



ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU
28 DE ABRIL DE 2021**

CONVOCATORIA ASAMBLEA

EL CARIBE 22 DE ABRIL 2021



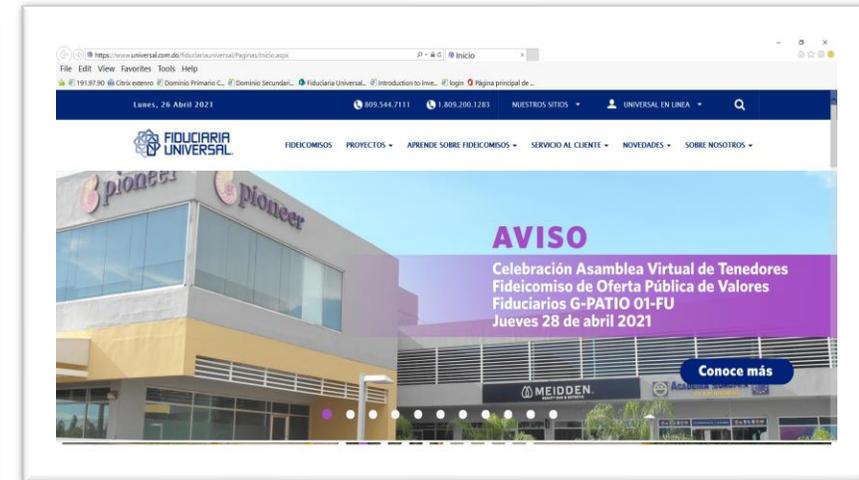
EL NACIONAL 14 DE ABRIL 2021



Fecha: 28 de Abril 2021
Hora: 10:00 AM
Aplicación para la celebración: WEBEX Events.

Para la asistencia de la referida Asamblea es necesario remitir los documentos legales que justifiquen la calidad y representación del Tenedor del Valor al correo electrónico reunionesuniversal@universal.com.do

Más información, favor contactar a su Puesto de Bolsa o Fiduciaria Universal a través de los canales digitales habilitados para estos fines



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

DESIGNACION DEL SECRETARIO

Se Propone para dicha función al señor(a) Roberto Millán Pérez, Gestor Fiduciario del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – PATIO 01 - FU, quien se encuentra presente en la Asamblea.

PRIMERA RESOLUCION

Los Tenedores 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, APRUEBAN en todas sus partes la nómina de los tenedores presentes y representados en esta asamblea, la cual figura encabezando la presente acta y forma parte integral de la misma; 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, por encontrarse representados suficientes Tenedores de Valores del Fideicomiso para conformar el quórum requerido por el Contrato del Programa de Emisiones de Valores del Fideicomiso, para la celebración de las asambleas generales de tenedores.

ORDEN DEL DÍA

1. Presentar el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2021.
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 2020.
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 2020.

1. Presentar sobre [el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2021.](#)



SEGUNDA RESOLUCIÓN

Los Tenedores 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 LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento del contenido del presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2021 y el informe presentado por la Administradora de los Activos Inmobiliarios del periodo culminado el 31 de diciembre de 2020, y en consecuencia APRUEBAN dicho presupuesto e informe de gestión tal y como ha sido presentado en esta Asamblea.

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 2020.](#)

TERCERA RESOLUCIÓN

Los Tenedores 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, APRUEBAN los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso del período que finalizó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020) y, en consecuencia RATIFICAN a la firma BDO AUDITORIA, S.R.L. para que audite los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso cortados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

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 2020.

CUARTA RESOLUCIÓN

Los Tenedores 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, APRUEBAN 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 veinte (2020) y 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. Asimismo, los Tenedores LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento del informe del Representante de la Masa de Tenedores tal y como ha sido presentado en la presente Asamblea.

INFORME ASAMBLEA REPRESENTANTES

ACCESO A NUESTRO MENÚ INVERSIONISTAS:

Salas Piantini & Asociados ▾ Suscríbete Servicio al Cliente Clientes Contáctanos  |  Acceder


ASESORES FINANCIEROS Y FISCAL
SALAS, PIANTINI
& ASOCIADOS

INTC 68,26 +1,21 +1,80% LNKD 195,96 0,00 0,00% ↑MSFT 255,85 +2,60 +1,03% ↑TWTR 71,22 +2,23 +3,23% ↑BABA 228,24 +2,82 +1,25% ↑IBM 135,12 +0,19 +0,14%

Enlaces rápidos: DGII DGA Banco Central RD Superintendencia de Bancos Superintendencia de Valores



