



ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES



FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS
G PATIO 01 – FU
24 DE ABRIL DE 2024

“Este evento requirió su inscripción, al realizarla usted declara que está de acuerdo con que la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores este siendo grabada por video y audio acorde con las normativas vigentes”

DESIGNACION DEL SECRETARIO

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

PRIMERA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 APRUEBAN en todas sus partes la nómina de los tenedores presentes o representados en esta asamblea, la cual forma parte integral de esta acta; y, en consecuencia, LIBRAN ACTA de que la asamblea se encuentra válidamente constituida y apta para deliberar y tomar decisiones como Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Valores Fiduciarios, por encontrarse representados suficientes Tenedores de Valores del Fideicomiso para conformar el quórum requerido por el acápite 12.7.1 del Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso y el artículo 351 de la Ley de Sociedades, para la celebración de las asambleas generales de obligacionistas.

ORDEN DEL DÍA

- 1) Presentar el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2024 y el presupuesto para el proyecto de reforma de la plaza Patio Del Norte.
- 2) Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01 - FU del período finalizado al 31 de diciembre de 2023.
- 3) Conocer y decidir sobre la gestión de la Fiduciaria Universal del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2023.
- 4) Nombrar la firma de abogados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU.
- 5) Tema Libre.



PATIO

CAPITAL PARTNERS

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

Abril 2024

ESTRICTAMENTE PRIVADO Y CONFIDENCIAL



ÍNDICE



01

Alcance y Limitaciones

02

Ocupación y vacaciones

03

Facturación

04

Cuentas por Cobrar

05

Presupuesto

06

Temas para aprobación

ALCANCE Y LIMITACIONES

Alcance

Patio Capital Partners como Administrador del FOP G-Patio 01, presenta un informe que contiene la información sobre la ocupación, detalle de cuentas por cobrar y morosidad, ingresos y presupuesto hasta 1Q 2024, de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, conforme a la información suministrada por el Fiduciario, en este caso Fiduciaria Universal. Este informe incluye la explicación de la situación actual. En cumplimiento de las obligaciones de esta, Patio Capital Partners, procede con el siguiente informe.

Limitaciones

Limitaciones del alcance del capítulo 2.

