FU, sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de dichos estados luego de efectuarse su emisión.

Estos estados financieros adjuntos fueron aprobados por la Fiduciaria para su emisión en fecha 25 de abril de 2023.

***Moneda funcional y de presentación***

Las cifras que aparecen en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021**

---

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

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fideicomiso opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la Administración utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fideicomiso son denominadas en dólares estadounidenses (US\$) y pesos dominicanos (RD\$). Las emisiones de valores de fideicomiso son determinadas en base a su activo neto y los pagos son recibidos en dólares estadounidenses (US\$). Los ingresos y los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisión fiduciaria) son denominados, cobrados y pagados en su mayor parte en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, la Administración ha determinado que la moneda funcional del Fideicomiso es el dólar estadounidense.

La tasa de cambio utilizada por el Fideicomiso para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, es de RD\$56.41 y RD\$57.55 = US\$1.00, respectivamente.

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera comprenden efectivo en bancos y depósitos a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de hasta 12 meses, los cuales están sujetos a un riesgo inmaterial de cambios en el valor y son utilizados por el Fideicomiso en la gestión de compromisos a corto plazo.

***Depósitos recibidos de clientes***

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

***Cuentas por cobrar y política crediticia***

Las cuentas por cobrar son reclamaciones por arrendamiento y mantenimiento de local y otros servicios que surgen en el desarrollo normal del negocio del Fideicomiso y se reconocen a su valor original de facturación, excepto cuando el valor del dinero en el tiempo es material, en cuyo caso se reconocen a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado. Los cobros son realizados de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos.

***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

**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 2022 y 2021**

---

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

***Deterioro de valor de los activos no financieros***

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.

***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.

***Arrendamientos***

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

***El Fideicomiso como arrendador***

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fideicomiso considera ciertos indicadores como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, el Fideicomiso aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Para un detalle de cómo es el tratamiento de los ingresos por arrendamientos operativos, véase la nota de ingresos por arrendamientos (nota 3).

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 2022 y 2021

---

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

*Transacciones en moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (US\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a dólares estadounidenses (US\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de los instrumentos financieros medidos a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

*Reconocimiento de ingresos*

Ingresos por arrendamientos

El Fideicomiso genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad de inversión.

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Acorde a esto, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fideicomiso está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios 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.

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 arrendamiento relacionado se les haya ofrecido.



**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 2022 y 2021**

---

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

**Ingresos por servicios**

Para las propiedades de inversión mantenidas principalmente para obtener ingresos por arrendamientos, el Fideicomiso participa como arrendador en los acuerdos de arrendamientos que están dentro del alcance de la NIIF 16. Estos acuerdos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios, es decir, clientes, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes, tales como limpieza, seguridad, paisajismo y remoción de basuras en áreas comunes. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye tarifas cobradas en función de lo acordado en los contratos de arrendamientos. Estos servicios son especificados en los contratos de arrendamientos y facturados por separado.

El Fideicomiso ha determinado que estos servicios constituyen componentes distintos que no son de arrendamiento (transferidos por separado del derecho a usar el activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. El Fideicomiso asigna la consideración en el contrato de los componentes separados de arrendamiento e ingresos por servicios (no arrendamiento) en una base de precio de venta independiente.

En lo que respecta al componente de ingresos, estos servicios representan una serie de servicios diarios que son individualmente satisfechos con el tiempo, ya que los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios proporcionados por el Fideicomiso. El Fideicomiso aplica el método del tiempo transcurrido para medir el progreso.

El Fideicomiso hace acuerdos para que terceros brinden algunos de estos servicios a sus arrendatarios. El Fideicomiso concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferir los mismos al cliente. Por lo tanto, el Fideicomiso registra los ingresos en términos brutos.

**Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- Valor en libros del activo financiero.
- Costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. Sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio después del reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

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 2022 y 2021

---

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

***Gastos por comisiones***

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos.

***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 02-2016, en cumplimiento con el Artículo 24. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta. El Fideicomiso debe presentar anualmente la correspondiente declaración Jurada Anual de Impuestos Sobre la Renta (IR2) a modo informativo.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, el Fideicomiso deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

***Juicios, estimaciones y supuestos contables***

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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.

