



**FIDEICOMISO OFERTA
PÚBLICA DE VALORES
FIDUCIARIOS**

G-PATIO 01-FU
6 DE MARZO DE 2020





**SANTO DOMINGO,
6 DE MARZO DE 2020**

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

ASUNTO:

Distribución de beneficios al cierre del trimestre
Octubre-Diciembre de 2019 del Fideicomiso de Oferta
Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU.

Estimado(a) señor(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 Septiembre- Diciembre de 2019, el patrimonio neto del Fideicomiso de Oferta Publica G-Patio 01-FU tenía un valor de US\$12,227,961.91; lo cual indica que para el 31 de Diciembre del año en curso el valor presentó un decrecimiento de 1.852% con relación al precio del Valor de Fideicomiso a la fecha de 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 13 de febrero la distribución trimestral de beneficios a favor de Tenedores de Valores en cumplimiento con lo establecido en la Asamblea de tenedores de fecha 5 de febrero de 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha de corte	31 de Diciembre de 2019
Factor de pago	US\$15.837507 por valor
Moneda	US\$
Monto total	US\$196,986.22

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 y por ende de incremento del Fondo de Liquidez, el balance disponible del mencionado fondo ascendía a la suma de US\$3,594.55.

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 2019, ascendió a la suma de US\$15,84 por Valor los cuales fueron distribuidos el 13 de febrero del año en curso. Luego de dicha distribución el precio del valor del Fideicomiso disminuyó a US\$974.95.