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

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

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

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

OCUPACION Y VACANCIAS



3,992
GLA



24
Inquilinos

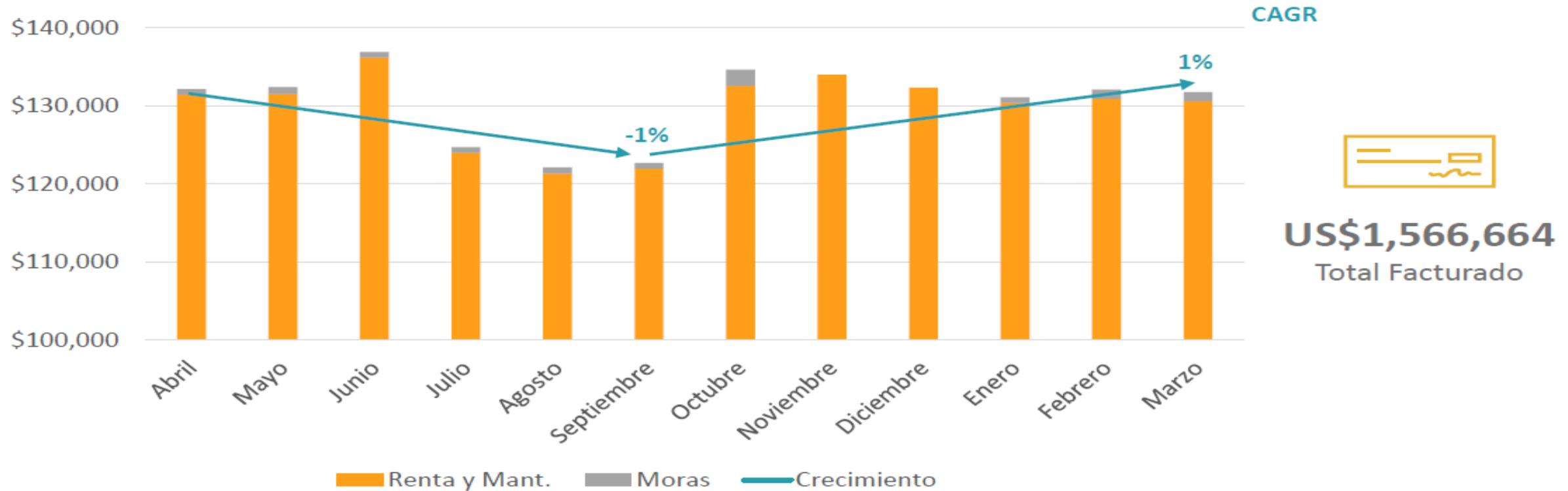


100%
Ocupación

Plaza	Local	Inquilino	Area
Patio del Norte	109B	KOREAN MART	97
Patio del Norte	107 Y 206	BANCO SANTA CRUZ	155
Patio del Norte	105A Y 105B	FARMACIA CAROL	133
Patio del Norte	108A Y 108B	ASOCIACION LA NACIONAL	138
Patio del Norte	202 y 205	ACADEMIA EUROPEA	133
Patio del Norte	106	DOMEX	60
Patio del Norte	203 y 204	MEIDDEN BEAUTY EXPERIENCE	132
Patio del Norte	104, 105A, 103B	LA LOCANDA	101
Patio del Norte	301	VUO PARTNERS	558
Patio del Norte	302	PIONEER SAFI	240
Patio del Norte	303	ARMENCARGO	125
Patio del Norte	304	CASA SANTO DOMINGO	59
Patio del Norte	111	PASTA FACTORY	21
Patio del Norte	202B Y 203B	MIITRAL	167
Patio del Norte	102ª	AMADITA	153
Patio del Norte	101	DOMINOS PIZZA	110
Patio del Norte	209B	HISPIZZA	199
Patio del Norte	201	ORANGE THEORY	243
Patio del Norte	109A, 112 Y TERRAZA	THE BUTCHER SHOP	294
Bella Vista Mall	1ª	BANCO PROMERICA	155
Bella Vista Mall	56ª	SEGUROS UNIVERSAL	129
Centro Nacional del Este	110 Y 111	BANCO DE RESERVAS	195
Colinas Mall	137,137A, 137B Y 137C	PAYLES SHOESOURCE	194
Colinas Mall	136 Y 136ª	CLARO	200

GLA 3,992

FACTURACIÓN MENSUAL EN USD 2023-2024



La facturación incluye renta de locales, almacenes, mantenimiento, moras sobre saldo insoluto y cobros por temas legales, de cierre, y mercadeo. La facturación mensual sufrió fluctuaciones a lo largo del año debido a movimientos de inquilinos, moras sobre saldos insolutos y arrendamiento de almacenes. Se percibe menor facturación en los meses de Julio a Agosto debido a los 3 meses de gracia de un nuevo inquilino.

* Facturación neta; no incluye ITBIS.



FACTURACIÓN Y CUENTAS POR COBRAR



Al cierre del período, el total facturado fue de US\$1,566,664. Las cuentas por cobrar ascendían a US\$46,445 equivalente a un 3% del total facturado al cierre del 30 de Marzo 2024. Las cuentas por cobrar incluyen renta de locales, almacén, mantenimiento y sus respectivas moras. Al 15 de Abril 2024, la cuenta por cobrar fue de US\$31,565.

