



# ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU**  
**27 DE ABRIL DE 2022**



## DESIGNACION DEL SECRETARIO

Se Propone para dicha función al señor(a) Nestor Beltre Director de Estructuración de Negocio del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G – PATIO 01 - FU, quien se encuentra presente en la Asamblea.

# CONVOCATORIA ASAMBLEA



Fecha: 27 de Abril 2022  
 Hora: 1:00 PM  
 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](mailto: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”**

## ORDEN DEL DÍA

1. Conocer y decidir sobre el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2022.
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 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 2021.
4. Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G- Patio 01-FU.
5. Seleccionar y nombrar la entidad que realizara la valuación financiera del Patrimonio para el año 2022.
6. Tema libre.

## **PRIMERA 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 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.

1. Presentar sobre el presupuesto de mantenimiento del Fideicomiso para el año 2022.

## 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 2022 y en consecuencia APRUEBAN dicho presupuesto 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 2021.

## 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 veintiuno (2021), 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 2021.

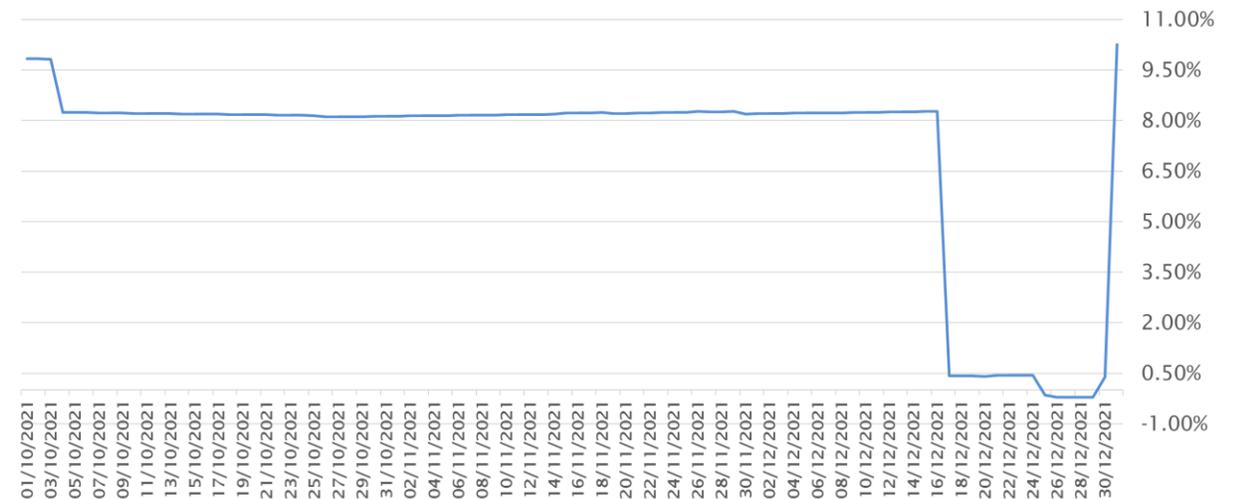
# EVOLUCIÓN FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G PATIO 01 - FU

## DATOS GENERALES / FOP G- PATIO 01 - FU

<b>Monto Nominal Emisión:</b>	<b>US\$ 12,4 Millones</b>
<b>Monto Colocado Emisión:</b>	<b>US\$ 12,1 Millones</b>
<b>Valores Colocados:</b>	<b>12,438</b>
<b>Cantidad de Tenedores:</b>	<b>177</b>



**Evolución de la Tasa de Rendimiento Anualizada (365 Días) octubre - diciembre**



**Total pagado Dividendos en el año : USD\$ 781,264.64**

**La rentabilidad anualizada al 31 de Diciembre es de 10.26%**




Según lo indicado en la actualización del informe del valor de mercado a los activos que conforman el patrimonio fideicomitado realizado por **Deloitte RD** al mes de diciembre de 2021, se produjo un incremento de un **7.84%** en comparación con la edición anterior. Dicho incremento es de USDS 1,017,792.

