



**FIDEICOMISO OFERTA  
PÚBLICA DE VALORES  
FIDUCIARIOS**

**G-PATIO 01-FU**  
2 DE OCTUBRE DE 2019

**PATIO DEL NORTE**



**SANTO DOMINGO,  
2 DE OCTUBRE DE 2019**

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

---

**ASUNTO:**

Distribución de beneficios al cierre del trimestre  
Julio - Septiembre 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 Julio y Septiembre de 2019, el patrimonio neto del Fideicomiso de Oferta Publica G-Patio 01-FU tenía un valor de US\$12,628,724.89; lo cual indica que para el 30 de Septiembre del año en curso el valor cuota haya presentado un incremento de 1.36% 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 2 de Octubre la distribución trimestral de beneficios a favor de Tenedores de Valores, con la siguiente información:

<b>Fecha de corte</b>	30 de Septiembre de 2019
<b>Factor de pago</b>	US\$13.84 por valor
<b>Moneda</b>	US\$
<b>Monto total</b>	US\$172,241.82

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\$17,670.70.

Por lo tanto, el Flujo de Caja libre disponible para distribución a favor de los Tenedores de Valores del Fideicomiso al 30 de Septiembre de 2019, ascendió a la suma de US\$13,84 por Valor. Luego de dicha distribución el precio del valor del Fideicomiso disminuyó a US\$1,001.66.

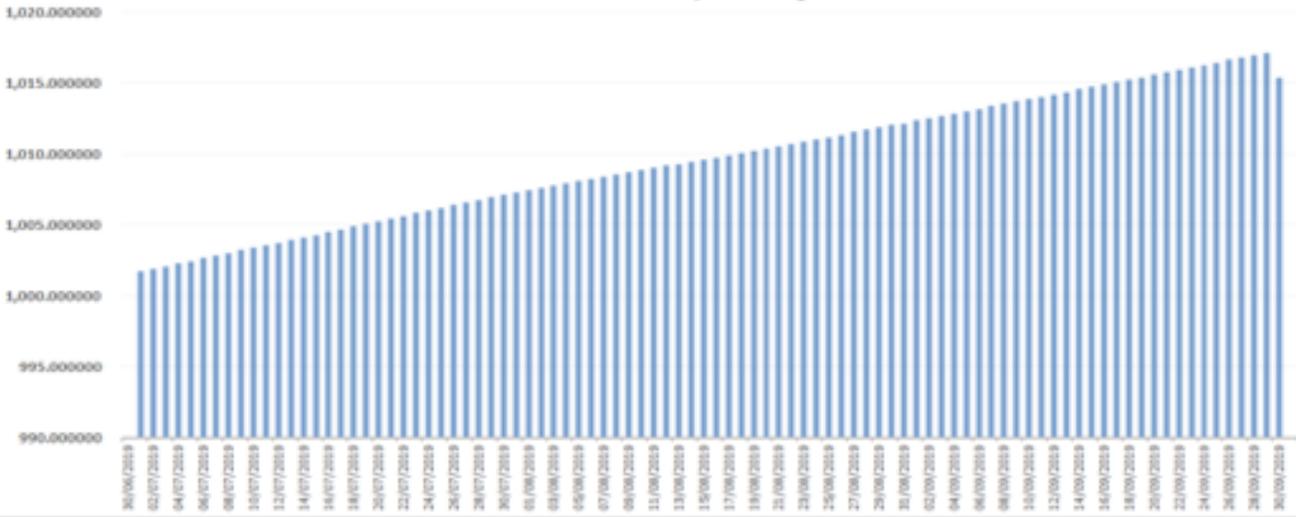


# EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL VALOR DEL FIDEICOMISO

El precio del valor del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores evolucionó positivamente desde el día de la colocación primaria el 13 de marzo de 2019 de US\$987,89 a un precio de US\$1,015.33, al 30 de septiembre del año en curso.