* Facturación neto; no incluye ITRIS

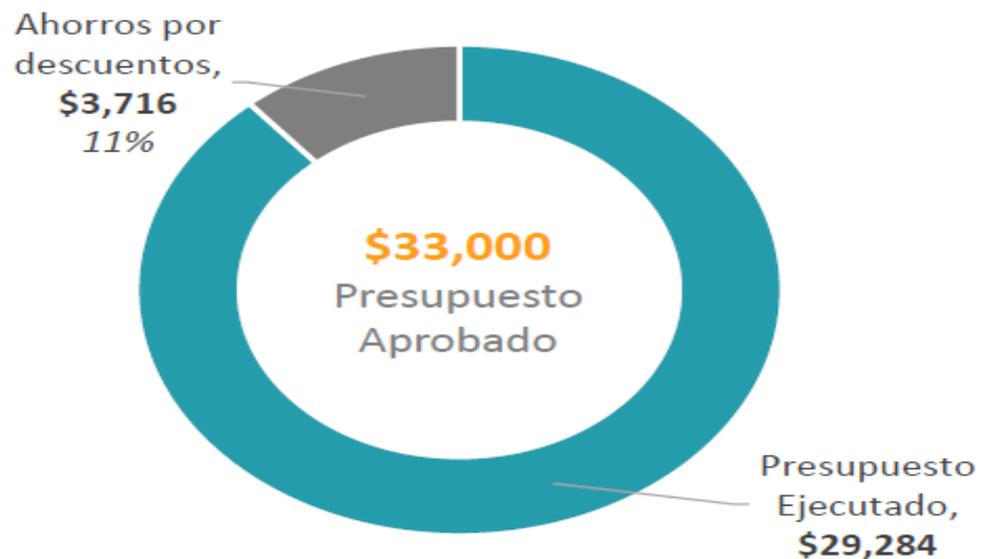
COMPETIDORES



PRESUPUESTO 2023-2024

Presupuestado y Ejecutado Período Abril 2023 - Marzo 2024

CAPEX

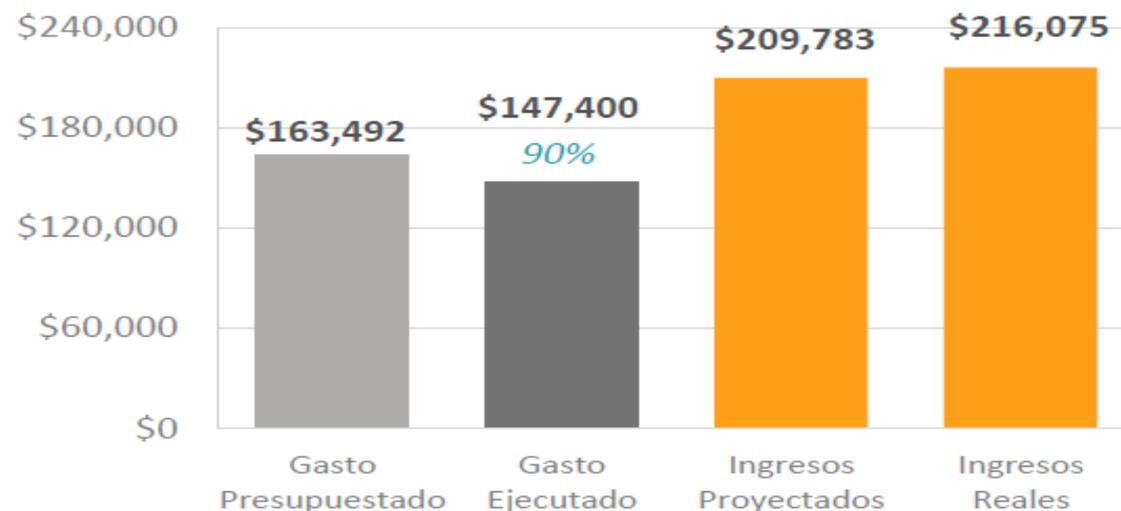


El Capex fue utilizado para sustitución de la lona asfáltica, remozamiento del ascensor, pintura de la fachada del edificio, temas de mercadeo como la sustitución de letreros, y otros imprevistos. La diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado se debe a ahorros por descuentos de suplidores.

INVERSIONES	Presupuestado	Ejecutado	Pendiente
Construcción Garita y Control de Acceso	US\$21,416	US\$5,912	US\$15,504

Los fondos para la construcción de la garita y el control de acceso salen de fondos disponibles en cuenta de liquidez de GPATIO 01.

Mantenimiento y Mercadeo



Gasto de mantenimiento: La diferencia entre el presupuesto aprobado y ejecutado se debe a que se lograron ahorros por descuentos de suplidores y partidas que no se han ejecutado al 100%, como es la contratación del personal del control de acceso.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos registrados fueron mayores a lo proyectado en 3% debido a recargos por penalidades y mora sobre saldo insoluto.

PRESUPUESTO CAPEX 2023-2024

Trabajos realizados de CAPEX Abril 2023 - Marzo 2024

Sustitución Lona Asfáltica



Pintura Fachada



Remozamiento Ascensor



Ahora

Antes



PRESUPUESTO INVERSIÓN 2023-2024

Trabajos realizados de CAPEX Abril 2023 - Marzo 2024



Construcción garita



US\$21,416
Total Proyecto



Nuevo Sistema de
Control de Acceso



PRESUPUESTO 2024-2025

Proyectado Abril 2024 - Marzo 2025



CAPEX



Se tiene programado un CapEx de US\$28,410 para el período Abril 2024-Marzo 2025. Este monto es menor al programado el período anterior debido a que también contamos con la cuenta reserva del 5% de facturación anual para reinvertir en Capex. El presupuesto de CapEx será utilizado para pintura de la fachada de atrás del edificio y del soterrado, adecuación del filo y pendiente del techo del 3er nivel y otros trabajos.