Responsabilidad Social

▸ La Educación en Palabras

Trending Comments Latest

Menú de Representantes a Inversionistas ✕

Informes

- Informe Representantes Inversionistas
- Cuadros de Controles de Informes

Foros a Inversionistas

- Próximos Foros
- Históricos

Marco Legal Bolsa de Valores

- Leyes
- Reglamentos
- Resoluciones
- Normas
- Circulares
- Marco Legal

NUESTRA INTRANET



INFORME
TRIMESTRAL

NOTICIAS
INVERSIONISTAS

FOROS

MARCO LEGAL
BOLSA VALORES

APRENDIZAJE

PLANTILLAS

CONTROLES Y
ESTÁNDARES

MICROSOFT TEAMS

SALAS-PRO



Videos



Informe trimestral



Noticias inversionistas



Foros



Marco Legal Bolsa Valores



Aprendizaje



Plantillas



Controles y Estándares

- Para próximo informe a junio 2021 ya no habrá intercambio de información con Emisores vía correo.
- Dado que medio de nuestra **Intranet** montada en Office 365 de Microsoft, el Emisor tendrá acceso a la misma para colocar la información que solicitamos cada trimestre y podrá observar el estatus de la preparación del Informe Trimestral y retroalimentarnos sobre los mismos. Estaremos en la Nube al 100% y estamos en el proceso de certificarnos ISO 27,001 De Seguridad e Integridad de la información que manejamos.
- La Circular C-SIMV-2021-03-MV Recordó a los Auditores Externos Registrados en SIMV en Cumplimiento de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) que deben revelar toda la información que le permita a los inversionistas y potenciales inversionistas comprender el impacto general causado por el Covid-19.
- Estamos atentos a estas revelaciones en los Estados Financieros al 31/12/2020, así como de cualquier modificación de estos basados en Hechos Posteriores en este 2021, de conformidad con la NIC 1 y la NIA 570.
- Evaluando estas medidas tomadas en el Mercado de Valores con las tomadas por Superintendencia de Bancos (SB), pudimos observar que esta Superintendencia dispuso iguales medidas mediante la Circular SB: No. 002/21, para los Auditores Externos de Entidades de Intermediación Financiera, registrados en esa SB.
- En nuestra solicitud de información trimestral a los Emisores hemos incluido preguntas adicionales sobre específicamente este tema del COVID-19 y lo mantendremos haciendo mientras perduren los efectos de esta pandemia.
- A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de algún Hecho Relevante que se amerite notificar sobre **G-Patio y el Fideicomiso de Oferta Pública en cuestión SIVFOP - 005.**



www.fiduciariauniversal.com.do

Presupuesto FOP G-Patio 01

Estimaciones 2021 - 2022 1Q

	2021	2022 1Q
CAPEX		
CAPEX s/Valoración DTT	32,743.00	36,580.00
CAPEX proyectado s/PCP	32,327.59	10,775.86
Neto	415.41	25,804.14
	98.7%	29.5%
Aprobado no ejecutado 2020	22,413.79	
<i>(Control de acceso parqueos)</i>		
Mantenimiento y Mercadeo		
Ingreso Mant.	178,503.28	60,281.76
Gasto Mant.	145,110.65	49,193.46
Gasto Mercadeo	20,879.31	4,413.79
Neto	12,513.32	6,674.50
	93.0%	88.9%



¿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 PACIOLI 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

Dictamen de los auditores independientes

A los tenedores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU y a Fiduciaria Universal, S.A

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-patio 01-FU (el Fideicomiso), que comprenden:

- Los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019,
- Los estados de resultados integrales,
- Los estados de cambios en el patrimonio fideicomitado
- Y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas,
- Así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-patio 01-FU, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como de su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Bases de la opinión

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

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

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

Estados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	2020 US\$	2019 US\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	504,752	431,008
Cuentas por cobrar	6	52,029	11,629
Gastos pagados por anticipado	7	50,273	48,100
		<u>607,054</u>	<u>490,737</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	12,974,637	12,016,729
Equipo, neto	9	15,890	17,495
Otros activos		8,279	9,117
		<u>12,998,806</u>	<u>12,043,341</u>
Total activos		<u>13,605,860</u>	<u>12,534,078</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	103,964	91,198
Depósitos por arrendamiento	11	179,960	195,898
Retenciones y acumulaciones por pagar		20,241	19,020
		<u>304,165</u>	<u>306,116</u>
Compromisos y contingencias			
Patrimonio fideicomitado:			
Valores fideicomitados	17	12,438,000	12,438,000
Aportaciones de los fideicomitentes	17	855	855
Reserva estatutaria	13	48,183	17,628
Resultados acumulados		814,657	(228,521)
		<u>13,301,695</u>	<u>12,227,962</u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		<u>13,605,860</u>	<u>12,534,078</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 resultados integrales
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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