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 2022 y 2021, 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.

***Juicios***

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe a continuación:

***Arrendamientos***

***Determinación del plazo del arrendamiento***

El Fideicomiso determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

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 2022 y 2021

---

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

Como arrendador, el Fideicomiso celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de cuatro a seis años. En la fecha de inicio, el Fideicomiso determina si el arrendatario está razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fideicomiso toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier inversión significativa realizada por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fideicomiso no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fideicomiso como arrendador

El Fideicomiso ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fideicomiso ha determinado en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta propiedad de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

***Estimaciones y supuestos contables***

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

- Nota 2 Instrumentos financieros: determinación del valor razonable de los instrumentos financieros
- Nota 9 Propiedad de inversión: determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.

***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 instrumento.

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.

**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 2022 y 2021**

---

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

***Activos financieros***

**Clasificación y medición posterior**

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.

**Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

**Activos financieros al costo amortizado**

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

***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.

***Cuentas por pagar***

Las 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.

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 2022 y 2021

---

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

*Compensación*

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera solamente cuando el Fideicomiso tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

*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.

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 2 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos
- Nota 9 - Propiedades de inversión.

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 2022 y 2021

---

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

*Deterioro de activos financieros*

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado.

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes, que se miden las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses:

- Activos financieros que se ha determinado que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros activos financieros para los cuales el riesgo de crédito (p. ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del activo) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos. Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo. Para los clientes individuales, el Fideicomiso tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fideicomiso no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fideicomiso y lograr la recuperación de los montos adeudados.

**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 2022 y 2021**

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

***Patrimonio fideicomitado***

Valores de fideicomiso

Los valores de fideicomiso son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

***Distribución de rendimientos***

La distribución de rendimientos a los tenedores de los valores de fideicomiso es reconocida como un pasivo en los estados financieros del Fideicomiso el día posterior al final del trimestre.

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

***Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros***

La tabla siguiente muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable. No incluye información sobre el valor razonable para activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

El efectivo en banco, las cuentas por cobrar, las inversiones a valor razonables y las cuentas por pagar no se incluyen en la tabla siguiente. Su valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Importe en libros		Valor razonable	
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 3
<b>31 de diciembre de 2022</b>				
Pasivos financieros:				
Depósitos recibidos de clientes	-	194,910	194,910	194,910
	-	194,910	194,910	194,910

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 2022 y 2021

2. *Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)*

*Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros*

	Importe en libros		Valor razonable	
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 3
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Pasivos financieros:				
Depósitos recibidos de clientes	-	184,805	184,805	184,805
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	184,805	184,805	184,805
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

La técnica de valoración usada para medir los valores razonables del nivel 3 fue la de flujos de caja descontados, mediante el cual el modelo de valoración considera el valor presente de los flujos futuros esperados y son descontados con una tasa ajustada por riesgo.

**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 2022 y 2021

2. *Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)*

*Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros*

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros a la fecha de reporte:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de un año
<b>31 de diciembre de 2022</b>				
Cuentas por pagar	59,491	59,491	59,491	-
Depósitos recibidos de clientes	194,910	194,910	-	194,910
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Cuentas por pagar	36,645	36,645	36,645	-
Depósitos recibidos de clientes	184,805	184,805	-	184,805

***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 en banco, las inversiones a valor razonable y de las cuentas por cobrar originadas por los arrendamientos y servicios relacionados.

