



**FIDEICOMISO OFERTA
PÚBLICA DE VALORES
FIDUCIARIOS**

G-PATIO 01-FU
SANTO DOMINGO
ENERO 2023



SANTO DOMINGO, 5 DE ENERO DE 2023

ESTIMADO(A)
TENEDOR DE VALORES DE FIDEICOMISO
DE OFERTA PUBLICA DE VALORES G-PATIO
01 - FU

ASUNTO:

Distribución de beneficios al cierre del trimestre octubre – diciembre de 2022 del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU.

Estimado(a) Tenedor(a):

Luego de saludarles, la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A.**, en su calidad de administradora del **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU** tiene a bien informar que para el cierre del trimestre comprendido entre los meses de octubre y diciembre de 2022, el patrimonio neto del Fideicomiso de Oferta Pública G-Patio 01-FU tuvo un valor de US\$14,236,052.98; lo cual indica que para el 31 de diciembre del año en curso el valor cuota haya presentado un crecimiento de 0.73% con relación a la pasada retribución de beneficios al inicio del trimestre.

De tal manera, y de acuerdo con el flujo de ingresos provenientes del alquiler de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores G-Patio 01 - FU, hemos efectuado el pasado 3 de enero de 2023 la distribución trimestral de beneficios a favor de Tenedores de Valores, considerando la siguiente información:

Fecha de corte	31 de diciembre de 2022
Factor de pago	USD\$20.099694 por valor
Moneda	US\$
Monto total	US\$250,000.00

De acuerdo con lo indicado en el acápite 13.6 del prospecto de emisión se realizó la distribución de beneficios, conforme a la prelación que se detalla a continuación: (i) Pagos Gastos del Fideicomiso, (ii) Pago Gastos de Administración, (iii) Retención del cinco por ciento (5%) del flujo de caja libre destinado al fondo de liquidez, (iv) Pago de beneficios a los Tenedores de Valores correspondiente al noventa y cinco por ciento (95%) del flujo de caja libre disponible en el Fideicomiso.

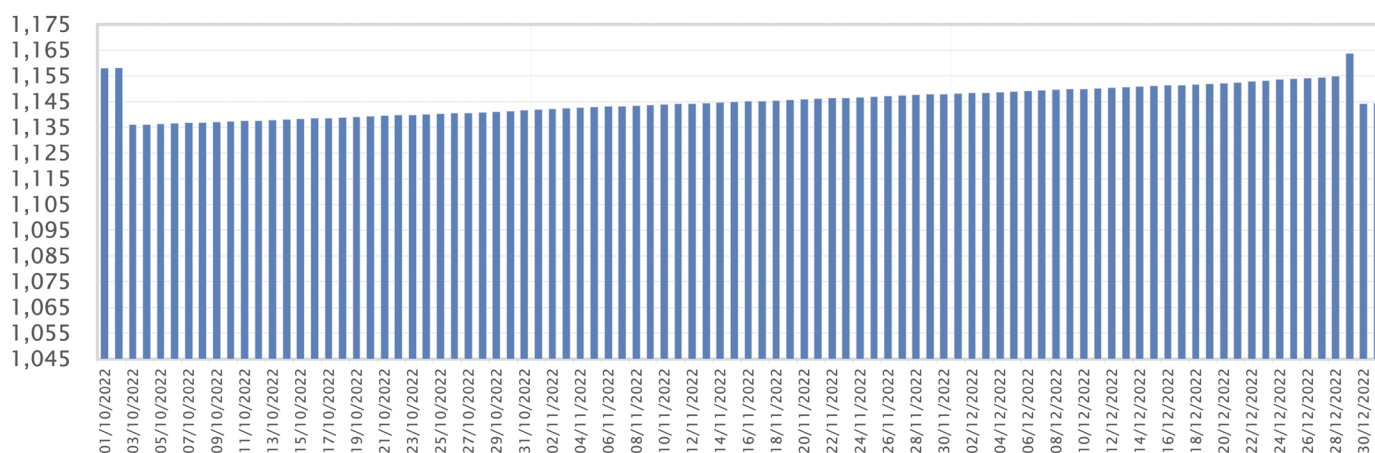
El Fondo de Liquidez citado con anterioridad cumple con la Política de Inversión establecida en el artículo 13.15 del prospecto de emisión. A la fecha de distribución el balance disponible del mencionado fondo de liquidez ascendió a la suma de US\$ 56,996.70 y RD\$ 11,146,891.71.

