

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 2019 y 2018

**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 2019 y 2018**

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



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

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

Dictámen 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 Calificada

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 2019 y 2018,
- 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, excepto por el efecto de los ajustes, si hay alguno, que sobre los estados financieros pudieran tener el asunto comentado en la base para la opinión calificada sobre la situación financiera del Fideicomiso Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 calificada

Durante el período 2019, el Fideicomiso reconoció gastos operativos por un valor de US\$4,127 correspondiente a transacciones relacionadas con el período 2017, lo cual trajo como consecuencia que dicho monto no haya sido registrado en el período que le correspondía y conforme el principio de lo devengado, tal como establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 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 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 2019 las propiedades inmobiliarias asciende a US\$12,016,729 que representa el 96% 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 2019.

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.

Asuntos de énfasis

Tal como se expresa en la Nota 12, el Fideicomiso realiza transacciones y mantiene saldos importantes 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.

Como se indica en la Nota 18 a los estados financieros, posterior al 31 de diciembre de 2019, se suspendieron las operaciones en las plazas comerciales donde los clientes del Fideicomiso mantienen sus operaciones en respuesta a la propagación del Coronavirus (COVID-19). Nuestra opinión no está modificada con respecto a este asunto.

Sin calificar en la opinión, tal como se revela en la nota 15 de los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso presenta resultados acumulados negativos ascendentes a US\$228,521; producto especialmente de las operaciones correspondientes a la etapa preoperativa, así como a las distribuciones de rendimientos a los tenedores por los valores de fideicomisos colocados. La Gerencia Administrativa del Fideicomiso espera que dichas pérdidas se incrementen debido a la crisis financiera originada por el COVID -19, conforme detallamos en la Nota 15.

Otros asuntos

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende la Memoria Anual del Fideicomiso correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019, sin incluir los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la Memoria Anual 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 del Fideicomiso, correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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.
- Obtenemos 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

Yvette A. Cepeda R.

BDO Auditoría, S.R.L.
No. de Registro en la SVAE-003
Santo Domingo, República Dominicana
28 de abril de 2020

BDO



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 2019 y 2018

	Notas	2019 US\$	2018 US\$
Ingresos	2	1,378,173	445,003
Gastos generales y administrativos	3	(732,890)	(503,460)
Resultados en operaciones		645,283	(58,457)
Costos financieros:			
Ingresos Financieros	4	9,703	1,913
Gastos financieros	4	(438,151)	(4,889)
Otros gastos		(31,360)	-
Resultado integral		185,475	(61,433)

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 2019 y 2018**

	Notas	2019 US\$	2018 US\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	431,008	208,618
Cuentas por cobrar	6	11,629	119,160
Gastos pagados por anticipado	7	48,100	109,421
		<u>490,737</u>	<u>437,199</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	12,016,729	12,438,855
Equipo, neto	9	17,495	-
Otros activos		9,117	-
		<u>12,043,341</u>	<u>12,438,855</u>
Total activos		<u><u>12,534,078</u></u>	<u><u>12,876,054</u></u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	287,096	497,106
Retenciones y acumulaciones por pagar		19,020	1,526
		<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivos		<u><u>306,116</u></u>	<u><u>498,632</u></u>
Compromisos y contingencias			
Patrimonio fideicomitado:			
Valores fideicomitados	17	12,438,000	-
Aportaciones de los fideicomitentes	11 y 17	855	12,438,855
Reserva estatutaria	13	17,628	-
Resultados acumulados		(228,521)	(61,433)
		<u>12,227,962</u>	<u>12,377,422</u>
Total Patrimonio fideicomitado		<u><u>12,227,962</u></u>	<u><u>12,377,422</u></u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		<u><u>12,534,078</u></u>	<u><u>12,876,054</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 flujos de efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

