



ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES



FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS
G PATIO 01 – FU
25 DE ABRIL DE 2025

CONVOCATORIAS ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES



Publicación
El Caribe

Fecha de Publicación:
10 de abril 2025

PALESTINA
#CARABIA, ABRIL 10 DE ABRIL DE 2025

TRAGEDIA EN DISCOTECA

José M. Gómez: "Hay un duelo colectivo"



Personas acuden a Patología Forense en busca de parientes. MILVANA BATA

Tragedia. El reconocido psiquiatra Dr. José Miguel Gómez afirmó que la sociedad dominicana atraviesa un duelo colectivo tras la tragedia ocurrida en el centro de entretenimiento Jet Set, que ha conmovido profundamente a todo el país.

El Dr. Gómez, quien encabeza una unidad especializada de asistencia en salud mental designada por instrucciones del presidente Luis Abinader y el ministro de Salud Pública, Dr. Víctor Atalib, informó que se está brindando acompañamiento psicológico a las familias de las víctimas directamente afectadas por el lamentable suceso.

"Estamos ante una situación que ha generado un impacto emocional muy fuerte, no solo en los relacionados directamente con las víctimas, sino en la ciudadanía en general. Por eso, desde el Gobierno hemos activado esta unidad de respuesta para ofrecer contención y apoyo emocional en este momento tan difícil", expresó el especialista.

Las declaraciones del Dr. Gómez fueron ofrecidas durante una entrevista concedida al periodista Mateo González por TVPública, donde abordó la importancia de una respuesta integral en salud mental ante eventos traumáticos como este. "Es fundamental que como sociedad podamos hablar de estas

Honras fúnebres para Eduardo Estrella Cruz

UNIV. Los familiares y seres queridos de Eduardo Guzmán Estrella Cruz, quien falleció el 8 de abril de 2025, informan que se llevará a cabo el funeral el jueves 10 de abril de 2025 a las 5:00 p.m., en el Cementerio Puente de Luz en Santiago.

La misa de cuerpo presente se celebrará el viernes 11 de abril a las 10:00

AVISO DE CONVOCATORIA LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDUCIARIO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU.

Registro del Mercado de Valores (DMV) Núm. SVTFO-005
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-72983-5
Administrado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.

De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana y la Ley Núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el Reglamento de Aplicación de la Ley Núm. 19-02, contenido en el Decreto Núm. 66-12, la norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores (C-NAV-2018-01-MV), y, asimismo, las circulares complementarias número C-SMV-2020-06-MV y C-SMV-2020-04-MV, el Contrato del Programa de Emisión de Valores de Benta Variable de la Única Emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Benta Variable G-PATIO 01-FU, aprobado por el Consejo Nacional del Mercado de Valores mediante la primera Resolución de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), e inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SVTFO-005 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-31-72983-5, con un Programa de Emisión de Valores de Benta Variable por un monto total de hasta Diez Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con Cédula Cédula (USD) 1000-000 (100) (en lo adelante el "Fideicomiso"), administrado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo con el Núm. 9303420, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el Núm. SVPAE-004, con su domicilio social en Avenida Winston Churchill No. 1000, Torre Universal piso 4, "Evaristo Miralles", en la ciudad de Santo Domingo de la Plata de la Provincia de Santo Domingo, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo con el Núm. 9343202, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-31-82785-1 y en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el Núm. SVPAE-004, con su domicilio social en calle Pablo Casals Núm. 7, ensanche Parícuti, Santo Domingo, D.N., debidamente representada por su socio Director, el señor Rafael Francisco José Salas Sánchez, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-588883-3, domiciliado en Santo Domingo, D.N. (el "Representante de Tenedores de Valores"), CONVOKA a todos los tenedores de valores fiduciarios de renta variable del Fideicomiso para que asistan a la Asamblea General de Tenedores que será celebrada el día viernes veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las diez horas de la mañana (10:00 a. m.), mediante la aplicación Webex Event, cuyos detalles de acceso y su uso serán enviados a los tenedores de valores via los intermedios de valores, por los medios de comunicación acordados con estos, en la cual se someterá al conocimiento y toma de decisión de los siguientes puntos:

- Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento de Opey y Capex del Fideicomiso para el año 2025.
- Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Benta Variable Habitat Center 04 - FU.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Toda vez que se recuerda a los interesados que el quórum requerido para la celebración de esta Asamblea de Tenedores Titulares es de, por lo menos, el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de los valores fiduciarios, efectivamente colocados. En caso de que no se reúnan los Tenedores o sus representantes en el tiempo y el lugar previstos por el Contrato del Programa de Emisión de Valores del Fideicomiso y el artículo 343 de la Ley de Sociedades Comerciales y el artículo 343 de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Núm. 479-08, modificada por la Ley Núm. 31-11 del 16 de febrero de 2011, los resultados que serán propuestos en la Asamblea de Tenedores, por los medios de comunicación acordados con estos, en la cual se someterá al conocimiento y toma de decisión de los siguientes puntos:

- Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento de Opey y Capex del Fideicomiso para el año 2025.
- Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Benta Variable Habitat Center 04 - FU.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Toda vez que se recuerda a los interesados que el quórum requerido para la celebración de esta Asamblea de Tenedores Titulares es de, por lo menos, el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de los valores fiduciarios, efectivamente colocados. En caso de que no se reúnan los Tenedores o sus representantes en el tiempo y el lugar previstos por el Contrato del Programa de Emisión de Valores del Fideicomiso y el artículo 343 de la Ley de Sociedades Comerciales y el artículo 343 de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Núm. 479-08, modificada por la Ley Núm. 31-11 del 16 de febrero de 2011, los resultados que serán propuestos en la Asamblea de Tenedores, por los medios de comunicación acordados con estos, en la cual se someterá al conocimiento y toma de decisión de los siguientes puntos:

- Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento de Opey y Capex del Fideicomiso para el año 2025.
- Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Benta Variable Habitat Center 04 - FU.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

Rafael Francisco José Salas Sánchez
En representación de
SALAS PANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.