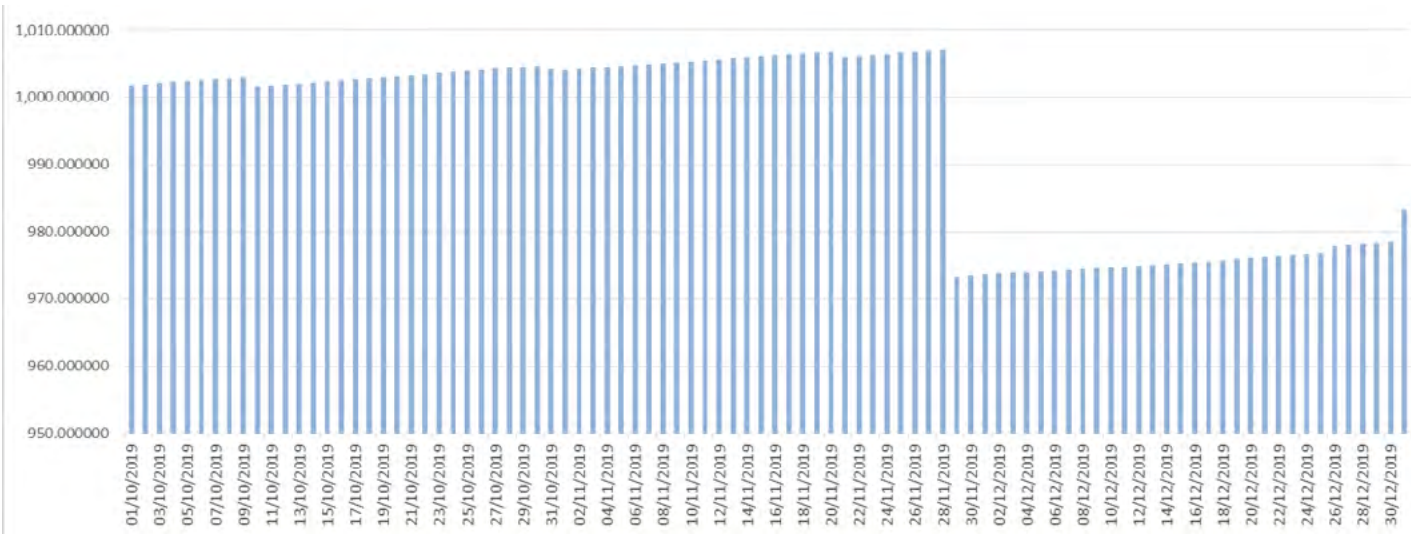


EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL VALOR DEL FIDEICOMISO

El precio del valor del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores ha mantenido una evolución positiva durante los periodos anteriores, sin embargo, si comparamos el precio del día de la colocación primaria el 13 de marzo de 2019 de US\$987,89 con el precio al 31 de diciembre del año en curso que es de US\$983.11, se puede notar un decrecimiento, el cual es atribuible a la actualización del valor de los inmuebles del Fideicomiso arrojado en el ejercicio de Valoración realizado por Deloitte RD el 29 de Noviembre de 2019.

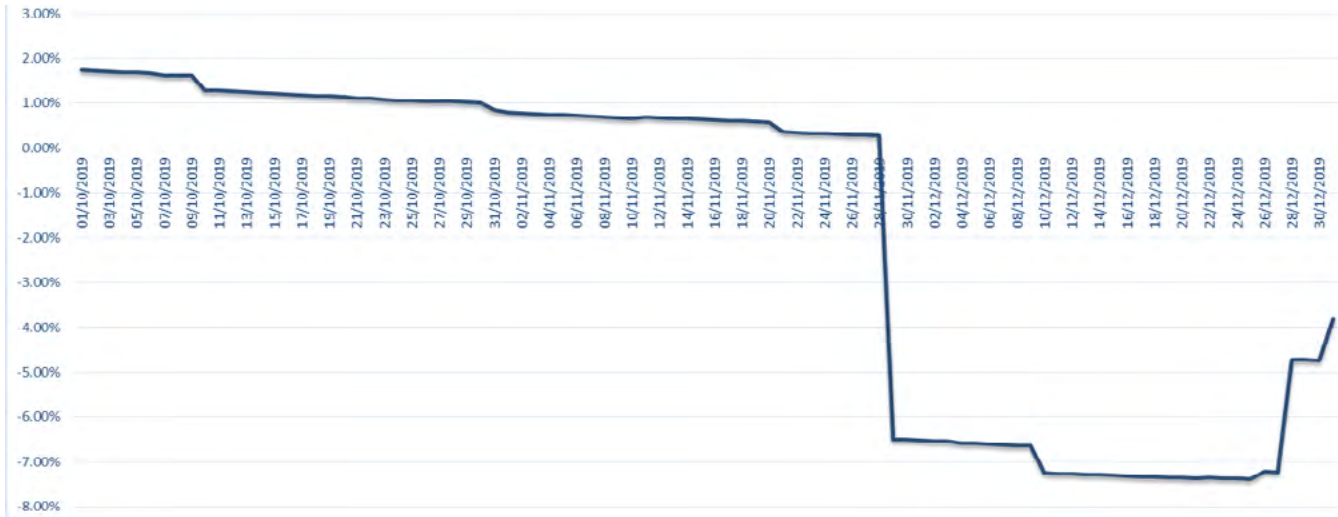
El administrador de los activos (Patio Capital Partners SLR) adelantó las gestiones para la ocupación del área disponible para alquiler después de la terminación del contrato de alquiler con La Cadena que ocupaba 775,3 Mts.2 en la Plaza Patio del Norte. Lo que produjo un incremento de un 8% en la ocupación de los activos inmobiliarios al cierre del trimestre a un 87%.

FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES G - PATIO 01 - FU EVOLUCIÓN PRECIO DEL VALOR TRIMESTRE OCTUBRE - DICIEMBRE 2019



EVOLUCIÓN DE LA TASA DE RENDIMIENTO DEL FIDEICOMISO

La tasa de rendimiento anualizada para el trimestre comprendido entre los meses de Octubre y Diciembre de 2019, se relaciona a continuación:



ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL FIDEICOMISO



Administrador de los Activos: Patio Capital Partners

CALIFICACIÓN DE RIESGO FIDEICOMISO

Feller.Rate
Clasificadora
de Riesgo
A+fo(N)

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



www.fiduciariauniversal.com.do