Tomando esto en consideración, el Valor Razonable de los Activos del Fideicomiso de Oferta Publica de Valores Fiduciarios G-Patio 01 – FU al 31 de Diciembre de 2021 es de US\$ 13,992,430.

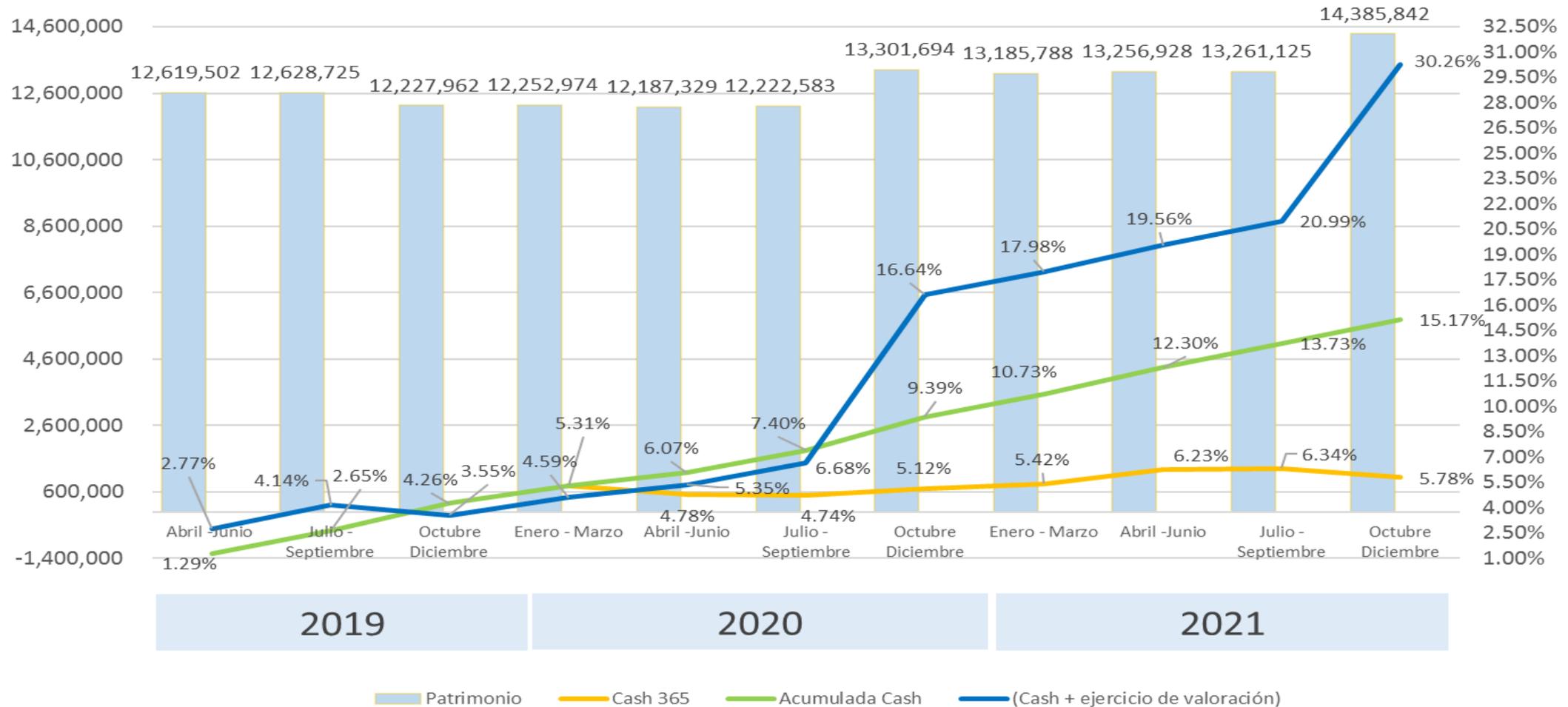
Los valores unitarios ascendieron a US\$ **1,156.60** después de actualizarse el valor de los activos.