	Notas	2019 US\$	2018 US\$
Flujos de efectivo por las actividades operativas			
Resultado integral		185,475	(61,433)
Pérdida de valor propiedad de inversión	4 y 8	422,126	-
Depreciación	3 y 9	294	-
		<u>607,895</u>	<u>(61,433)</u>
Cambios en los activos y pasivos:			
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar		107,491	(119,160)
Disminución (aumento) gastos pagados por anticipado		61,322	(52,374)
(Disminución) aumento de las cuentas por pagar		(210,009)	440,060
Aumento en acumulaciones por pagar		35,121	1,525
		<u>601,820</u>	<u>208,618</u>
Efectivo provisto en las actividades operativas			
Actividades de inversión			
Adquisición de equipo	9	(17,788)	-
Otros activos		(9,118)	-
Rendimientos cobrados		39	-
		<u>(26,867)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión			
Actividades de financiamiento			
Rendimientos distribuidos		(352,563)	-
Valores fideicomitidos		(12,438,000)	-
Pago de colocacion de valores del Fideicomiso		12,438,000	-
		<u>(352,563)</u>	<u>-</u>
Efectivo usado en actividad de financiamiento			
Aumento neto en el efectivo		222,390	208,618
Efectivo y equivalentes de efectivo neto al inicio del período		208,618	-
		<u>208,618</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto al final del período		431,008	208,618
		<u>431,008</u>	<u>208,618</u>
Transacciones que no requieren flujos de efectivo			
Propiedades de inversión		-	(12,438,855)
Aportes fideicomitidos		-	855
		<u>-</u>	<u>(12,438,000)</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 fideicomitado
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Valores fideicomitados US\$	Aportaciones de los fideicomitentes US\$	Reserva Estatutaria US\$	Resultados Acumulados US\$	Total Patrimonio Fideicomitado US\$
Balance al inicio del período 2018	-	-	-	-	-
Aportaciones de los fideicomitentes (Notas 10 y 11)	-	12,438,855	-	-	12,438,855
Resultado integral	-	-	-	(61,433)	(61,433)
	-	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Balance al 31 de diciembre de 2018	-	12,438,855	-	(61,433)	12,377,422
	-	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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 cuotas de participación Fiduciaria (Nota 17)	12,438,000	-	-	-	-
Pagos a favor de los fideicomitentes (Nota 17)	-	(12,438,000)	-	-	(12,438,000)
Distribucion de rendimientos (Nota 14)	-	-	-	(352,563)	(352,563)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Balance al 31 de diciembre de 2019	12,438,000	855	17,628	(228,521)	12,227,962

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 2019 y 2018

Contenido	Página
Patrimonio Autónomo.....	6
1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros.....	7
2. Ingresos.....	12
3. Gastos generales y administrativos.....	13
4. Ingresos (Gastos) financieros.....	13
5. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	14
6. Cuentas por cobrar.....	14
7. Gastos pagados por anticipado.....	14
8. Propiedades de inversión.....	15
9. Equipo.....	16
10. Cuentas por pagar.....	16
11. Aportaciones de los fideicomitentes.....	17
12. Saldos y transacciones con ente relacionadas.....	17
13. Reserva estatutaria.....	18
14. Distribución de rendimientos.....	18
15. Situación financiera del fideicomiso.....	18
16. Compromisos y contingencia.....	18
17. Valores de fideicomiso.....	20
18. Hechos posteriores.....	20
19. Aplicaciones de nuevas Normas.....	20

**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 2019 y 2018**

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 (7°), 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 2019 y 2018**

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 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 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 29 de abril de 2020 y 20 de mayo de 2019, respectivamente.

Monedas en que se expresan las cifras

Las cifras que aparecen en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018**

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 2019 y 2018, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, es de RD\$52.96 y RD\$50.28 = 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.

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

Equipo 10 años

Propiedades de inversión

Los propiedades de inversión están valuadas a su valor razonable, tal como 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 NIFF 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 2019 y 2018**

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 2019 y 2018, la administración del Fideicomiso ha realizado estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tengan efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

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.

Al 31 de diciembre de 2019, los indicios de deterioro que pudieran encontrarse debido a la falta de ocupación de varios locales quedan cubierto por la pérdida en valor de las propiedades de inversión ascendentes a US\$422,126, siendo esta reconocida en el resultado integral del fideicomiso.

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).

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 acumulaciones y otras cuentas por pagar 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 2019 y 2018**

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

Acumulaciones y otros por pagar

Las acumulaciones y otros 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.

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.

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 2019 y 2018

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los clientes del fideicomiso están representados por empresas reconocidas en la República Dominicana.

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 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.

**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 2019 y 2018**

1. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros (continuación)

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 2019, los instrumentos financieros que posee el Fideicomiso son como sigue:

	2019	2018
	US\$	US\$
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalente de efectivo	431,008	208,618
Cuentas por cobrar	11,629	119,160
	442,637	327,778
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar	(287,096)	(497,106)
	155,541	(169,328)
	155,541	(169,328)

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.

2. Ingresos

	2019	2018
	US\$	US\$
Ingresos (Nota 16)	1,345,971	445,003
Otros (a)	32,202	-
	1,378,173	445,003
	1,378,173	445,003

(a) Al 31 de diciembre de 2019, este balance corresponde a un ingreso adicional a los ingresos de alquiler 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.