Presupuesto Mantenimiento y Mercadeo



Gastos incluye de mantenimiento y mercadeo. No se ha contemplado un aumento en la tarifa de mantenimiento a pesar de una diferencia mínima de 4% debido a que, se ha identificado varias partidas en las cuales entendemos podemos negociar con suplidores. Además, con una mejor gestión de imprevistos, mejor gestión de material gastable y negociaciones de contratos a la baja, buscaremos más ahorros.



PRESUPUESTO CAPEX 2024-2025

Trabajos a realizar a Marzo 2025 - Imágenes de Condición Actual

PINTURA: FACHADA ATRÁS,
SOTERRADO E INTERIOR EDIFICIO



ADECUACIÓN FILO Y PENDIENTE DEL
TECHO



PRESUPUESTO Proyecto de Reforma de la Plaza

Proyectado a Marzo 2025



Lobby



Baños



Iluminación



Jardinera en Coralina



Fachada en ladrillo/coralina



Verja Perimetral



US\$140,000

Presupuesto Renovación

*US\$164,952 disponible en
Fondo Liquidez*

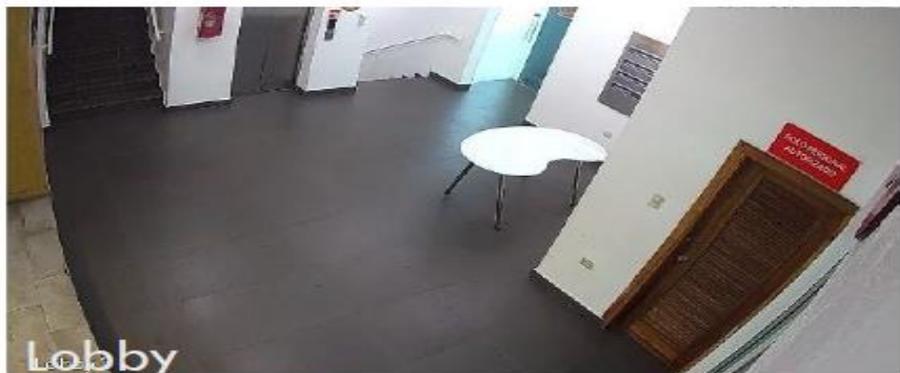


PRESUPUESTO 2024-2025

Proyecto de Reforma de la Plaza

Proyectado a Marzo 2025

Condición Actual



Propuesta



TEMAS PARA APROBACION

01

Presupuesto Mantenimiento

02

Presupuesto Proyecto Reforma
Patio del Norte





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

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

1. Presentar el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2024 y el presupuesto para el proyecto de reforma de la plaza Patio Del Norte.

SEGUNDA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005 e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento y aprobado el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2024; así como el presupuesto para el proyecto de reforma de la plaza Patio Del Norte.

¿PORQUÉ BDO?



Una red que responde



Un equipo dedicado y accesible



Experiencia probada en la industria



Valor por los honorarios



Servicios integrados de alta calidad

BDO EN REPÚBLICA DOMINICANA

REPÚBLICA DOMINICANA

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

2 OFICINAS **11** SOCIOS
165 STAFF

SANTO DOMINGO
SANTIAGO

INGRESOS %



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

Santo Domingo, R. D.

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

Santiago de los Caballeros, R. D.

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

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

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 2023,
- El estado de resultados,
- 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 2023, así como de su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	2023 US\$	2022 US\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo en bancos locales		281,050	35,035
Instrumentos financieros a costo amortizado		43,275	28,512
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	288,308	269,301
Cuentas por cobrar	7	41,028	41,629
Gastos pagados por anticipado	8	21,627	22,936
		<u>675,288</u>	<u>397,413</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	14,048,551	14,097,856
Equipo, neto	10	10,885	12,556
Otros activos		8,287	8,566
		<u>14,067,723</u>	<u>14,118,978</u>
Total activos		<u>14,743,011</u>	<u>14,516,391</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	50,342	59,491
Retenciones y acumulaciones por pagar		26,170	25,937
		<u>76,512</u>	<u>85,428</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos por arrendamiento	3	185,458	194,910
Total pasivos		<u>261,970</u>	<u>280,338</u>
Compromisos y contingencias	16		
Patrimonio fideicomitado:			
Valores fideicomitados	13	12,438,000	12,438,000
Aportaciones de los fideicomitentes	13	855	855
Reserva estatutaria	14	197,460	157,460
Resultados acumulados		1,844,726	1,639,738
		<u>14,481,041</u>	<u>14,236,053</u>
Total patrimonio fideicomitado		<u>14,481,041</u>	<u>14,236,053</u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		<u>14,743,011</u>	<u>14,516,391</u>