## VALOR DE MERCADO ACTIVOS FOP G-PATIO



Locales	Ubicación	Tamaño
28	Plaza Patio del Norte, Santo Domingo	3,179.5 m <sup>2</sup>
2	Bella Vista Mall, Santo Domingo	284.1 m <sup>2</sup>
6	Colinas Mall, Santiago de los Caballeros	394.0 m <sup>2</sup>
2	Plaza Centro Nacional del Este, San Pedro de Macorís	195.0 m <sup>2</sup>

## RENTABILIDAD VALORES FOP GPATIO



## 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 veintiuno (2021). 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.

4. Nombrar los auditores externos 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 DESIGNAN a la firma BDO Auditoria para que audite los estados financieros del Fideicomiso cortados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

5. Seleccionar y nombrar la entidad que realizará la valuación financiera del Patrimonio para el año 2022





**Adriana Berrocal, ASA, MBA, FRICS**

En su rol como Socia, Adriana se enfoca en valuaciones para planificación estratégica, fusiones y adquisiciones, gobernanza, reestructuras, controversias, reorganización fiscal, reporte financiero, y financiamiento.

Adriana es la primera profesional en América Latina en obtener la Designación Especial en Valuación de Activos Intangibles por la American Society of Appraisers (ASA) y la primera extranjera en ser designada miembro del Appraisal Practices Board de The Appraisal Foundation, la máxima autoridad en la profesión de valuación en los Estados Unidos.

Ha liderado cientos de proyectos cubriendo más de 20 países, incluyendo la supervisión de proyectos multidisciplinarios grandes y complejos con respecto a empresas (como negocio en marcha o en base a activos), bienes inmuebles, maquinaria y equipo, e intangibles, colaborando con empresas internacionales de consultoría y entidades gubernamentales, para una amplia variedad de industrias y propósitos.

Valuador acreditado Senior (ASA) en Valuación de Negocios, incluyendo la designación especializada en Activos Intangibles. Fellow del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en Valuación de Negocios.



**Jaime Brugal**

Con experiencia en originación, estructuración y ejecución de operaciones corporativas y de financiamiento de proyectos (Bank of Nova Scotia - Canadá & República Dominicana). Además, en gestión de riesgo crediticio y aprobación de transacciones de Banca Corporativa y Productos Derivados con clientes corporativos basados en Canadá, EE. UU., Europa, América Latina y Asia (Bank of Nova Scotia - Canadá; Ontario Teacher's Pension Plan Board - Canadá).

Posee especialidades en Banca Corporativa y Gestión de Riesgo de Crédito en las siguientes industrias: servicios financieros (compañías de seguros, bancos, corredores / agentes de valores, finanzas estructuradas y titulaciones), energía y recursos (minería e industria pesada), telecomunicaciones, medios y comunicaciones; hostelería y bienes raíces.



**Juan Carlos Quero**

Socio de servicios de Valuación y Modelación Financiera, Juan Carlos cuenta con varios años de experiencia dirigiendo proyectos de valuación de activos tangibles e intangibles, así como de empresas y proyectos en una gran cantidad de industrias, en especial en manufactura, consumo y servicios financieros. Adicionalmente ha dirigido un gran número de proyectos de valuación relacionadas con pruebas de deterioro y asignación de precio de compra en proyectos de fusiones y adquisiciones bajo normas mexicanas, americanas e internacionales.

Juan Carlos, ha participado en varios proyectos de fusiones y adquisiciones tanto en la parte vendedora como en la parte compradora en diferentes industrias, y ha vendido más de 15 carteras de créditos vencidos por 2 mil millones de dólares en procesos privados y públicos. Asimismo, dirigió la preparación y la valuación de los expedientes que conformaron las carteras de crédito a vender.