**Arrendamientos y servicios 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.

**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 2022 y 2021**

**2. Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**Riesgo de moneda**

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los pesos dominicanos (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2022		2021	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
<b>Activos</b>				
Efectivo en banco	1,675,238	29,718	1,186,595	20,620
Inversiones a costo amortizado	1,607,268	28,512		
razonable con cambios en resultados	11,162,758	198,023	11,066,801	192,315
Cuentas por cobrar	241,073	4,277	837,432	14,553
Otros activos	482,853	8,566	482,853	8,390
	<u>15,169,190</u>	<u>269,095</u>	<u>13,573,681</u>	<u>235,878</u>
<b>Pasivos</b>				
Cuentas por pagar	(1,390,413)	(24,665)	(903,973)	(15,709)
Depósitos recibidos de clientes	(1,470,850)	(26,092)	(1,737,792)	(30,199)
	<u>(2,861,263)</u>	<u>(50,758)</u>	<u>(2,641,765)</u>	<u>(45,908)</u>
Exposición neta en los estados de posición financiera	<u>12,307,927</u>	<u>218,337</u>	<u>10,931,916</u>	<u>189,970</u>

**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 2022 y 2021**

**2. Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$) utilizadas por el Fideicomiso, fueron las siguientes:

	Tasas promedios		Tasas al cierre	
	2022	2021	2022	2021
Peso dominicano (RD\$)	0.0177	0.0174	0.0180	0.0174

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del dólar estadounidense (US\$) frente a todas las demás monedas al 31 de diciembre 2022 y 2021, habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

Ganancia o pérdida

	Apreciación	Depreciación
31 de diciembre de 2022 US\$ (movimiento de un 5 %)	(10,397)	10,397
31 de diciembre de 2021 US\$ (movimiento de un 5 %)	(9,499)	9,499

**3. Arrendamientos**

El Fideicomiso mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre uno y 10 años e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento del alquiler de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$1,290,427 y US\$1,142,345, respectivamente, y de mantenimiento US\$173,148 y US\$164,652, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son como sigue:

	2022 US\$	2021 US\$
A un año	1,209,096	1,101,800
A dos años	1,072,064	780,354
A tres años	802,098	603,299
A cuatro años	778,420	369,133
A cinco años	571,486	325,297
Más de 5 años	1,951,012	201,783
	6,384,176	3,381,666

**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 2022 y 2021**

**3. Arrendamientos (continuación)**

Depósitos recibidos de clientes

Producto de los arrendamientos Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se han acumulado depósitos recibidos de clientes por valor de US\$194,910 y US\$184,805, respectivamente, como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

**4. Gastos por servicios a los arrendatarios**

	2022 US\$	2021 US\$
Administración de edificios (nota 12 y 16)	103,000	103,000
Mantenimientos de locales	97,244	48,228
Seguridad	56,573	49,649
Agua, luz & arbitrios	70,212	57,003
Material gastable	5,469	4,189
Otros	9,031	7,613
	<b>341,529</b>	<b>269,682</b>

**5. Gastos generales y administrativos**

	2022 US\$	2021 US\$
Comisión fiduciaria (Nota 12 y 16)	88,766	82,922
Honorarios y servicios profesionales	36,676	33,402
Seguros	40,441	40,441
Mantenimiento de la emisión (Cevaldom, SIMV y BVRD)	9,329	8,946
Gastos legales	6,871	5,601
Depreciación (Nota 10)	1,697	1,637
Publicidad	13,088	13,208
Otros gastos administrativos	10,212	2,554
Pérdida crediticia esperada	6,511	-
	<b>213,591</b>	<b>188,711</b>

**6. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a la inversión en cuotas en fondos abiertos en dólares estadounidenses y pesos dominicanos por montos de US\$269,301 y US\$270,437, respectivamente, con pacto de permanencia entre 12 meses. Estas inversiones generaron ganancias netas de US\$9,296 y US\$10,950, 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 2022 y 2021**