El Nacional
Jueves 10 de Abril de 2025

Identifican 2 hombres muertos por la Policía

Son Marcelo Sánchez Rosario y José Smith Abreu

NARCISO PEREZ
narceperez2@gmail.com



SANTOAGO. Las autoridades policiales y del Ministerio Público de la provincia Duarte (San Francisco de Macorís), identificaron ayer a dos hombres que fueron ultimados a balazos en un supuesto enfrentamiento con una patrulla policial ocurrido en el distrito municipal de Cenoví, el pasado martes.

Los occisos fueron identificados como Marcelo Sánchez Rosario (Apellado), de 44 años y José Smith Abreu Evangelista (Vistado), de 26 años de edad, quienes eran oriundos de la Vega, de acuerdo al informe policial.

Los cadáveres fueron llevados a la morgue del hospital público San Vicente de Paul, donde aguardaron familiares y amigos de los fallecidos y procedieron a identificarlos.

Asimismo, pacientes de los últimos días exigieron del director general de la Policía Nacional disponer una minuciosa investiga-

ción del suceso, ya que dudaban de que se haya tratado de un enfrentamiento con una patrulla policial, como ha informado la uniformada con asientos en San Francisco de Macorís.

El Ministerio Público autorizó la entrega de los cadáveres a sus parientes para su sepultura.

UNIBE ESCUELA DE DISEÑO DE INTERIORES

DONDE EL TALENTO LOCAL CONQUISTA EL DISEÑO GLOBAL

LICENCIATURA EN DISEÑO DE INTERIORES
SEPTIEMBRE 2025

OBTÉN LA DOBLE TITULACIÓN CON EL institutomarangoni

CONOCE MÁS

Av. Francia #129, Gazeau, Santo Domingo, D. N. Tel.: 809-689-4111. Ext.: 1024, 1025 y 1031

Actualidad 19

AVISO DE CONVOCATORIA LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES DEL FIDUCIARIO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES FIDUCIARIOS G-PATIO 01-FU.

Registro del Mercado de Valores (DMV) Núm. SVTFO-005
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-31-72983-5
Administrado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A.

De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana y la Ley Núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el Reglamento de Aplicación de la Ley Núm. 19-02, contenido en el Decreto Núm. 66-12, la norma que regula las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública de valores (C-NAV-2018-01-MV), así como las circulares complementarias número C-SMV-2020-06-MV y C-SMV-2020-04-MV, el Contrato del Programa de Emisión de Valores de Benta Variable de la Única Emisión del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores de Benta Variable denominada Primera Resolución, de fecha doce (12) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), e inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SVTFO-005 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-31-72983-5, con un Programa de Emisión de Valores de Benta Variable por un monto total de hasta Diez Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con Cédula Cédula (USD) 1000-000 (100) (en lo adelante el "Fideicomiso"), administrado por FIDUCIARIA UNIVERSAL, S.A., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo con el Núm. 9303420, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el Núm. SVPAE-004, con su domicilio social en Avenida Winston Churchill No. 1000, Torre Universal piso 4, "Evaristo Miralles", en la ciudad de Santo Domingo de la Plata de la Provincia de Santo Domingo, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo con el Núm. 9343202, e inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-31-82785-1 y en el Registro del Mercado de Valores y Productos bajo el Núm. SVPAE-004, con su domicilio social en calle Pablo Casals Núm. 7, ensanche Parícuti, Santo Domingo, D.N., debidamente representado por su socio Director, el señor Rafael Francisco José Salas Sánchez, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-588883-3, domiciliado en Santo Domingo, D.N. (el "Representante de Tenedores de Valores"), CONVOKA a todos los tenedores de valores fiduciarios de renta variable del Fideicomiso para que asistan a la Asamblea General de Tenedores que será celebrada el día viernes veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las diez horas de la mañana (10:00 a. m.), mediante la aplicación Webex Event, cuyos detalles de acceso y su uso serán enviados a los tenedores de valores via los intermedios de valores, por los medios de comunicación acordados con estos, en la cual se someterá al conocimiento y toma de decisión de los siguientes puntos:

- Conocer y aprobar los estados financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01 - FU del periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento de Opey y Capex del Fideicomiso para el año 2025.
- Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Benta Variable Habitat Center 04 - FU.
- Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G-Patio 01-FU durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Toda vez que se recuerda a los interesados que el quórum requerido para la celebración de esta Asamblea de Tenedores Titulares es de, por lo menos, el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de los valores fiduciarios de renta variable efectivamente colocados. En caso de que no se reúnan los Tenedores o sus representantes que alcanzan dicho quórum, se convocará a una nueva asamblea, en el tiempo y el lugar previstos por el Contrato del Programa de Emisión de Valores del Fideicomiso y el artículo 343 de la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Núm. 479-08, modificada por la Ley Núm. 31-11 del 16 de febrero de 2011, los resultados que serán propuestos en la Asamblea de Tenedores que será convocada en la Asamblea se encuentra a disposición de los Tenedores en el domicilio de la Fiduciaria.