**Jairo Daza**

Cuenta con 8 años de experiencia profesional. Ingresó a la firma en agosto de 2013. Manager Responsable del Área de Real Estate & Valuation Services en Financial Advisory para S-LATAM, encargado de los servicios de valoración de inmuebles y portafolio inmobiliario.

Con experiencia en el uso de conceptos y herramientas para la modelización financiera como Argus Developer, plataforma utilizada para la valoración de portafolios de activos y análisis de inversión.

Ha liderado proyectos para clientes importantes como Avenida Capital, Terranum Capital, Belcorp, PepsiCo, Helm Bank, Trafigura, Marriot, Alfragrés, Hoteles Decameron, ExxonMobil y Cajasan entre otros.

## Xolver

Nos complace presentar nuestra propuesta a **Fideicomiso de oferta pública de valores fiduciarios G Patio 01-FU** (en lo adelante, el "Cliente", "Fideicomiso G Patio 01-FU" o por su nombre completo, indistintamente) de servicios profesionales de consultoría financiera y economía, dirigida a colaborar con ustedes en la actualización del valor presente (a julio-septiembre del 2021) de los flujos de efectivo proyectados del mismo, el cual fue emitido por un monto aproximado de US\$13 MM y por una vigencia total de quince (15) años.

Así mismo, hemos entendido que los bienes inmuebles que conforman el Fideicomiso G Patio 01-FU están destinados a alquiler, y se encuentran ubicados en distintas zonas geográficas del país. El mismo está conformado por un total de treinta y ocho (38) locales comerciales y repartidos en cuatro (4) centros comerciales del país. Dichos bienes inmuebles, en su mayoría, lo ocupan inquilinos que realizan actividades de negocios de distintos sectores económicos, lo que entendemos proporciona una diversificación no solo geográfica sino de mercado, ofreciendo de esta forma una ventaja para el inversionista interesado en este tipo de instrumento de inversión.

Esta Propuesta tiene como intención validar el alcance y las expectativas del trabajo. Creemos que el servicio ofrecido en esta propuesta será de gran valor para el Cliente y lo ayudará a alcanzar sus objetivos dentro del cronograma planificado. En tal sentido, Xolver ha conformado un equipo de trabajo con la experiencia, el perfil y la especialización necesaria, estratégicamente enfocado en obtener la más alta calidad en los servicios que **Fideicomiso G Patio 01-FU** merece.

No representa una obligación de Xolver de prestar el servicio hasta que las partes aprueben y autoricen formalmente la ejecución del proyecto. Esta oferta está sujeta a la terminación exitosa de los procedimientos normales de aceptación de clientes y trabajos de nuestra Firma.

**XOLVER**



Propuesta

**Fideicomiso G Patio 01-FU**

Actualización de valuación del fideicomiso



**Nassim Alemany**  
Managing Partner  
Xolver

T: 809 518 8741  
E: nalemany@xolver.com

Nassim José Alemany es egresado de la Universidad de Syracuse con una Maestría (M.A.) en Economía. Obtuvo la licenciatura en economía con honores de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

Ha realizado cursos especializados en Econometría, Macroeconomía Aplicada y Estrategias de Precios en University of Chicago, el Banco Central de España, el Centro de Estudios Monetarios Latinoamericanos (CEMLA) en México, Banco Central de Brasil, Fondo Monetario Internacional (Washington, DC), entre otros.

Actualmente es profesor de Econometría y Finanzas Internacionales de la escuela de economía de la PUCMM y profesor de Entorno Económicos para los Negocios de la escuela de negocios de UNIBE.

Fue socio de Deloitte para República Dominicana dirigiendo la práctica de consultoría económica.

Fungió como asesor del proyecto de USAID para la implementación del DR-CAFTA y del Banco Central de Haití en temas de comercio internacional.

Ha sido jefe de la División de Investigación Económica del Departamento de Programación Monetaria y Estudios Económicos del Banco Central.