<b>7.</b>	<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
	Inquilinos	41,592	72,292
	Otras	37	7,162
		<hr/>	<hr/>
		<b>41,629</b>	<b>79,454</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>8.</b>	<b>Gastos pagados por anticipado</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
	Anticipo a proveedores	12,901	12,638
	ITBIS adelantado y retenciones	8,035	6,998
	Otros pagos anticipados	2,000	4,483
		<hr/>	<hr/>
		<b>22,936</b>	<b>24,119</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**9. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión corresponden a edificios corporativos cuyo movimiento por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	Saldos al 1ro. de enero de 2022	Cambio en el valor razonable	Saldos al 31 de diciembre 2022
Plaza Patio del Norte	10,929,279	118,639	11,047,918
LOCAL 1A-Bella Vista Mall	543,608	(2,345)	541,263
LOCAL 111-Centro			
Nacional del Este	342,795	(1,479)	341,316
LOCAL 136-Colinas Mall	350,828	(1,513)	349,315
LOCAL 136A-Colinas Mall	350,828	(1,513)	349,315
LOCAL 137-Colinas Mall	157,873	(681)	157,192
LOCAL 137A-Colinas Mall	157,873	(681)	157,192
LOCAL 137B-Colinas Mall	157,872	(681)	157,191
LOCAL 137C-Colinas Mall	206,989	(893)	206,096
LOCAL 110-Centro			
Nacional del Este	341,426	(1,473)	339,953
LOCAL 56A-Bella Vista Mall	453,059	(1,954)	451,105
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>13,992,430</b>	<b>105,426</b>	<b>14,097,856</b>
	<hr/> <hr/>	<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 2022 y 2021

9. Propiedades de inversión (continuación)

	Saldos al 1ro. de enero de 2021	Cambio en el valor razonable	Saldos al 31 de diciembre 2021
Plaza Patio del Norte	9,923,385	1,005,894	10,929,279
LOCAL 1A-Bella Vista Mall	451,300	92,308	543,608
LOCAL 111-Centro			
Nacional del Este	341,464	1,331	342,795
LOCAL 136-Colinas Mall	349,465	1,363	350,828
LOCAL 136A-Colinas Mall	349,465	1,363	350,828
LOCAL 137-Colinas Mall	157,259	614	157,873
LOCAL 137A-Colinas Mall	157,259	614	157,873
LOCAL 137B-Colinas Mall	157,258	614	157,872
LOCAL 137C-Colinas Mall	206,185	804	206,989
LOCAL 110-Centro			
Nacional del Este	340,100	1,326	341,426
LOCAL 56A-Bella Vista	541,497	(88,438)	453,059
	<u>12,974,637</u>	<u>1,017,793</u>	<u>13,992,430</u>

**Medición de los valores razonables**

*i. Jerarquía del valor razonable*

Los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados por tasadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia adecuada en la categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

*ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.*

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 2 y 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

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 2022 y 2021

9. Propiedades de inversión (continuación)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p>Enfoque de flujos de caja descontados:</p> <p>Para los activos inmobiliarios del Fideicomiso el método utilizado consideró el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del alquiler, la tasa de ocupación y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo.</p>	<p>Renta neta anual promedio de las edificaciones (2022: US\$1,474,819.0; 2021: US\$1,384,092.0.1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vida económica de la edificación (2022: 50 a 55 años; 2021: 50 a 55 años)</li> <li>Tasa de descuento capitalizable (2022: 9.1 %; 2021: 9.1 %)</li> <li>Tasa de ocupación (2022: 96.90%; 2021: 93.00 %)</li> <li>Tasa de crecimiento de renta anual (2022: 3.56%; 2021: 2.20%)</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aumenta (disminuye) la renta neta anual;</li> <li>Aumenta (disminuye) la tasa de crecimiento anual;</li> <li>Disminuye (aumenta) la tasa de descuento ajustada por riesgo.</li> <li>Aumenta (Disminuye) la tasa de ocupación.</li> </ul>

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- Los arrendamientos son por períodos que oscilan entre 1 y 10 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas.
- Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar, mediante notificación, el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

**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 2022 y 2021**

		2022 US\$	2021 US\$
<b>10. Equipo</b>			
	<b>Costos de adquisición</b>		
	Balances al 01 de enero	17,842	17,842
		17,842	17,842
	Balances al 31 de diciembre	17,842	17,842
		17,842	17,842
	<b>Depreciación acumulada</b>		
	Balances al 01 de enero	(3,589)	(1,952)
	Cargos por depreciación (nota 5)	(1,697)	(1,637)
		(5,286)	(3,589)
	Balances al 31 de diciembre	(5,286)	(3,589)
		(5,286)	(3,589)
	<b>Balances netos en libros</b>		
	Balances al 31 de diciembre	12,556	14,253
		12,556	14,253
<b>11. Cuentas por pagar</b>			
		2022 US\$	2021 US\$
	Proveedores	40,517	5,604
	Depósitos sin identificar	2,894	8,307
	Gastos acumulados (a)	16,080	22,734
		59,491	36,645
		59,491	36,645