Por lo tanto, el Flujo de Caja libre disponible para distribución a favor de los Tenedores de Valores del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, ascendió a la suma de US\$20.099694 por Valor. El valor unitario de cada valor del Fideicomiso, con posterioridad a la distribución anteriormente descrita, ascendió a la suma de US\$1,145.401380.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FIDEICOMISO

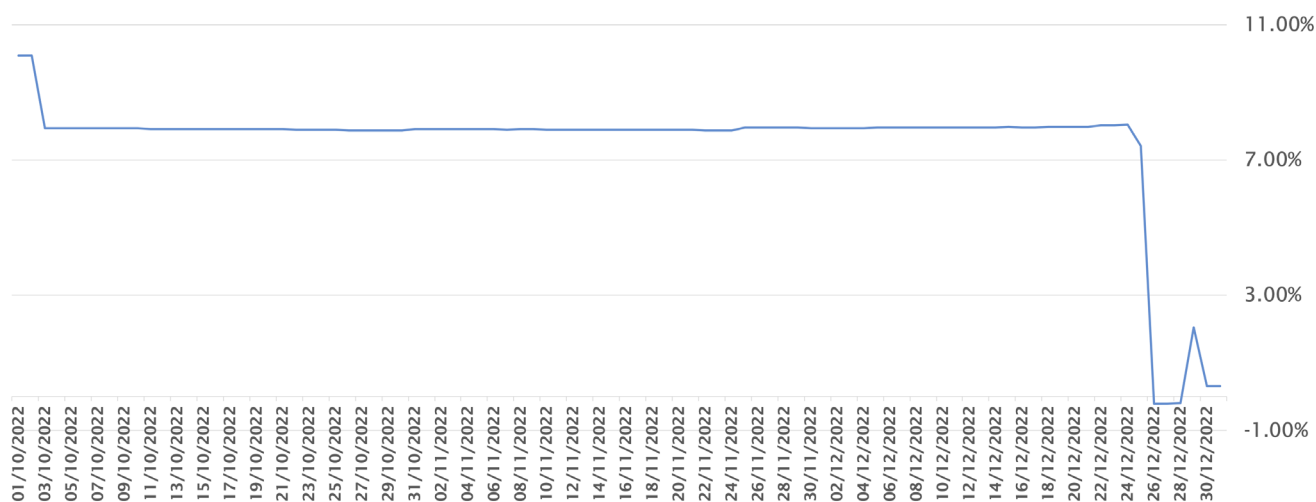
El valor contable del valor de Fideicomiso de Oferta Pública ha mantenido una evolución positiva durante los periodos anteriores, si comparamos el valor contable del 01 de octubre de 2022 el día que inició del trimestre, US\$1,158.123752 con el valor previo a la distribución que es de US\$1,163.860118, se puede notar un crecimiento, atribuible al rendimiento de los activos en el cuarto trimestre del año.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G - PATIO 01 - FU EVOLUCIÓN PRECIO DEL VALOR OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE 2022



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE RENDIMIENTO DEL FIDEICOMISO ANUALIZADA (365 DÍAS) OCTUBRE - DICIEMBRE 2022

La tasa de rendimiento anualizada para el trimestre comprendido entre el periodo octubre a diciembre de 2022, se relaciona a continuación:



ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL FONDO



Administrador de los Activos: Patio Capital Partners

CALIFICACIÓN DE RIESGO FIDEICOMISO

FellerRate
Clasificadora
de Riesgo
A+fo

La calificación "A+fo" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU (Fideicomiso G-Patio) responde a una cartera de activos con amplia diversificación, alta madurez e inquilinos de buena calidad. Además, incorpora la gestión de una sociedad fiduciaria relacionada a un importante grupo financiero de República Dominicana, con adecuadas políticas de administración para los fideicomisos y una estructura de equipos suficientes, con experiencia para su gestión, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.



www.fiduciariauniversal.com.do