Es miembro del comité económico de la Asociación Nacional de Jóvenes Empresarios (ANJE) y de la Cámara Americana de Comercio en República Dominicana (AMCHAMDR).

Es árbitro de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo en materia económica y financiera.



**Daniel Saint-Hilaire**  
Gerente de Economía  
Xolver

T: 809 518 8741  
E: dsainthilaire@xolver.com

Daniel Saint-Hilaire es egresado del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) con una licenciatura en Economía, graduado de la misma institución en un Máster (M.A.) en Finanzas Corporativas, ha realizado cursos de análisis econométrico en los programas estadísticos R y Stata en la Universidad Autónoma de Santo Domingo y está certificado por el Corporate Finance Institute (CFI) en Modelos Financieros y Analista de Valuación.

Daniel trabajó en Deloitte y cuenta con más de 4 años de experiencia profesional económica en proyectos inmobiliarios y procesos de desarrollo hotelero y uso mixto, al igual que el desarrollo de estudios económicos de sectores claves de la economía dominicana.

Es experto en análisis y levantamiento de datos de mercado, a través de metodologías físicas y virtuales, así como de procesos automatizados.

Posee experiencia en la elaboración de reportes macroeconómicos, estudios de mercado a nivel local e internacional y ha desarrollado planes de negocios y valoraciones que aportan al avance económico y social de la República Dominicana.

# Propuestas de Honorarios

## Honorarios

Estamos comprometidos con una solución alineada a sus expectativas, con un alto valor diferencial y respaldado en el conocimiento y entendimiento que tenemos de sus objetivos.

### Determinación de Honorarios

Nuestros honorarios se calculan en función de tarifas horarias que varían con la clasificación profesional del personal asignado a cada trabajo. Consideramos que este sistema de cálculo de honorarios, sobre la base del tiempo estimado a emplear y la competencia de las personas que lo ejecutan, es la forma más justa para el cliente a quien prestamos nuestros servicios.

De acuerdo con nuestra experiencia en el proyecto, proponemos nuestros honorarios para el alcance señalado en la suma de **US\$12,500 + ITBIS**.

Adicionalmente, les ofrecemos realizar las subsecuentes valoraciones para actualizar el valor, siempre y cuando se realicen de manera ininterrumpida con periodicidad anual o menor, y no haya cambios en la composición del Fideicomiso, tomando como base el honorario indicado más la inflación correspondiente, al momento de la cotización.

En todos los casos la suma acordada será pagada de la siguiente forma:

- 50% + ITBIS tras la aceptación de Carta Contrato respectiva.
- Restante 50% + ITBIS, al momento de entrega del informe final ó 30 días después de entregado el borrador del informe (lo que ocurra primero).

Lo anterior considera un descuento significativo sobre nuestras tarifas, como contribución de inversión al proyecto y apoyo a nuestro cliente. Adicionalmente, entendemos que el precio por actualización debe ser aprobado por la Asamblea de Tenedores de Valores del Fideicomiso.

En la estimación de estos honorarios hemos considerado que el Cliente nos facilitará su máxima colaboración, así como la información requerida para el desarrollo del trabajo.

### Facturación

Siguiendo nuestros procedimientos habituales de facturación en este tipo de trabajos, emitiremos, a la aceptación de la presente, una factura por el 50% de nuestros honorarios. A la entrega del borrador de nuestro reporte, emitiremos otra factura correspondiente al 50% restante de nuestros honorarios, más los gastos incurridos por su cuenta.

El pago de las facturas se efectuará en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha de emisión.

### Notas:

- Gastos adicionales del proyecto como viáticos y viajes nacionales, si fueran necesarios, serán facturados en forma separada y con aprobación previa del Cliente. En caso de requerir viajes internacionales se conversará con el Cliente de previo para que pueda solicitarse la aprobación a la Asamblea de Tenedores del Cliente.

US\$12,500 +itbis

Deloitte.