Los Tenedores pueden hacerse representar mediante un apoderado. Los poderes de representación deben ser depositados en el domicilio de la Fiduciaria indicada más arriba y el apoderado deberá acreditarse ante la Fiduciaria con un monto corriente e íntegro (60) horas de antelación a la celebración de la Asamblea, en un horario de 8:00AM a 5:00PM.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, el día diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

Rafael Francisco José Salas Sánchez
En representación de
SALAS PANTINI & ASOCIADOS, S.R.L.



Fecha de Publicación:
10 de abril 2025

“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.

ORDEN DEL DÍA

- 1) 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 2024.
- 2) Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento de Opex y Capex del Fideicomiso para el año 2025.
- 3) Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G -PATIO 01 - FU.
- 4) 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 2024.
- 5) Tema libre.

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.

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 2024 y 2023

	Notas	2024 US\$	2023 US\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo en bancos locales		316,428	281,050
Instrumentos financieros a costo amortizado	6	45,301	43,275
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	319,695	288,308
Cuentas por cobrar	7	34,550	41,028
Gastos pagados por anticipado	8	55,699	21,627
		<u>771,673</u>	<u>675,288</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	15,165,969	14,048,551
Equipo, neto	10	9,310	10,885
Otros activos		7,875	8,287
		<u>15,183,153</u>	<u>14,067,723</u>
Total activos		<u>15,954,826</u>	<u>14,743,011</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	75,765	50,342
Retenciones y acumulaciones por pagar		29,297	26,170
		<u>105,062</u>	<u>76,512</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos por arrendamiento	3	184,199	185,458
Total pasivos		<u>289,261</u>	<u>261,970</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	253,249	197,460
Resultados acumulados		2,973,461	1,844,726
Total patrimonio fideicomitado		<u>15,665,565</u>	<u>14,481,041</u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		<u>15,954,826</u>	<u>14,743,011</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 2024 y 2023

	Notas	2024 US\$	2023 US\$
Ingresos por			
Arrendamientos	3 y 16	1,399,059	1,240,904
Servicios a los arrendatarios	3	266,989	316,051
Otros ingresos operacionales		-	2,626
		<u>1,666,048</u>	<u>1,559,581</u>
Gastos por servicios a los arrendatarios	4	<u>(320,004)</u>	<u>(314,588)</u>
Ingresos por arrendamiento, neto		<u>1,346,044</u>	<u>1,244,993</u>
Gastos generales y administrativos	5	<u>(237,398)</u>	<u>(220,055)</u>
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	<u>1,102,562</u>	<u>(49,305)</u>
Resultados en operaciones		<u>2,211,208</u>	<u>975,633</u>
Intereses ganados		<u>3,960</u>	<u>3,119</u>
Pérdida en cambio de moneda extranjera neta		<u>(17,847)</u>	<u>(6,180)</u>
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	<u>26,207</u>	<u>22,702</u>
Otros ingresos		<u>21,008</u>	<u>9,714</u>
Otros gastos		<u>(13)</u>	<u>-</u>
Resultado del periodo		<u>2,244,524</u>	<u>1,004,988</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 2024 y 2023

	Notas	2024 US\$	2023 US\$
Flujos de efectivo por las actividades operativas			
Resultado del período		2,244,524	1,004,988
Ajustes por:			
Ingresos financieros		(3,862)	(3,171)
Cambio en el valor razonable de las inversiones		(25,851)	(22,600)
Cambios de valor propiedad de inversión	9	(1,102,562)	49,305
Gasto de depreciación	5 y 10	1,575	1,671
Gastos acumulados		16,283	10,185
Diferencia cambiaria		14,798	10,142
Cambios en los activos y pasivos:			
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar		6,478	(601)
(Aumento) Disminución gastos pagados por anticipado		(34,072)	1,309
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		9,140	(19,334)
Aumento retenciones y acumulaciones por pagar		3,127	233
Disminución otros pasivos		(1,259)	(9,452)
Efectivo provisto en las actividades operativas		1,128,319	1,022,675
Intereses cobrados		2,000	232
Efectivo neto provisto en las actividades operativas		1,130,319	1,022,907
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		(98,212)	(64,859)
Venta de activos financieros		78,127	47,967
Adquisiciones en las propiedades de inversión	9	(14,856)	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(34,941)	(16,892)
Actividades de financiamiento			
Rendimientos distribuidos	15	(1,060,000)	(760,000)
Efectivo usado en actividades de financiamiento		(1,060,000)	(760,000)
Aumento neto en el efectivo		35,378	246,015
Efectivo neto al inicio del período		281,050	35,035
Efectivo neto al final del período		316,428	281,050

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 2024 y 2023

	Valores fideicomitados US\$	Aportaciones de los fideicomitentes US\$	Reserva Estatutaria US\$	Resultados Acumulados US\$	Total Patrimonio Fideicomitado US\$
Balance al inicio del período 2023	12,438,000	855	157,460	1,639,738	14,236,053
Resultado del período	-	-	-	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
Resultado del período	-	-	-	2,244,524	2,244,524
Reserva estatutaria (Nota 14)	-	-	55,789	(55,789)	-
Distribución de rendimientos (Nota 15)	-	-	-	(1,060,000)	(1,060,000)
Balance al 31 de diciembre de 2024	12,438,000	855	253,249	2,973,461	15,665,565

Las notas son parte integral de los estados financieros

1. 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 2024.

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 APRUEBAN los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso del período que finalizó el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) tal y como han sido presentados.