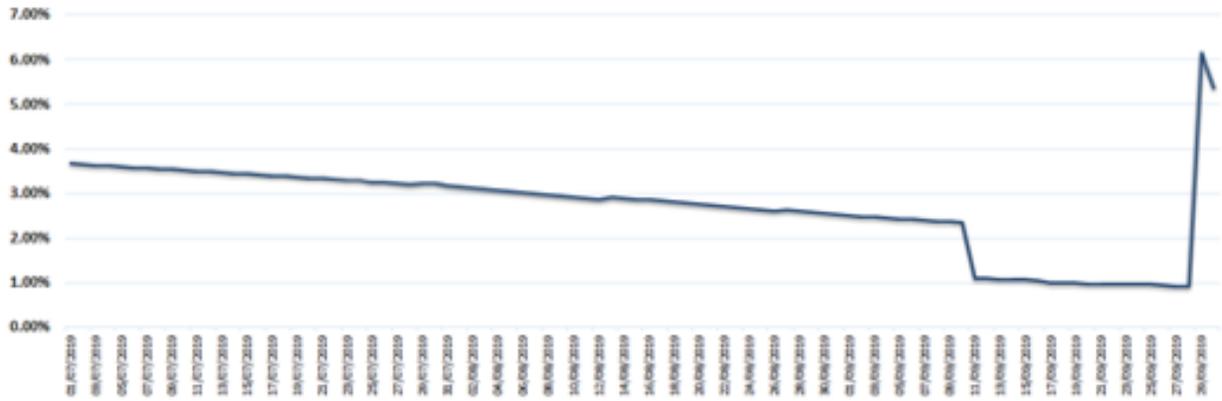
La ocupación de los activos inmobiliarios al cierre del trimestre fue de un 79%, producto, especialmente de la terminación del contrato de alquiler con La Cadena en Plaza Patio del Norte (775,3 Mts. 2), la cual se hizo efectiva el día 31 de Julio de 2019, fecha en la cual la ocupación de los activos inmobiliarios ascendía al 98.65%. No obstante lo anterior, el administrador de los activos (Patio Capital Partners SLR) se encuentra adelantando las gestiones necesarias para ocupar el área actualmente disponible para alquiler, como se advierte en el informe presentado en la Asamblea General Ordinaria No Anual de Tenedores del Valores celebrada el pasado 26 de septiembre. Ver Adjunto.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES G - PATIO 01 - FU EVOLUCIÓN PRECIO DEL VALOR TRIMESTRE JULIO - SEPTIEMBRE 2019



## EVOLUCIÓN DE LA TASA DE RENDIMIENTO ANUALIZADA (90 DÍAS) TRIMESTRE JULIO - SEPTIEMBRE 2019

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





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



Reporte Semestral  
Enero - Junio 2019

## Alcance

Patio Capital Partners como Administrador del FOP G-Patio 01, semestralmente presentará un informe que mínimamente contendrá información sobre la ocupación, detalle de cuentas por cobrar y morosidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, conforme a la información suministrada por el Fiduciario, en este caso Fiduciaria Universal, como también las vacancias, informe sobre potenciales inquilinos, la aplicación de los gastos y presupuesto autorizado así como aquella información de cualquier hecho o asunto relativo a la Administración.

Adicional a lo anterior, deberá elaborar y entregar a Fiduciaria Universal, un reporte con la misma frecuencia, de las mejoras que estime necesarias en los Activos Inmobiliarios para que se proceda con la aprobación en la Asamblea de Tenedores.

En cumplimiento de las obligaciones de esta, Patio Capital Partners, procede con el siguiente informe.

## Limitaciones

Limitaciones del alcance de los capítulos 1 al 5, ambos incluidos.

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.

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 semestral 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 semestral del Fideicomiso G-Patio 01, tanto en forma física como electrónica, podrán contener información confidencial del Fideicomiso.