Fideicomiso de Oferta Pública de Valores  
Fiduciarios G Patio 01-FU

Creamos un impacto significativo  
Asesoría Financiera - Valuación & Modeling  
Carta Contrato de Servicios Profesionales



US\$10,300 +itbis



Propuesta  
**Fideicomiso G Patio 01-FU**  
Actualización de valuación del fideicomiso



## 9. Honorarios y Forma de Pago

Nuestros honorarios profesionales para la realización de los trabajos descritos en esta Propuesta están estructurados de la siguiente forma:

- **US\$10,300 + ITBIS** para la actualización del cálculo del VPN, calculados en función de nuestras tarifas y las horas a incurrir para el desarrollo de este trabajo en el tiempo descrito en el cronograma de trabajo. Los mismos deberán ser pagados de la siguiente forma:
  - La suma de US\$5,150 + ITBIS al momento de aceptación de esta Propuesta como avance por los trabajos a realizar.
  - La suma de US\$5,150 + ITBIS al momento de entrega del Informe.

### Notas:

- Se adicionará el ITBIS a los honorarios señalados anteriormente, en el caso de que aplique para el Cliente.
- Los gastos adicionales tales como viáticos, hospedaje y similares serán facturados en forma separada al corte de cada mes.
- El Cliente acepta pagar las facturas en un plazo máximo de 30 días luego de que sean recibidas por el Cliente. En caso de que se requiera una ampliación de este plazo será de común acuerdo entre las partes.
- Los honorarios percibidos por la ejecución de este trabajo no están basados ni guardan relación alguna con nuestras opiniones vertidas en la presentación y/o Informe.
- Xolver y el Cliente aceptan como parte integral de este Acuerdo los Términos y Condiciones Generales que forman parte del Anexo I de este.

## SEXTA 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 DESIGNAN, por mayoría de votos, a la firma **XOLVER** para que realice la valuación financiera del Patrimonio para el año dos mil veintidós (2022).



## SEXTA 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 DESIGNAN, por mayoría de votos, a la firma **Deloitte** para que realice la valuación financiera del Patrimonio para el año dos mil veintidós (2022).



**TEMA LIBRE**



[www.fiduciariauniversal.com.do](http://www.fiduciariauniversal.com.do)

## Presupuesto FOP G-Patio 01

Estimaciones 2022 - 2023

2021 -2022	2022 -2023	% dif
------------	------------	-------

### CAPEX

CAPEX s/Valoración DTT	32,639.15	43,193.67	32.34%
CAPEX proyectado s/PCP	28,286.64	35,818.18	26.63%
<b>Neto</b>	<b>5,803.34</b>	<b>7,375.48</b>	
	86.66%	82.92%	

Aprobado no ejecutado 2021-2022 <i>(Control de acceso parqueos)</i>	30,258.62	30,258.62	0.00%
--	-----------	-----------	-------

### Mantenimiento y Mercadeo

Ingreso Mant.	178,656.41	208,164.00	16.52%
Gasto Mant.	145,728.08	174,574.37	19.79%
Gasto Mercadeo	18,969.83	20,879.31	10.07%
<b>Neto</b>	<b>13,958.49</b>	<b>12,710.32</b>	<b>-8.94%</b>
	92.19%	93.89%	

\* NOTA: Dada la incertidumbre del 2021 respecto a los avances de la pandemia se desestimó realizar el trabajo de activación de los controles de acceso, si bien, se entiende que para este nuevo periodo se deberán de activar por la normalización de la actividad económica.