PATIO

CAPITAL PARTNERS

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

Abril 2025

ESTRICTAMENTE PRIVADO Y CONFIDENCIAL



ÍNDICE



- 01 Alcance y Limitaciones
- 02 Ocupación y vacancias
- 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 Q1 2025, de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, conforme a la información subministrada por 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 documento.

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.

OCUPACIÓN Y VACANCIAS



3,992

GLA



24

Inquilinos



100%

Ocupación

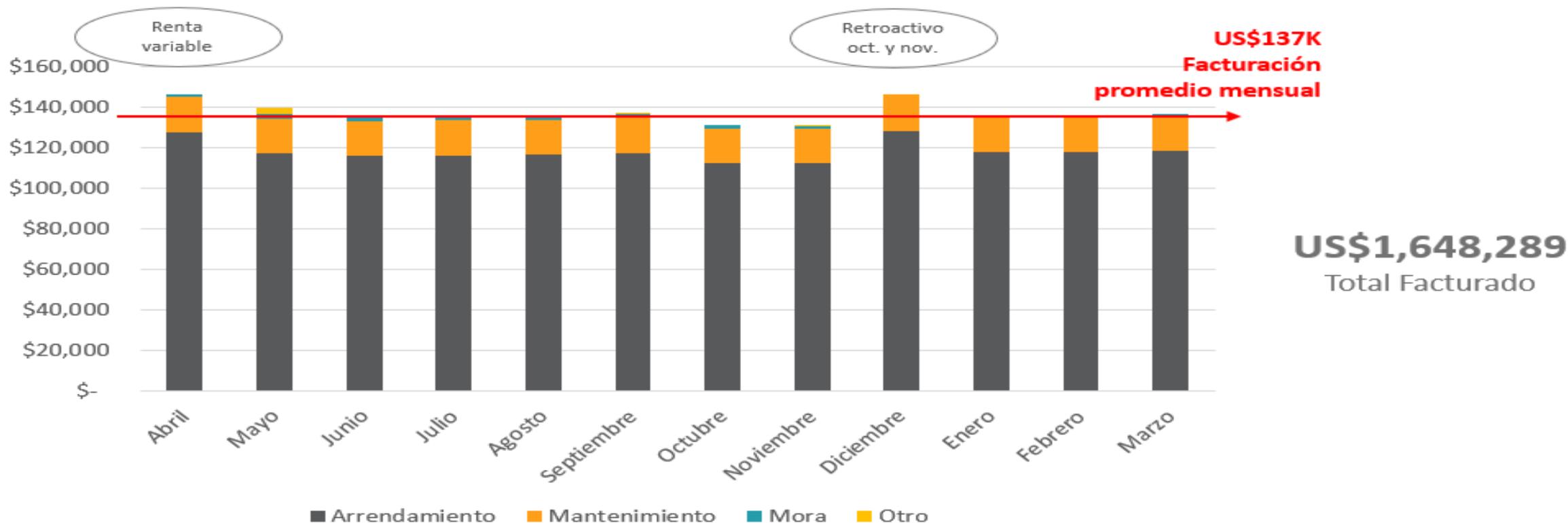
Plaza	Local	Inquilino	Area
Patio del Norte	109B	KOREAN MART	97
Patio del Norte	107 Y 206	BANCO SANTA CRUZ	155
Patio del Norte	105A Y 105B	FARMACIA CAROL	133
Patio del Norte	108A Y 108B	ASOCIACION LA NACIONAL	138
Patio del Norte	202 y 205	ACADEMIA EUROPEA	133
Patio del Norte	106	DOMEX	60
Patio del Norte	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	MITRAL	167
Patio del Norte	102º	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	1º	BANCO PROMERICA	155
Bella Vista Mall	56º	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 136º	CLARO	200

GLA

3,992

FACTURACIÓN MENSUAL EN USD

Abril 2024 - Marzo 2025



La facturación incluye renta de locales y almacenes, mantenimiento, moras sobre saldos insolutos y cobros relacionados con temas legales.