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de resultados
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	2023 US\$	2022 US\$
Ingresos por			
Arrendamientos	3 y 16	1,240,904	1,290,427
Servicios a los arrendatarios	3	316,051	218,422
Otros ingresos operacionales		2,626	6,007
		<u>1,559,581</u>	<u>1,514,856</u>
Gastos por servicios a los arrendatarios	4	<u>(314,588)</u>	<u>(341,529)</u>
Ingresos por arrendamiento, neto		<u>1,244,993</u>	<u>1,173,327</u>
Gastos generales y administrativos	5	<u>(220,055)</u>	<u>(213,591)</u>
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>(49,305)</u>	<u>105,426</u>
Resultados en operaciones		<u>975,633</u>	<u>1,065,162</u>
Intereses ganados		<u>3,119</u>	<u>1,000</u>
(Pérdida) Ganancia en cambio de moneda extranjera neta		<u>(6,180)</u>	<u>12,391</u>
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	22,702	9,296
Otros ingresos		9,714	5,609
Otros gastos		-	(7,320)
		<u>1,004,988</u>	<u>1,086,138</u>
Resultado del periodo		<u>1,004,988</u>	<u>1,086,138</u>

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

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU
(Administrado por Fiduciaria Universal, S.A.)
Estados de flujos de efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	2023 US\$	2022 US\$
Flujos de efectivo por las actividades operativas			
Resultado del periodo		1,004,988	1,086,138
Ajustes por:			
Ingresos financieros		(3,171)	(990)
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(22,600)	(9,296)
Cambios de valor propiedad de inversión	9	49,305	(105,426)
Gasto de depreciación	5 y 10	1,671	1,697
Gastos acumulados		10,185	6,655
Diferencia cambiaria		10,142	(3,201)
Cambios en los activos y pasivos:			
(Aumento) Disminución cuentas y documentos por cobrar		(601)	37,790
Disminución gastos pagados por anticipado		1,309	1,183
(Disminución) Aumento cuentas por pagar		(19,334)	16,191
Aumento retenciones y acumulaciones por pagar		233	1,691
(Disminución) Aumento otros pasivos		(9,452)	10,105
Efectivo provisto en las actividades operativas		1,022,675	1,042,537
Intereses cobrados		232	242
Efectivo neto provisto en las actividades operativas		1,022,907	1,042,779
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		(64,859)	(59,966)
Venta de activos financieros		47,967	45,695
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(16,892)	(14,271)
Actividades de financiamiento			
Rendimientos distribuidos	15	(760,000)	(1,235,928)
Efectivo usado en actividades de financiamiento		(760,000)	(1,235,928)
Aumento (Disminución) neto en el efectivo		246,015	(207,420)
Efectivo neto al inicio del periodo		35,035	242,455
Efectivo neto al final del periodo		281,050	35,035

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 2023 y 2022

	Valores fideicomitados US\$	Aportaciones de los fideicomitentes US\$	Reserva Estatutaria US\$	Resultados Acumulados US\$	Total Patrimonio Fideicomitado US\$
Balance al inicio del periodo 2022	12,438,000	855	92,411	1,854,577	14,385,843
Resultado del periodo	-	-	-	1,086,138	1,086,138
Reserva estatutaria (Nota 14)	-	-	65,049	(65,049)	-
Distribución de rendimientos (Nota 15)	-	-	-	(1,235,928)	(1,235,928)
Balance al 31 de diciembre de 2022	12,438,000	855	157,460	1,639,738	14,236,053
Resultado del periodo	-	-	-	1,004,988	1,004,988
Reserva estatutaria (Nota 14)	-	-	40,000	(40,000)	-
Distribución de rendimientos (Nota 15)	-	-	-	(760,000)	(760,000)
Balance al 31 de diciembre de 2023	12,438,000	855	197,460	1,844,726	14,481,041

2. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01 – FU del período finalizado al 31 de diciembre de 2023.

TERCERA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005 e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 APRUEBAN los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso del período que finalizó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) tal y como han sido presentados.