## Presupuesto FOP G-Patio 01

Trabajo realizado 2021-2022

### 1 Actualización baños

*Antes*



*Después*



### 2 Pintura exterior



## Presupuesto FOP G-Patio 01

Trabajo realizado 2021-2022

Antes

### 3 Pintura exterior



Después



### 4 Actualización letreros



## Presupuesto FOP G-Patio 01

Trabajo realizado 2021-2022

5

*Pintura interior*

*Antes*



*Después*



4

*Lona Asfáltica*



## Presupuesto FOP G-Patio 01

Trabajo a realizar 2022-2023



PARA APROBACIÓN

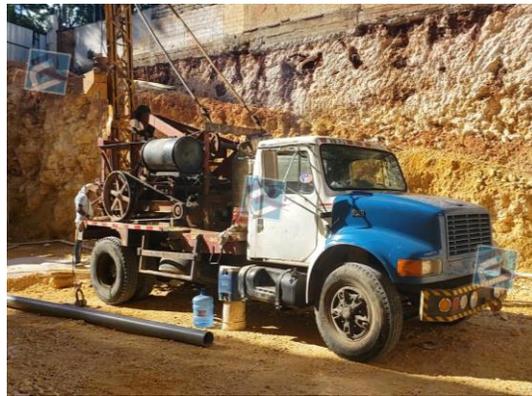
**1** *Control de acceso*



**2** *Mantenimiento de baños*



**3** *Ejecución nuevo filtrante*



**4** *Pintura Plaza*



*Entre otros trabajos a realizar*

## 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 FACIOU 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

## ¿PORQUÉ BDO?



Una red que responde



Experiencia probada en la industria



Servicios integrados de alta calidad



Un equipo dedicado y accesible



Valor por los honorarios

## INFORMACIÓN BDO LOCAL

BDO, S.R.L., es la Firma local establecida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, Firma miembro de BDO Global para nuestro país. Está registrada con el número 28 en el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPAD). Al elegirnos obtendrá acceso a una experiencia global y competencia de una de las cinco Firmas más grande de auditoría y consultoría a nivel mundial complementada por el talento local de nuestros profesionales.

Nuestra historia inicia en noviembre de 1975, cuando el señor Alberto Ortega decide formar su propia Firma de Auditores: Ortega & Asociados. En el año 1977 la Firma adopta el nombre de Ortega, González & Asociados, hasta mediados de 1991 cuando retoma su nombre original.

Desde agosto de 2002 formamos parte como Firma Miembro de la Red Internacional BDO y desde entonces las siglas de esta organización pasan a formar parte de nuestra razón social, siendo ésta en lo adelante BDO Ortega & Asociados, S.R.L.

En el año 2011, BDO Ortega & Asociados, S.R.L. realiza una fusión con la Firma Soriano Martínez & Asociados, S.R.L., la cual fue fundada por el señor Genaro Soriano en el año 1989, y conforman, la nueva razón social BDO, S.R.L. La sombrilla bajo la cual son creadas las unidades de negocio que hoy la conforman, yendo mucho más allá de la auditoría y consultoría.

**BDO, S.R.L., opera como una empresa matriz que subordina 6 sociedades, cada una de las cuales maneja un área de negocios, según se describe:**



BDO AUDITORÍA



BDO IMPUESTOS



BDO CONSULTING



BDO RECURSOS  
HUMANOS



BDO  
OUTSOURCING



BDO ESCUELA DE  
NEGOCIOS

Con **16** años de historia, nos hemos convertido en una de las principales Firmas de auditoría y consultoría en el mercado Dominicano. Contamos con más de 400 clientes activos incluyendo importantes empresas privadas, locales, al igual que varias organizaciones del sector público. Las oficinas de BDO Dominicana con sus más de 160 profesionales, provee calidad en sus respectivos sectores de servicio, tomando en consideración tanto el desarrollo de la industria como las últimas tendencias internacionales.



BDO República Dominicana tiene oficinas en Santo Domingo y en Santiago, desde donde sirven a sus clientes en toda la geografía nacional.



#### 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 2021,
- El estado de resultado integral,
- 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 2021, 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 (NIIF).