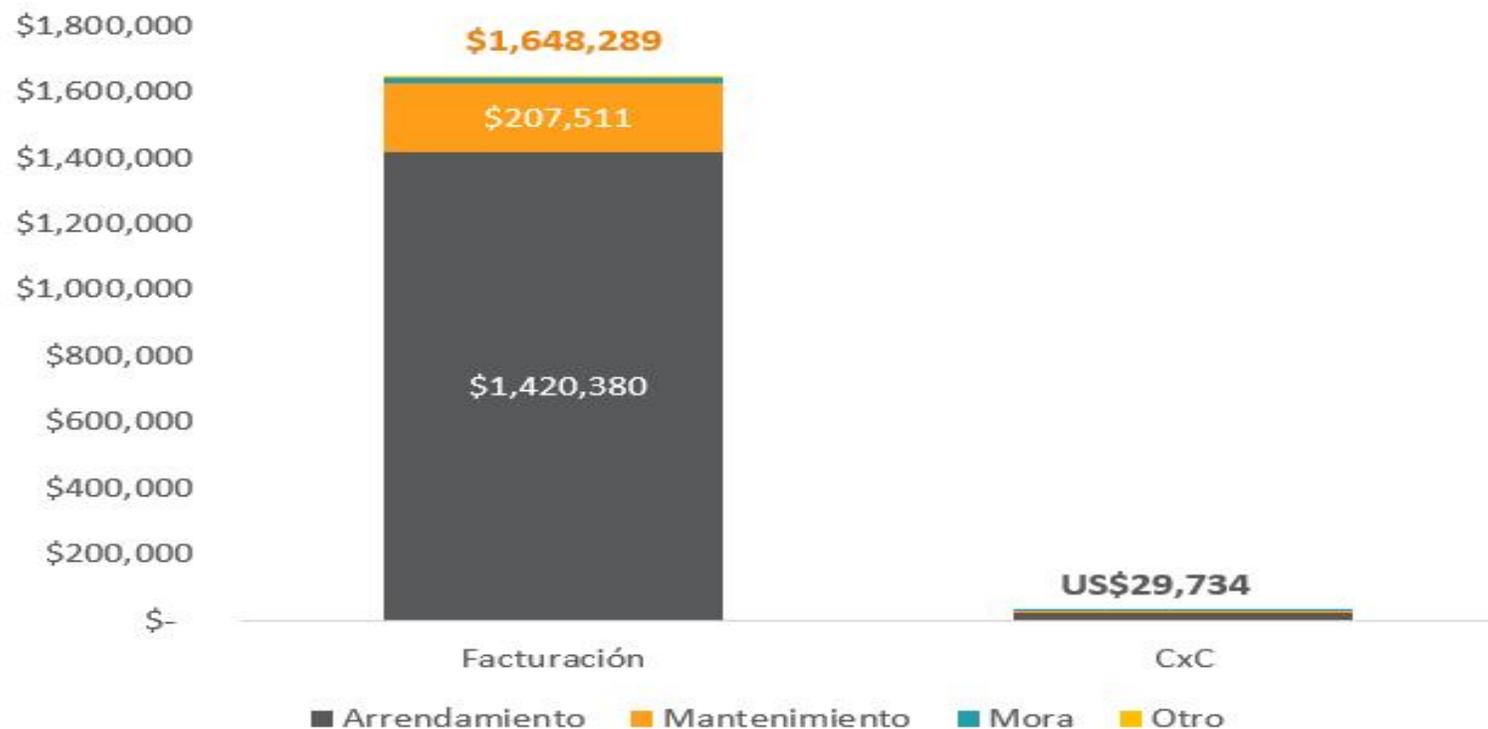
Durante el año, la facturación mensual presentó fluctuaciones debido a la acumulación de moras sobre saldos insolutos y a los cambios de franquiciados, lo cual provocó retrasos en el proceso de facturación.

La facturación de este período fue superior a la del período anterior, debido a que se alcanzó un 100% de ocupación y a los incrementos aplicados en los valores de arrendamiento.

* Facturación neta; no incluye ITBIS.



FACTURACIÓN Y CUENTAS POR COBRAR



Al cierre del período, el total facturado fue de US\$1,648,289. Las cuentas por cobrar ascendían a US\$29,734 equivalente a un 1.8% del total facturado al cierre del 31 de Marzo 2025. Las cuentas por cobrar incluyen renta de locales, mantenimiento y moras. Los inquilinos con CxC al cierre fueron Motion Creek y Butcher Shop.

* Facturación neta; no incluye ITBIS.

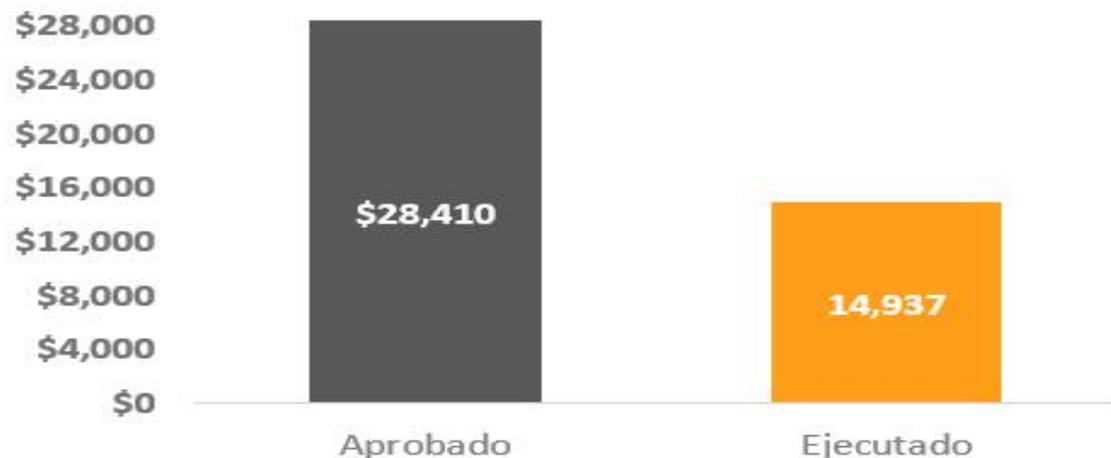
COMPETIDORES



PRESUPUESTO 2024-2025

Abril 2024 - Marzo 2025

CAPEX



Se tenía programado un CapEx de US\$28,410 para el período abril 2024 - marzo 2025, del cual solo se ejecutó un 52%, debido a partidas vinculadas directamente al proyecto de reforma, el cual sufrió retrasos. El presupuesto de CapEx fue utilizado principalmente para la adecuación del fino y la pendiente del techo del tercer nivel, así como para otros trabajos menores.

El remanente será ejecutado durante el presente período.

Presupuesto Mantenimiento y Mercadeo



Gastos incluye de mantenimiento y mercadeo. Debido a una mejor gestión de imprevistos, mejor gestión de material gastable y negociaciones de contratos a la baja, logramos ahorros sustanciales. La diferencia entre lo facturado y el gasto fue repartido en forma de dividendos.