(a) Los gastos acumulados se componen de las provisiones por honorarios profesionales según los términos de contratos pactados entre el Fideicomiso y los proveedores a los cuales el servicio aún no ha sido pagado



**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 2022 y 2021**

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

Un resumen de los saldos y transacciones con entes relacionados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

Transacciones

	2022 US\$	2021 US\$
<b>Administración</b>		
Patio Capital Partners, S.R.L. (nota 4 y 16)	103,000	103,000
Fiduciaria Universal, S. A. (nota 5)	88,766	82,922

**13. 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.

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 SIPSF004 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. El total de los recursos de la emisión fue pagado a los fideicomitentes, quedando un balance no considerado para la emisión por un valor de US\$855.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores de fideicomiso autorizados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01 FU y emitidos ascienden a 12,438 con un valor nominal de US\$12,438,000.

**14. 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.

**15. 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 2022 y 2021, el Fideicomiso realizó pagos de rendimientos por US\$1,235,928 y US\$840,337, 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 2022 y 2021

---

16. Compromisos y contingencia

16.1 Compromisos

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

El Fideicomiso suscribió, 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 2022 y 2021 los gastos incurridos por este concepto ascienden a US\$88,766 y US\$82,922, respectivamente, siendo estos reconocidos en el estado de resultado integral del Fideicomiso.

b) *Administración de los activos del fideicomiso*

El Fideicomiso suscribió, el 15 de agosto de 2018 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos incurridos por este concepto ascienden a US\$103,000 para ambos años, siendo estos reconocidos en el resultado del Fideicomiso.

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\$4,423 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en ambos años dicho valor se encuentra reconocido en el estado de resultado.

*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 2022 y 2021 ascienden a US\$493 y US\$420, respectivamente, los cuales se encuentran reconocidos en el estado de resultado.

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 2022 y 2021

---

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

***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 calificadoradora de riesgo para fines de dar opinión técnica y especializada, no obstante el Fideicomiso contrató los servicios de calificación de riesgos por un monto anual de US\$6,000.00 los dos primeros años. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los montos pagados ascienden a US\$5,000 para ambos años, 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 2022 y 2022 ascienden a US\$4,000 para ambos años, 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 2022 y 2021 los ingresos generados por estos conceptos ascienden a US\$1,290,427 y US\$1,142,345, respectivamente los cuales han sido reconocidos en los estados de resultados integrales.

**16.2 Contingencia**

La Administración del Fideicomiso informa que al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de nuestro informe, dicho patrimonio autónomo no tiene contingencias, ni litigios legales en proceso que se requieran registrar o revelar en los estados financieros.

Igualmente los representantes de la masa de tenedores de los valores colocados, en su informe correspondiente al trimestre con fecha al corte al 31 de diciembre de 2022, no indica incumplimientos por parte del emisor con respecto a los valores colocados.

**17. Aplicación de nuevas Normas**

**Nuevos pronunciamientos, interpretación y modificación, en vigor desde el 1ero de enero de 2022**

Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas que debieron ser adoptados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022:

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 31 de diciembre de 2022 (Modificaciones a la NIIF 16).
- Reforma de la tasa de interés de referencia: IBOR 'fase 2' (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).

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 2022 y 2021

---

**17. Aplicación de nuevas Normas (continuación)**

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 31 de diciembre de 2022 (Modificaciones a la NIIF 16).

Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas pendientes de implementación:

Una serie de normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB que son efectivas en períodos contables futuros que la entidad ha decidido no adoptar anticipadamente.

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- Contratos Onerosos - Costo de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37);
- Propiedad, Planta y Equipo: Cobros antes del Uso Previsto (Modificaciones a la NIC 16);
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41);  
y
- Referencias al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).

Las siguientes modificaciones son efectivas para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2);
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8); y
- Impuesto Diferido Relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12).