**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 2019 y 2018**

3. Gastos generales y administrativos

	2019 US\$	2018 US\$
Comisión fiduciaria (Nota 16)	80,000	31,464
Mantenimientos de locales	111,683	21,277
Seguridad	47,403	7,182
Honorarios y servicios profesionales (a)	373,502	417,053
Seguros	40,384	14,647
Mantenimiento Depósito Centralizado de Valores (Cevaldom)	2,640	-
Agua, luz & arbitrios	28,452	9,205
Mantenimiento Bolsa de Valores de la Republica Dominicana	10,454	-
Gastos legales	4,663	-
Mantenimiento de Superintendencia del Mercado de Valores	4,964	-
Depreciación (Nota 9)	294	-
Publicidad	7,783	-
Otros gastos administrativos	20,668	2,632
	732,890	503,460
	732,890	503,460

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicho balance se encuentra principalmente compuesto por gastos de honorarios establecidos en el acto constitutivo.

4. Ingresos (Gastos) financieros

	2019 US\$	2018 US\$
Ingresos Financieros:		
Ganancia cambiaria	8,827	891
Otros ingresos financieros	876	1,022
	9,703	1,913
	9,703	1,913
Gastos Financieros:		
Pérdida cambiaria	13,090	3,976
Pérdida en el cambio de valor de la propiedad de Inversion (Nota 8)	422,126	-
Otros gastos financieros	2,935	913
	438,151	4,889
	438,151	4,889

**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 2019 y 2018**

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2019	2018
	US\$	US\$
Banco local	427,414	208,618
Inversiones (a)	3,594	-
	431,008	208,618
	431,008	208,618

(a) Corresponde a la inversión en aportes en el Fondo Abierto de Inversión Plazo Mensual Dólar, a una tasa de 2.81% a 30 días renovable y generando rendimientos por un valor de US\$72.84.

6. Cuentas por cobrar

	2019	2018
	US\$	US\$
Clientes (a)	10,684	116,170
Anticipos por cobrar proveedores	945	2,990
	11,629	119,160
	11,629	119,160

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

7. Gastos pagados por anticipado

	2019	2018
	US\$	US\$
Seguros	40,441	57,047
ITBIS Adelantado	5,659	52,374
Otros pagos anticipados	2,000	-
	48,100	109,421
	48,100	109,421

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 2019 y 2018

8. Propiedades de inversión	Terrenos y Locales US\$	Total US\$
Balances al 31 de agosto de 2018	-	-
Adiciones	12,438,855	12,438,855
Balances al 31 de diciembre de 2018	12,438,855	12,438,855
Perdida en el valor razonable reconocido en los resultados (Nota 4)	(422,126)	(422,126)
Balances al 31 de diciembre de 2019	12,016,729	12,016,729

El Fideicomiso posee diversas propiedades las cuales se encuentran arrendadas a diferentes inquilinos para el desarrollo de sus operaciones, dentro de las que se encuentran diversas instituciones que brindan servicios al público en general.

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 2019 y 2018, se han devengado ingresos por alquileres y mantenimientos ascendentes a US\$1,345,971 y US\$445,003, 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 2019 y 2018**

9. Equipo

	Equipo US\$	Total Activo US\$
Costos de adquisición		
Balances al 31 de diciembre 2018	-	-
Adiciones	17,789	17,789
Balances al 31 de diciembre 2019	17,789	17,789
Depreciación		
Balances al 31 de diciembre de 2018	-	-
Cargos por depreciación (Nota 3)	294	294
Balances al 31 de diciembre de 2019	294	294
Balances netos en libros		
Balances al 31 de diciembre de 2019	17,495	17,495

10. Cuentas por pagar

	2019 US\$	2018 US\$
Proveedores de bienes y servicios Relacionadas (Nota 11)	63,481	79,351
Honorarios profesionales	8,566	415,519
Depósitos en garantía (a)	19,151	2,236
	195,898	-
	287,096	497,106

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

**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 2019 y 2018**

11. Aportaciones de los fideicomitentes

En fecha 18 de diciembre de 2017, se realizó el acto constitutivo, donde se acuerdan 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el total de aporte constituido por los fideicomitentes asciende a US\$12,438,855 los cuales serán 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.