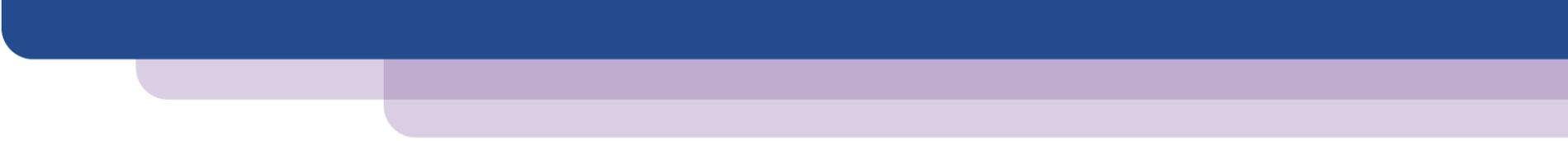
3. Conocer y decidir sobre la gestión de la Fiduciaria Universal del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2023.

CUARTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento de la gestión de la Fiduciaria Universal frente al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU durante el período finalizado al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). En consecuencia, OTORGAN DESCARGO a Fiduciaria Universal, S. A., y a sus representantes por su gestión, así como por todos los actos realizados en el ejercicio de sus respectivas funciones durante dicho período.

PROPUESTAS DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LOS SERVICIOS LEGALES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01- FU





DR&R 

Abogados y Consultores Fiscales

SOBRE NOSOTROS



Nuestros abogados y colaboradores cubren las áreas de derecho corporativo, laboral, litigios y asesoría tributaria de esta firma, además de una oferta integral de servicios.



Los abogados y consultores de DR&R poseen un conjunto diverso de experiencias y habilidades en numerosas áreas incluyendo derecho corporativo y comercial, contratos, negocios internacionales, telecomunicaciones, zonas de libre comercio, derecho inmobiliario, derecho laboral, empleo y seguridad social, litigios y arbitrajes, derecho administrativo, fiscal y contencioso.

Servicios

1) *Fideicomisos*

2) *Derecho
Inmobiliario /
Bienes Raíces*

3) *Derecho
Bancario, Servicios
Financieros y
Mercado de Valores*

Honorarios profesionales y Forma de pago



Los honorarios profesionales en base a una iguala mensual a ser devengados por esta Firma por los servicios antes indicados ascenderán a la suma mensual de Dos Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América (**USD\$2,500.00**) por un periodo de seis (6) meses; los cuales no incluyen impuestos aplicables (tales como el ITBIS), que correrán a cargo del cliente.



Los gastos resultantes de nuestras gestiones, tales como tasas, legalizaciones, entre otros, correrán igualmente por cuenta del cliente y les serán facturados, separada y detalladamente, en la medida en que se vayan produciendo..

GUZMÁN ARIZA

ABOGADOS Y CONSULTORES



Quiénes Somos



Fundada en 1927, Guzmán Ariza es actualmente la firma de abogados más grande de la República Dominicana con 11 socios y 48 abogados, además de ser la única con ocho oficinas estratégicamente distribuidas en todo el país.

Este alcance nos permite ofrecer una red nacional de abogados disponibles para ayudar en asuntos legales que puedan surgir en cualquier parte del país, con respuesta inmediata y resultados rápidos.

La firma está orientada al cliente y ofrece una gama completa de servicios legales a través de nuestros abogados y consultores comerciales multilingües. Nuestras prácticas nos han ganado la reputación en la comunidad empresarial internacional de ser una firma de abogados respetada y confiable que produce resultados.

Especialidades



- Derecho Corporativo
- Banca y Finanzas
- Concesiones y Licitaciones
- Mercado de Capitales
- Financiación de Proyectos
- Fusiones y Adquisiciones
- Energía y Recursos Naturales
- Reestructuración e Insolvencia
- Alianzas Público Privadas
- Aviación
- Impuestos
- Derecho Comercial

Honorarios y Forma de Pago



Nuestros honorarios mensuales por los servicios antes indicados ascenderían a la suma de **US\$4,250**, más el 18% de ITBIS.



Alternativamente, estaríamos en la disposición de ofrecer nuestros servicios dependiendo del volumen de operaciones específicas que se presenten mensualmente siguiendo las siguientes tarifas:

- a) Por las modificaciones al acto constitutivo del fideicomiso nuestros honorarios ascenderían a US\$1,850 por actuación.
- b) Por la elaboración, revisión y modificación de contratos con intermediarios de valores (Puesto de Bolsa) nuestros honorarios ascenderían a US\$1,350 por contrato.
- c) Por la revisión, ajuste y modificación de la Política de Inversión del Fideicomiso nuestros honorarios ascenderían a US\$2,500.