# Descripción de los activos

Detalle resumen de los activos en gestión

**3,864.94** m<sup>2</sup> GLA

**37** locales

**21** Inquilinos

**98.65%** Ocupación promedio

Patio Norte



- ✓ 26 locales 15 inquilinos
- ✓ 3 niveles de Locales
- ✓ 2 retail + 1 business center
- ✓ 1 soterrado para parqueos
- ✓ 136 parqueos



Patio Retail



- ✓ 11 locales 6 inquilinos
- ✓ 1.5 años media contratos
- ✓ 20 años en explotación
- ✓ Múltiples niveles y categorías
- ✓ Distintas localizaciones



# Inquilinos

Inquilinos actuales y negociaciones en curso

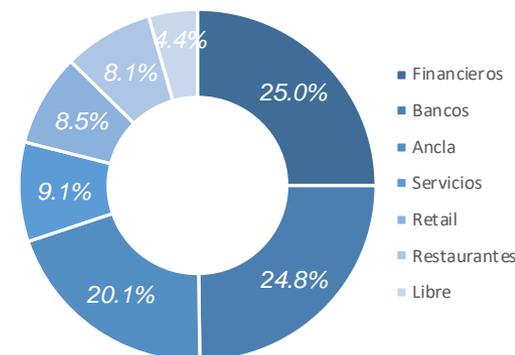
**5 Alimentos y Restauración 1,089.9 m<sup>2</sup>**

**9 Financieros 1,924.3 m<sup>2</sup>**

**5 Otros Servicios 680.2 m<sup>2</sup>**

## Detalle de Inquilinos

Ubicación	Inquilino	M <sup>2</sup>
Patio del norte	Academia Europea	132.80
Patio del norte	Asociación La Nacional	137.60
Patio del Norte	AFI Pioneer	240.22
Patio del norte	Banco Santa Cruz	155.40
Patio del norte	Banco Banesco	314.51
Patio del Norte	Paletas Bajo Cero	82.40
Patio del Norte	Vuo Partners LTD	538.50
Patio del Norte	Hispizza SRL	129.58
Patio del Norte	La Locanda	101.30
Patio del Norte	Casa de Santo Domingo	58.93
Patio del Norte	Farmacia Carol	103.40
Patio del Norte	Grupo Punto	20.00
Patio del Norte	Pasta Factory	31.28
Patio del Norte	Supermercado La Cadena	775.30
Patio del norte	Meidden, Beauty Bar & Esthetic	131.80
Colinas Mall	Payless Shoe	194.00
Colinas Mall	Claro Dominicana	200.00
Bellavista Mall	Seguros Universal	129.14
Bellavista Mall	Banco BHD León	154.95
Plaza Central Nacional del Este	Banco De Reservas	195.03
Patio del norte	Libre	38.80
<b>Total</b>		<b>3,864.94</b>