PRESUPUESTO CAPEX 2024-2025

Trabajos realizados a Marzo 2025



Fino y Pendiente
Techo

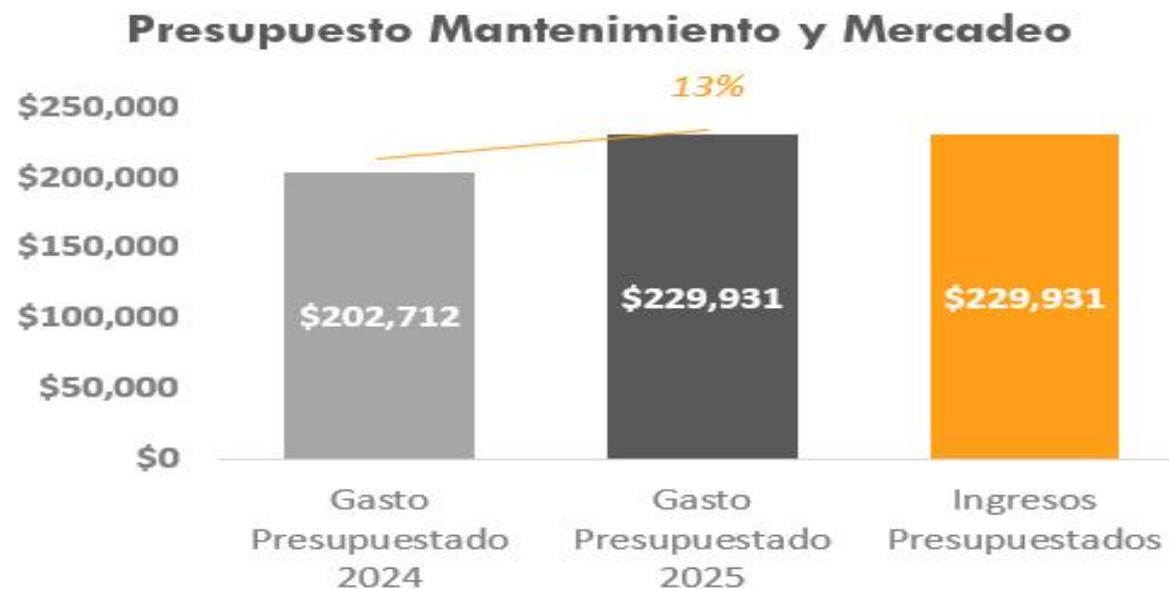
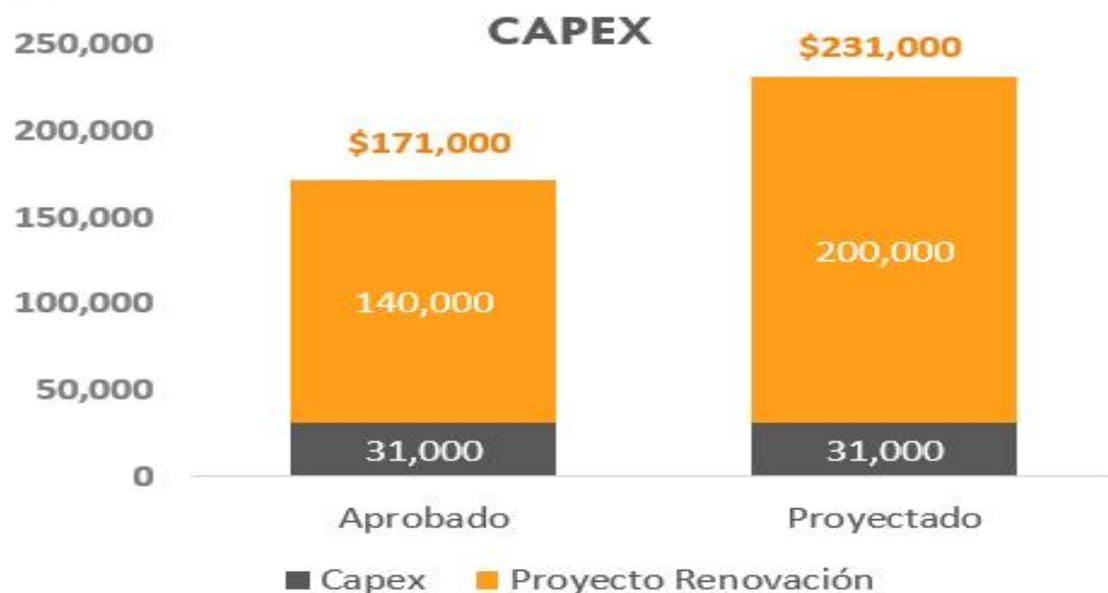


Nuevo Sistema de
Control de Acceso



PRESUPUESTO 2025-2026

Proyectado Abril 2025 - Marzo 2026



Se tiene programado un CapEx de US\$231,000 para el período Abril 2025 - Marzo 2026, de los cuales US\$171,000 ya han sido aprobados anteriormente. Este presupuesto será destinado a trabajos de impermeabilización del parqueo, pintura de sótano y parqueo, delimitación del parqueo de motores, instalación de cámaras adicionales, sistema de alarmas, letrero de Patio Norte, y para el proyecto de reforma de la plaza.

El gasto presupuestado para el período abril 2025 - marzo 2026 es un 13% superior al del período anterior, debido a diversos factores, siendo el más significativo el aumento del salario mínimo en un 16%. Adicionalmente, se han incorporado nuevas partidas, incluyendo el mantenimiento del sistema de control de acceso. Como resultado, se ha contemplado un incremento en la tarifa de mantenimiento de US\$0.50.