#### 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 2021 y 2020

	Notas	2021 US\$	2020 US\$
<b>Ingresos por</b>			
Arrendamientos	3 y 16	1,142,345	960,662
Servicios a los arrendatarios	3	193,417	179,659
		<u>1,335,762</u>	<u>1,140,321</u>
Gastos por servicios a los arrendatarios	4	(269,682)	(246,949)
Ingresos por arrendamiento, neto		<u>1,066,080</u>	<u>893,372</u>
Gastos generales y administrativos	5	(188,711)	(206,580)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	1,017,793	957,908
		<u>1,895,162</u>	<u>1,644,700</u>
<b>Resultados en operaciones</b>			
Intereses ganados		211	1,186
Ganancia (pérdida) en cambio de moneda extranjera neta		7,785	(8,904)
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	10,950	10,450
Otros ingresos		10,377	9,241
Otros gastos		-	(2,401)
		<u>1,924,485</u>	<u>1,654,272</u>
<b>Resultado integral</b>		<u><u>1,924,485</u></u>	<u><u>1,654,272</u></u>

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 2021 y 2020

	Notas	2021 US\$	2020 US\$
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo		242,455	296,335
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	270,437	208,417
Cuentas por cobrar	7	79,454	41,113
Gastos pagados por anticipado	8	24,119	61,189
		<u>616,465</u>	<u>607,054</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	9	13,992,430	12,974,637
Equipo, neto	10	14,253	15,890
Otros activos		8,391	8,279
		<u>14,015,074</u>	<u>12,998,806</u>
<b>Total activos</b>		<u>14,631,539</u>	<u>13,605,860</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	11	36,645	103,964
Retenciones y acumulaciones por pagar		24,246	20,241
		<u>60,891</u>	<u>124,205</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Depósitos por arrendamiento	3	184,805	179,960
<b>Total pasivos</b>		<u>245,696</u>	<u>304,165</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>	16		
<b>Patrimonio fideicomitado:</b>			
Valores fideicomitados	13	12,438,000	12,438,000
Aportaciones de los fideicomitentes	13	855	855
Reserva estatutaria	14	92,411	48,183
Resultados acumulados		1,854,577	814,657
<b>Total patrimonio fideicomitado</b>		<u>14,385,843</u>	<u>13,301,695</u>
<b>Total pasivos y patrimonio fideicomitado</b>		<u>14,631,539</u>	<u>13,605,860</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 2021 y 2020

	Notas	2021 US\$	2020 US\$
<b>Flujos de efectivo por las actividades operativas</b>			
Resultado integral		1,924,485	1,654,272
<b>Ajustes por:</b>			
Ingresos financieros		(211)	(1,186)
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(10,983)	(10,430)
Cambios de valor propiedad de inversión	9	(1,017,793)	(957,908)
Gasto de depreciación	5 y 10	1,637	1,658
Diferencia cambiaria		(2,471)	12,836
<b>Cambios en los activos y pasivos:</b>			
Aumento cuentas y documentos por cobrar		(38,297)	(30,404)
Disminución (Aumento) gastos pagados por anticipado		37,070	(12,145)
Disminución (Aumento) cuentas por pagar		(67,319)	12,765
Aumento retenciones y acumulaciones por pagar		4,005	1,221
Aumento (Disminución) otros pasivos		4,846	(15,939)
<b>Efectivo provisto en las actividades operativas</b>		<u>834,969</u>	<u>654,740</u>
<b>Intereses cobrados</b>		<u>166</u>	<u>1,162</u>
<b>Efectivo neto provisto en las actividades operativas</b>		<u>835,135</u>	<u>655,902</u>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Compra de activos financieros		(48,678)	(221,898)
Venta de activos financieros		-	15,456
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(48,678)</u>	<u>(206,442)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Rendimientos distribuidos	15	(840,337)	(580,539)
<b>Efectivo usado en actividades de financiamiento</b>		<u>(840,337)</u>	<u>(580,539)</u>
<b>Disminución neta en el efectivo</b>		<u>(53,880)</u>	<u>(131,079)</u>
<b>Efectivo neto al inicio del período</b>		<u>296,335</u>	<u>427,414</u>
<b>Efectivo neto al final del período</b>		<u>242,455</u>	<u>296,335</u>