Abril 2021

ESTRICTAMENTE PRIVADO Y CONFIDENCIAL



01 Alcance y Limitaciones

02 Situación FOP G-PATIO 01

- Situación operativa inquilinos
- Facturación e ingresos marzo
- Realidad de las proyecciones 2020 y 1Q 2021

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 proyecciones hasta 1Q 2021, 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 y la información de cualquier hecho o asunto relativo a la situación excepcional de la pandemia del COVID -19, que está afectando a nivel mundial.

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.

Situación FOP G-PATIO 01

Situación FOP G-PATIO 01

Situación operativa de los inquilinos

Desde el día 13 de marzo 2020 a raíz de la situación pandémica del COVID-19, a nivel mundial, según la OMS, y de las primeras recomendaciones sobre como manejarse en cuanto a los negocios de educación y aglomeraciones de gente, algunos inquilinos empezaron a tomar medidas e incluso a cerrar temporalmente, como el caso de las Academias. Ambas Academias y Orange Theory a partir del día 16 de marzo 2020, aproximadamente, cerraron los locales y pasaron a realizar sus docencias vía online. A día de 28 de abril de 2021, ambas Academias y Orange Theory, siguen con un público reducido alrededor del 20% a 30% de ocupación normal.

El resto de inquilinos, a partir del día 19 de marzo tuvieron que cerrar por decreto del Ministerio de Trabajo y de la Presidencia de la República, desde entonces los negocios han ido abriendo según la categoría de cada uno y adaptándose a la situación actual.

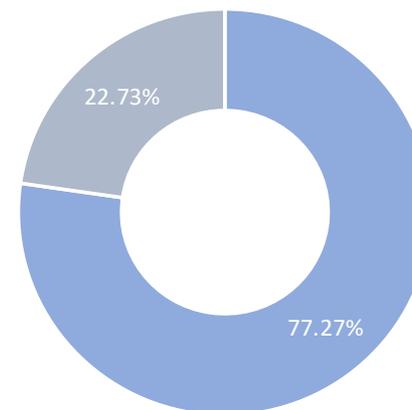
Actualmente, sobre el número total de inquilinos del FOP tenemos el 77.27% abiertos y el 22.73% abiertos con las operaciones limitadas y 0% cerrados.

En cuanto al porcentaje sobre ingresos que estos inquilinos representan, vemos que los inquilinos abiertos representan el 82.53% de los ingresos, los que están a media operación el 17.47%.

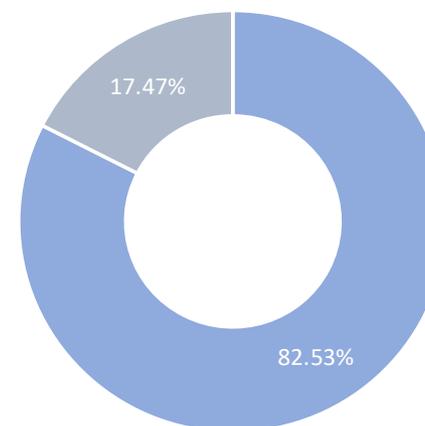
Los inquilinos que están abiertos y con operación limitada, están registrando comportamientos variados, desde algún caso excepcional que tiene un aumento de operaciones como los Bancos, Tiendas especializadas como Butcher Shop, Seguros o Laboratorio, hasta los que están operando cubriendo gastos o con una facturación mínima para mantener las operaciones como algunos Restaurantes.

La situación actual, según las últimas informaciones, muy posiblemente experimente mejoras en las operaciones las cuales permitan entrar en una fase de normalización del comportamiento de los inquilinos. .

Estatus por # inquilino



Estatus por ingresos



■ Abierto ■ Op. Reducida

Situación FOP G-PATIO 01

Facturación e ingresos Abril 2021

A día 01 de marzo 2020 se habían facturado los alquileres del mes de manera regular. De forma recurrente los inquilinos fueron pagando los alquileres desde el primer día de mes hasta el día 19. A partir de esa fecha, en función del estatus de cada inquilino, abierto, abierto en mínima operación o cerrados, fuimos coordinando con ellos los pagos de tal manera que a día 31 del mes de marzo teníamos cuentas por cobrar de 6 inquilinos.