Procedencia y Uso CAPEX y Proyecto de Reforma

PROCEDENCIA

Fondo Reserva Actual	\$	171,704
<u>Reserva adicional a marzo 2026</u>	<u>\$</u>	<u>60,000</u>
TOTAL	\$	231,704

USOS

Capex	\$	31,000
<u>Proyecto renovación</u>	<u>\$</u>	<u>200,000</u>
Total	\$	231,000

Actualmente, se cuenta con US\$171,704 en cuentas de reserva y, para marzo de 2026, se estima una reserva adicional de aproximadamente US\$60,000. En ese sentido, se dispondrá de un total de US\$231,704 destinados a proyectos de reforma y CAPEX. Por lo tanto, el inmueble estará generando el capital necesario para el proyecto.

PRESUPUESTO CAPEX 2025-2026

Trabajos a realizar a Marzo 2026 - Imágenes de Condición Actual

IMPERMEABILIZACIÓN PARQUEO



DELIMITAR PARQUEO MOTORES. EJ:



CAMBIO LETRERO PATIO DEL NORTE



PROYECTO DE REFORMA



ACTUALIZACIÓN PROYECTO REFORMA



US\$200,000

Presupuesto Renovación Actualizado

El proyecto de reforma ha experimentado modificaciones, ampliando su alcance para incluir intervenciones más profundas respecto al presupuesto anterior, como el antepecho del segundo nivel. Esto elevó el presupuesto de US\$140,000, aprobado en la última asamblea, a US\$200,000. Ante este ajuste, PCP priorizó trabajos clave —fachada, baños, jardinería y paisajismo— para asegurar la calidad. Además, se aprovechó la ejecución actual para incorporar mejoras necesarias, optimizando recursos y evitando futuras intervenciones costosas.



PROYECTO DE REFORMA

Avances de obra



TEMAS PARA APROBACION

01

Presupuesto Mantenimiento Y
Capex

02

Presupuesto Actualizado Proyecto
Reforma Patio del Norte





PATIO
CAPITAL PARTNERS

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.

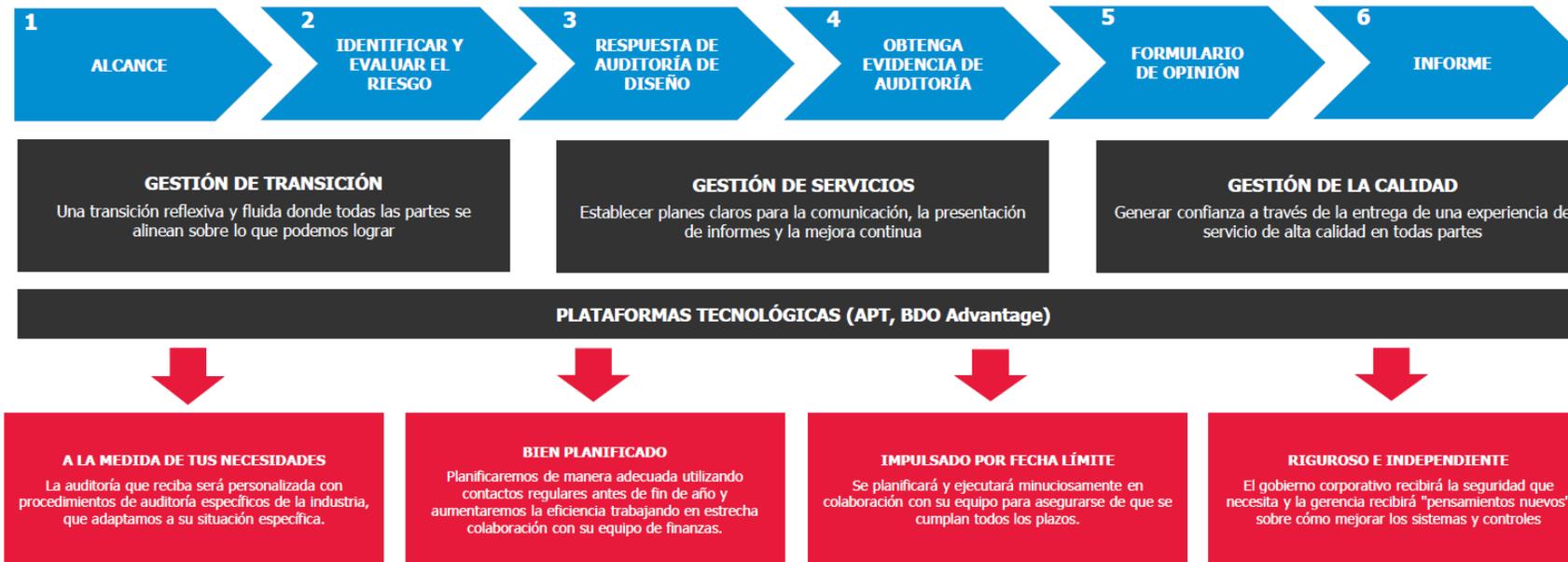
2. Conocer y decidir sobre el presupuesto de Mantenimiento de Opex y Capex del Fideicomiso para el año 2025.

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 LIBRAN ACTA de haber tomado conocimiento y aprobado el presupuesto de mantenimiento de gastos operativos (Opex) y gastos de capital (Capex) del Fideicomiso para el año 2025.