- d) Por los acuerdos con asesores y representantes del Fideicomiso (si aplica) nuestros honorarios ascenderían a US\$750 por actuación.
- e) Por la elaboración de los demás documentos y actas requeridas (asambleas de aportantes, informes de situación legal, asistencia al Representante de la Masa de Aportantes, si es requerido) para la debida operación del Fideicomiso nuestros honorarios ascenderían a US\$500 por documento o actuación.



VICENS DE LEÓN

QUIÉNES SOMOS



Somos un equipo conformado por abogados de vasta experiencia, comprometidos con ofrecer soluciones integrales e innovadoras. Nuestra metodología de trabajo práctica facilita la provisión a nuestros clientes de servicios legales eficientes, altamente efectivos, asegurando confidencialidad y éxitos en sus proyectos.

Con una amplia experiencia dentro del mercado de valores, en VICENS DE LEÓN acompañamos a nuestros clientes con cercanía y disposición en cada una de sus iniciativas, asumiendo los retos, con miras a minimizar impactos desfavorables, sin abstraernos de la prudencia, y guardando las normas legales. Esto garantiza la solución de sus necesidades legales, la protección de sus intereses y el crecimiento sostenido de sus negocios.

PORTAFOLIO DE VICENS DE LEÓN



**Administradora de Fondos de Inversión
Universal (AFI universal)**

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversion

Advance Assent Management

GAM Capital

Entre otros

HONORARIOS PROFESIONALES



Para los servicios abajo descritos, estaríamos generando honorarios mensuales de **US\$2,500.00**

- Modificaciones al Acto Constitutivo del Fideicomiso;
- Elaboración, revisión y modificación de Contratos con intermediarios de valores (Puesto de Bolsa);
- Revisión, ajuste y modificación de la Política de Inversión del FIDEICOMISO;
- Acuerdos con asesores y representantes del FIDEICOMISO (si aplica);
- Elaboración de los demás documentos y actas requeridas (asambleas de aportantes, informes de situación legal, asistencia al Representante de la Masa de Aportantes, si es requerido) para la debida operación del FIDEICOMISO;
- Las actuaciones y asesoría legal por ante las autoridades y privadas, incluyendo, pero sin limitarse a la Superintendencia de Valores, Consejo Nacional de Valores, Dirección General de Impuestos Internos, tribunales ordinarios de la República Dominicana, Consejo de Conciliación de Cámara de Comercio y Producción, entre otras entidades públicas y privadas, en relación con las operaciones del FIDEICOMISO;
- Elaboración de acuerdos de arrendamiento a suscribir con los inquilinos del FIDEICOMISO
- Debida diligencia de inquilinos del Fideicomiso

Firma de abogados**PRECIO**

DR&R Abogados y Consultores Fiscales

2,500.00 semestrales
(sujeto a variación)

Guzmán Ariza, Abogados y Consultores

4,250.00 adicional se
cobraría cualquier
modificación o solicitud que
no esté establecida en el
convenio

VICENS DE LEÓN

2,500.00 mensuales

Estos precios no incluyen ITBIS

5. Nombrar la firma de abogados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU.

QUINTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores de Valores de Participación Fiduciarios del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01- FU, identificado en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFOP-005, e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-31-72983-5 LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento de las tres (3) propuestas de servicios legales presentadas por las oficinas DR&R Abogados y Consultores Fiscales; Guzmán Ariza, Abogados y Consultores y Vicens De León, E.I.R.L.; así como de la designación a la firma Vicens De León, E.I.R.L para que funja como abogados del fideicomiso sobre todo el alcance de los servicios presentados en su propuesta de servicios legales.

TEMA LIBRE

INFORMACIÓN DE ASAMBLEA DEL REPRESENTANTE DE TENEDORES

Informe Representante de la Masa de Aportantes Salas Piantini & Asociados (SPA) - Abril 2024

El presente informe tiene el propósito de informar a esta Asamblea General de Aportantes Extraordinaria y Ordinaria del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios GPATIO 01 - FU**, haber logrado casi en su totalidad los objetivos que como Representante de la Masa de Aportantes del Fondo nos propusimos y que compartidos en las pasadas Asambleas Generales de Aportantes de los fondos de inversión administrados por la Sociedad celebradas en el año 2023. Estos logros son palpables, y entendemos se apegan a las solicitudes realizadas por las instituciones de las cuales formamos parte en calidad Representantes de la Masa de Aportantes, y que nos apoyaron durante todo el 2023. Dentro de estos logros, podemos identificar:

En un solo lugar: www.salaspiantini.com en la sección “Mercado Valores” y luego “Banco de Datos”) podrán encontrar un Repositorio con todas las informaciones actuales e históricas de todos los fondos y fideicomisos públicos en el mercado de la República Dominicana, de una manera fácil y rápida. Tales como:

1. Tablero de rendimiento y desempeño histórico y actual de los fondos o fideicomisos públicos anualmente, **con un total 35 indicadores científicamente elegidos por nuestro partner RD Kroll (www.kroll.com)** (Adquirida por Dulff & Phelps).
2. Tablero que permite de manera fácil y rápida una comparación de los 35 indicadores frente a: A) Un índice mercado su industria o su propio índice referencia establecido en prospectos, reglamentos y/o folletos. B) Comparaciones índices entre todos los fondos y fideicomisos públicos. C) Comparaciones con sus mismos tipos o categorías, edad, moneda, etc.
3. Todos los estados financieros auditados históricos y recientes de todos los fondos y fideicomisos públicos.
4. Lista de valores tiene en portafolio por tipo activo.
5. **Los informes trimestrales** recientes de SPA como representantes de la masa tenedores de cuotas o valores de fideicomisos públicos.
6. **Prospectos** o folletos informativos resumidos de todos los fondos y fideicomisos públicos.
7. **Reglamento** Interno actualizado a la última fecha de cambio de todos los fondos.
8. **Calificaciones de Riesgo.**
9. Hojas de Vida de los Administradores y miembros de Comité de Inversiones de todos los fondos del mercado.

Adicionalmente logramos en el 2023 la culminación del primer (1er.) Prototipo único en su tipo en la República Dominicana, denominado “Tablero Interactivo Control Mercado de Valores” donde el usuario manipula de forma fácil e interactiva, logrando armar cualquier tipo de gráfica, tabla o reporte con sus 35 indicadores a elegir o combinar, así como todo tipo de Ranking de indicadores. Este prototipo ha estado en periodo de prueba desde finales del 2023 hasta la fecha, y su lanzamiento oficial previsto es el 15 de mayo del 2024, sólo para el uso de **clientes de Salas Piantini & Asociados, S.R.L. o cualesquiera inversionistas que representamos.**

Estas herramientas fueron aplicadas internamente por nuestro equipo en la medida en que las desarrollábamos durante todo el 2023. Los resultados de estos análisis, y las preguntas que provocan siempre rigurosamente y en lo posible se compartió oportunamente con los participantes del mercado de valores **clientes de SPA** y los cuales han mostrado su interés, hasta incluso los últimos días antes de las celebraciones de las Asambleas programadas para este año 2024.

Luego de dos décadas de arduo trabajo y dedicación especializada, estas herramientas se han convertido en la piedra angular para la realización más eficiente y eficaz de nuestras responsabilidades, a la vez optimizando la cantidad de horas significativas que las enfocamos en labores más técnicas y de mejoría tecnológica continua.

Así pues, basado en lo observado por medio de estas herramientas más todas las técnicas de revisión que nos dispone aplicar trimestral el marco legal que nos regula, no tenemos hallazgo que amerite sea mencionado en esta asamblea con relación al **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios GPATIO 01 - FU** , cuya Calificación de Riesgo emitida por calificadora **Feller Rate** Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L. a enero del 2024 le otorgó una calificación **A+fo**; así como el Informe de los Auditores Independientes **BDO Auditores, S.A.** de fecha 5 de abril del 2024, con relación al año cortado al 31 de diciembre 2023.

Objetivos SPA 2024:

1. Implementar a partir del 15 de mayo del 2024 formalmente el “Tablero Interactivo Control Mercado de Valores” de forma anual, lo cual incluye el año 2023.
2. Implementar a partir del 15 de julio del 2024 formalmente el “Tablero Interactivo Control Mercado de Valores” de forma semestral.
3. Implementar a partir del 15 de febrero del 2025 formalmente el “Tablero Interactivo Control Mercado de Valores” mensual.

Gracias por la confianza en nosotros y por favor no duden en contactarnos ya que todos nuestros esfuerzos de mejoría tienen el único propósito de velar de forma única por sus intereses y atender de inmediato cualquier solicitud, consulta, reclamo, etc. que nuestros inversionistas requieran sin importar el monto de su inversión, lo más eficiente y rápido posible.



www.fiduciariauniversal.com.do