Desde esa fecha hasta día de hoy 28 de abril del 2021, el procedimiento ha sido el mismo. Mes a mes se ha ido analizando la situación actual, toque de queda, flujo de la plaza, entre otras, y conversando con los inquilinos sobre sus avances y su evolución con el fin de entender los descuentos a aplicar.

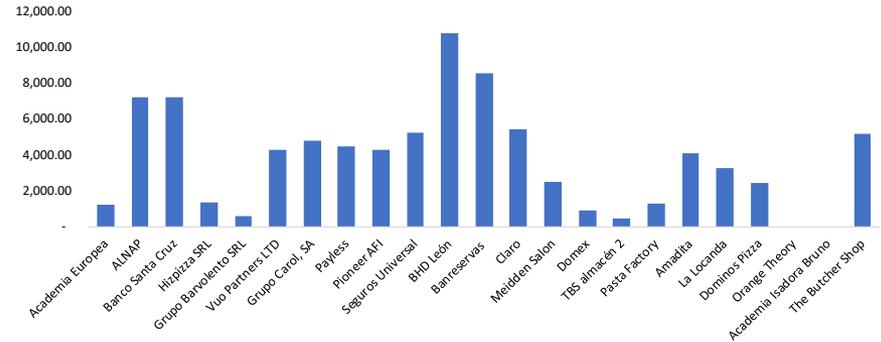
A día de hoy, solo hay 6 inquilinos a los cuales se les está aplicando descuentos. Estos inquilinos representan el 23.25% de los alquileres mensuales, 22.5k US\$. Por otro lado, el descuento más grande que se aplica es 100% del alquiler a 2 inquilinos, representando a los otros 4, un 20%.

La dificultad de generación de ingresos, tanto por la situación extrema en que nos vemos envueltos y las medidas tomas por el Gobierno, está imposibilitando a estos negocios poder hacer frente a las obligaciones recurrentes. Estos 6 inquilinos son Academias, Gimnasio y Restaurantes.

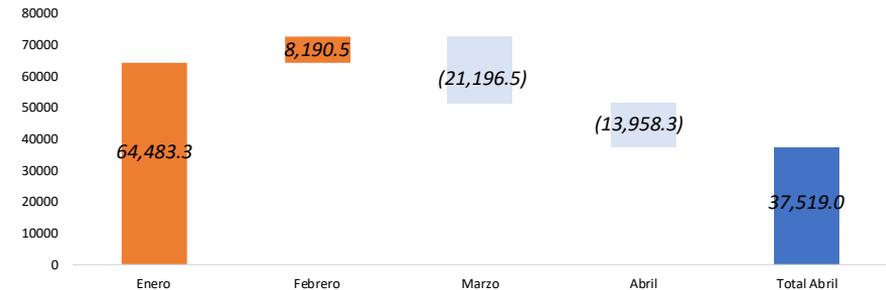
En el caso de las CxC totales del FOP, cerramos el año 2020 con 39,835 \$US por cobrar. En enero coincidiendo con el cierre del año fiscal e inicio del nuevo, las CxC aumentaron sustancialmente lo cual se ha ido regularizando en los meses posteriores hasta la fecha, tal que, a 28 de abril de 2021 tenemos 37,519 US\$ en cuentas por cobrar.

Por lo regular los inquilinos no acumulan más de dos meses de mora, salvo excepciones la cuales se estructura un plan de pagos y se hace frente a las deudas.

Facturación Abril 2021



Cuentas por Cobrar 2021



Situación FOP G-PATIO 01

Realidad de las proyecciones 2020 y 1Q 2021

Se han estado aplicando descuentos desde de abril 2020, hasta nuevo aviso, si bien ya se aprecia una mejora en las operaciones de los inquilinos, tanto por la reducción del Toque de Queda como por la adaptación de la población a la situación extraordinaria. Esto permite a los locales comerciales disponer de un mayor horario para operar. El objetivo de facilitar descuentos ha sido mantener la ocupación de la plaza y mantener una estabilidad en los ingresos del FOP. Seguimos sin poder determinar con certeza el tiempo en el que estaremos recuperados cien por cien pero en el mercado se percibe una normalización.

A modo estratégico, el objetivo de las medidas es seguir manteniendo la ocupación y los ingresos, de la misma forma que seguir ocupando locales tal y como hemos logrado hacer durante la peor parte de la pandemia.

Datos 2020 y 1Q 2021





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.