AUDITORES EXTERNOS DEL FIDEICOMISO

Enfoque de auditoría de BDO



AUDITORES EXTERNOS DEL FIDEICOMISO

Objetivo de la auditoría

El objetivo de nuestro examen es obtener evidencias suficientes y competentes que nos permitan tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de discrepancias materiales, debido a fraude o error, esto con el propósito de emitir nuestra opinión sobre la información financiera del Fideicomiso G Patio administrado por la **Fiduciaria Universal, S.A.**, al 31 de diciembre de 2025 y 2026. Dicha auditoría será realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), del Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - CNIAA (IAASB por sus iniciales en inglés) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Aun cuando una estructura eficaz de control interno reduce la posibilidad de que puedan ocurrir errores o irregularidades que no sean detectados, no se puede eliminar esta posibilidad. Por esta razón y porque nuestro examen se basa en pruebas selectivas y en virtud de que los procedimientos no están diseñados específicamente para descubrir errores e irregularidades, incluyendo actos ilegales, fraudes o desfalcos, no podemos garantizar que sean descubiertos; sin embargo, en caso de ser detectados, serán informados de inmediato a la Gerencia.

El producto esperado y comprometido serán unos estados financieros en español y en pesos dominicanos y bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL), en ese sentido nuestra propuesta está basada en el entendido de que el Fideicomiso G Patio ha realizado una adopción apropiada de las mismas. Adicionalmente, como consecuencia de nuestra revisión, identificaremos recomendaciones para mejorar el control interno y asuntos de planeamiento financiero. El objeto de nuestras recomendaciones será suplir valor agregado con miras a contribuir al mejoramiento de los sistemas del control interno, administrativo y contable del Fideicomiso G Patio administrado por la **Fiduciaria Universal, S.A.**

AUDITORES EXTERNOS DEL FIDEICOMISO

Propuesta Económica

Nuestros honorarios profesionales están en relación directa con una estimación razonable de las horas que insumirán las tareas a desarrollar, y el nivel de recursos a aplicar. En consecuencia, el monto calculado de nuestros honorarios profesionales por los servicios ofrecidos en la presente propuesta se conforma de la siguiente forma:

Servicio	Honorarios	
	2025	2026
Auditoria de los estados financieros al 31 de diciembre	\$11,680.00	\$12,350.00
Conversión de los estados financieros	\$1,300.00	\$1,450.00
Informe complementario a los estados financieros	\$1,150.00	\$1,225.00
Declaración jurada de Impuestos sobre la renta (IR-2)	\$900.00	\$950.00

3. Nombrar los auditores externos del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios G - PATIO 01 - FU

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 aprobado la designación de la firma BDO Auditoría, S.R.L. para que audite los estados financieros del Fideicomiso sobre los periodos cortados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2026.

Sobre la Gestión de Fiduciaria Universal

Durante el período, se llevaron a cabo diversas gestiones operativas orientadas a asegurar el buen funcionamiento del fideicomiso. En coordinación con Patio Capital Partners, el administrador de los activos se trabajó en alcanzar los objetivos de liquidez necesarios para cubrir las obligaciones del fideicomiso mediante el cobro eficaz a los inquilinos. Estas acciones permitieron garantizar una administración óptima de los inmuebles, cumpliendo con las necesidades de mantenimiento requeridas.

Se revisaron y validaron los reportes operativos y financieros periódicos, así como la ejecución presupuestaria presentada por el administrador de los activos en la pasada Asamblea General de Tenedores. El objeto fue verificar el cumplimiento semestral del presupuesto, el cual fue incluido en nuestra rendición de cuenta, la cual es remitida de forma periódica a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Adicionalmente, se gestionó la elaboración y presentación de los informes financieros del fideicomiso ante el regulador, y se coordinó el pago de dividendos a través de CEVALDOM, conforme a lo establecido en el prospecto de emisión y los documentos constitutivos.

Sobre la Gestión de Fiduciaria Universal

Durante el período se convocaron y documentaron todas las asambleas generales de tenedores necesarias para cumplir con el objeto del acto constitutivo. Asimismo, se dio seguimiento a la actualización del ejercicio de valoración de los activos, realizado por Xolver S.A.S, empresa especializada contratada para este propósito por instrucción de esta asamblea en su pasada convocatoria, garantizando así el cumplimiento de las directrices establecidas en los documentos constitutivos y en la normativa vigente.

En adición, se coordinó el proceso de auditoría externa anual del fideicomiso con BDO Auditoría, asegurando la entrega oportuna de toda la documentación requerida por la firma, así como el seguimiento a las observaciones y recomendaciones contenidas en los informes correspondientes.

En el ámbito fiscal, se cumplió con las obligaciones tributarias ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), lo que incluyó la presentación oportuna de las declaraciones periódicas y el pago de los tributos correspondientes, conforme al régimen tributario vigente. En particular, se mantuvo el seguimiento a la firma BDO Impuestos para garantizar la elaboración y presentación oportuna de la declaración anual del fideicomiso. Estas gestiones han sido clave para asegurar la transparencia fiscal y prevenir posibles contingencias que pudieran poner en riesgo el patrimonio o la operatividad del fideicomiso.

Sobre la Gestión de Fiduciaria Universal

En conjunto, estas iniciativas han permitido fortalecer la transparencia financiera, garantizar el cumplimiento normativo y fiscal, y afianzar la confianza de los tenedores. Todo esto se ha realizado conforme a las mejores prácticas del mercado y las exigencias del regulador.

La gestión responsable y proactiva de la fiduciaria ha desempeñado un papel clave en la estabilidad y sostenibilidad del fideicomiso. Estas acciones reflejan nuestro firme compromiso con la excelencia operativa, la rendición de cuentas y la generación de valor para todos los involucrados.

4. 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 2024.

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 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.

TEMA LIBRE



www.fiduciariauniversal.com.do