12. Saldos y transacciones con entes relacionados

Un resumen de los saldos y transacciones con entes relacionados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019

	Cuentas por pagar US\$	Aportes fideicomitados US\$	Financiamiento de gastos US\$
Fideicomitentes (a) (Notas 10 y 11)	-	12,438,855	-
Patio Capital Partners S.R.L., (b)	8,566	-	115,331
Porto Madin, S.R.L., (b)	-	-	4,127
	8,566	-	115,331
	8,566	-	115,331

Al 31 de diciembre de 2018

	Cuentas por pagar US\$	Aportes fideicomitados US\$	Financiamiento de gastos US\$
Fideicomitentes (a) (Notas 10 y 11)	-	12,438,855	-
Patio Capital Partners S.R.L., (b)	415,519	-	375,564
	415,519	-	375,564
	415,519	-	375,564

(a) Corresponde a los aportes fideicomitados realizados por los fideicomitentes Porto Madin, S.R.L, Grupo Sevren, S.R.L, Grupo Parson, S.R.L y Grupo Quindy, S.R.L.

(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 2019 y 2018**

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 2019, dicha reserva asciende a US\$ 17,628.

14. Distribución de rendimientos

Este balance, corresponde al pago de los rendimientos en efectivo establecidos en el prospecto de colocación de cuotas de participación patrimonial, al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso realizó desembolsos por US\$352,563.

15. Situación financiera del Fideicomiso de Oferta publica de valores fiduciarios G Patio 01-FU

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G Patio 01-FU posee resultados acumulados negativos por un valor de US\$228,521, producto de la pérdida en la valoración en las propiedades de inversión, la distribución de rendimientos a los tenedores de los valores emitidos y la pérdida proveniente a la etapa pre operativa presentada al 31 de diciembre de 2018.

A pesar de la situación financiera antes expuesta, la Fiduciaria y los representantes de los Fideicomitentes entienden que dicha situaciones no afectarán la posición en la que se encuentra el Fideicomiso de Oferta Pública de valores Fiduciarios G-Patio 01-FU, y que el mismo continuará operando como un 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 2019 y 2018 los gastos incurridos por este concepto ascienden a US\$80,000 y US\$31,464, respectivamente, 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos incurridos por este concepto ascienden a US\$70,000 y US\$23,722, respectivamente, siendo estos reconocidos en el resultado integral 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 2019 y 2018**

16. Compromisos y contingencia (continuación)

16.1 Compromisos

C) Compromisos relativos a la colocación

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 US\$6.043, los cuales se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral.

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 ascienden a US\$2,604, los cuales se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral.

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 Fondo contrato los servicios con la calificadora Feller Rate, S. R. L. por un monto anual de US\$6,000.00 los dos primeros años, por concepto de opinión técnica y especializada 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 2019 y 2018 ascienden a US\$6,000 y US\$2,000, respectivamente, 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 2019 y 2018 los ingresos generados por estos conceptos ascienden a US\$1,345,971 y US\$445,003, los cuales son 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, 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 las que ésta pueda someterse.

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.

**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 2019 y 2018**

17. Valores fideicomitados

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.

Del valor del patrimonio fideicomitado quedó un balance no considerado para la emisión por un valor de US\$855.

Con esta emisión quedaron cubiertas las aportaciones realizadas inicialmente por los fideicomitentes producto de las propiedades de inversión cedidas.

18. Hechos posteriores al cierre

Coronavirus (COVID-19)

Posterior a la fecha de cierre 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 Compañía anticipa que el impacto del Coronavirus (COVID-19) puede ser significativo en sus operaciones posteriores al 2019, resultando en una reducción de sus ingresos proyectados de US\$ 56,446, reducción de la liquidez y flujos de caja (la liquidez del Fideicomiso se puede ver afectada proporcionalmente con la reducción de los ingresos debido a que sería un valor en efectivo menor a percibir). La administración considera que un posible impacto negativo en el capital de trabajo (A pesar de la reducción de los ingresos en el Fideicomiso, el capital de trabajo habitual continuaría, por lo que entienden que este no se vería afectado) no presentaría dificultad para cumplir compromisos de corto plazo ni se estimaría deterioro de los activos.

19. Aplicación de nuevas Normas

A continuación un resumen de las nuevas normas contables que le competen al fideicomiso:

Nuevos pronunciamientos, interpretación y modificación, en vigor desde el 1ero de enero de 2019

a) Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas pendientes de implementación:

- NIIF 16 Arrendamientos (obligatoriamente efectiva para los períodos que comiencen en o después del 1ro. de enero de 2019).
- IRIC 23 Incertidumbre sobre las posiciones del impuesto sobre la renta (efectiva a partir del 1 de enero de 2019)

b) 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.