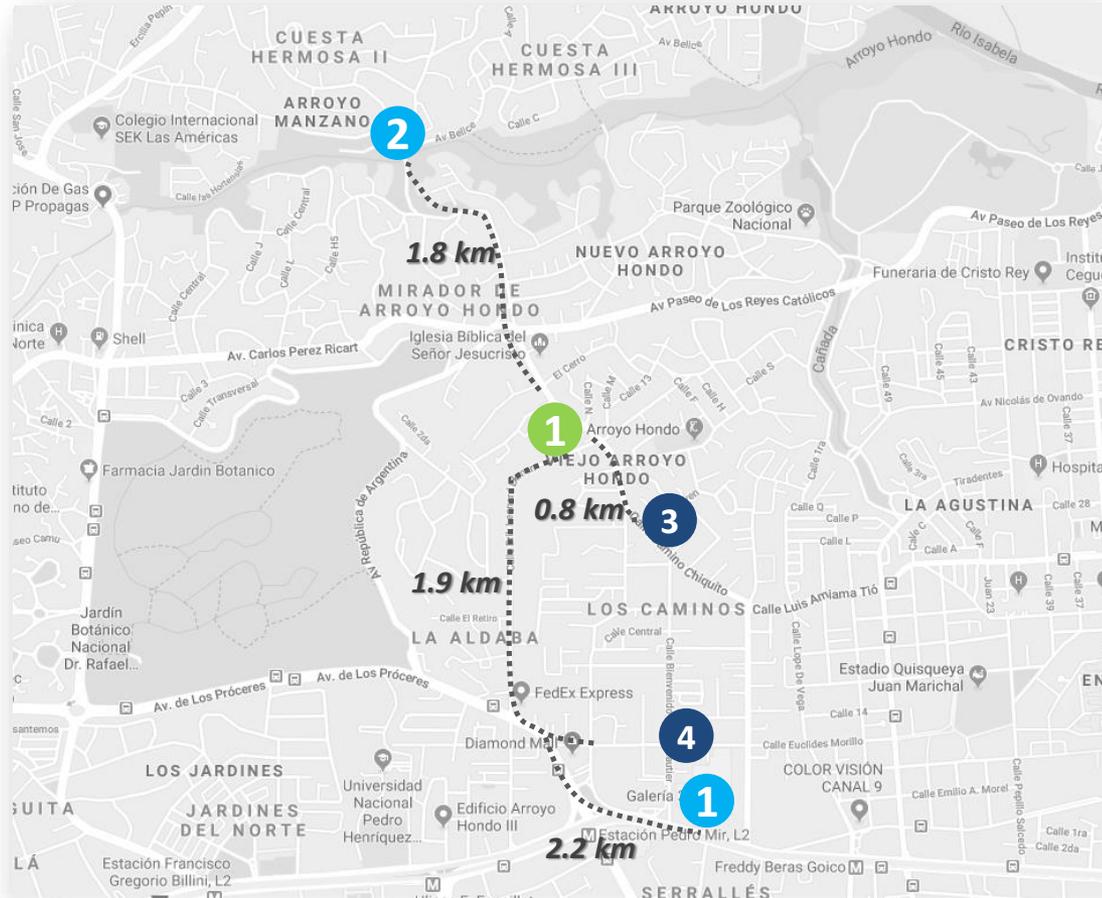


## Inquilinos y prospectos

- En fecha de Enero 2019 salió el inquilino de Smalto Salón & Nail Bar, en su lugar se incorporó al salón Meidden Beauty Bar & Esthetic, en fecha de Abril de 2019.
- La Cadena notificó su salida, la misma formalizándose para final de Julio, en lo que se ha negociado con Amadita, Orange Theory, Pala Pizza, Dominos Pizza, Chao Café Teatro, Isadora ballet, y ampliación de 40 m<sup>2</sup> con La Locanda.
- El local Libre de 38.8 m<sup>2</sup> se han negociado con Claro dominicana y Home Made Cusine .
- Con la salida de La Cadena, se abre la posibilidad de ampliar la oferta de negocios en Patio del Norte, ofrecer servicios demandados en Arroyo Hondo y mejorar el Tenant Mix de la plaza.

# Competencia

Proyectos en operación y en construcción



En Arroyo Hondo, actualmente, no hay un competidor fuerte que pueda ofrecer los mismos servicios, amenidades, ubicación y calidades que ofrece Patio del Norte, si bien, está Cuesta Hermosa Town Center que tiene características parecidas pero los clientes de una y otra plaza se entre mezclan.

La competencia de los locales fuera de Patio del Norte, son todos los locales dentro de los mismos Malls donde se ubican.

- 1 Galerías 360
- Proyecto
- 3 Arroyo Hondo Town Center
- 2 Cuesta Hermosa Town Center
- En Construcción
- 4 Edificio Ross

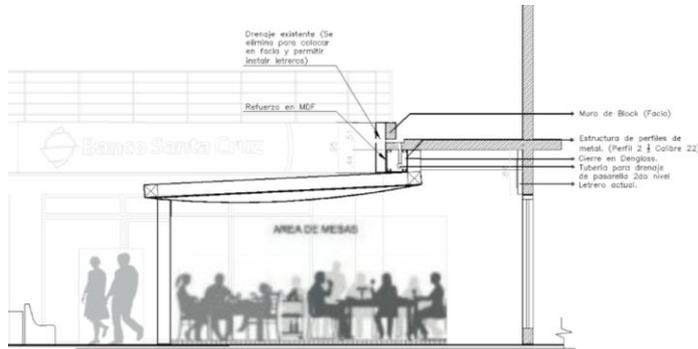
- 1 Patio del Norte
- 3 PCN del Este
- 2 Colinas Mall
- 4 BVista Mall

# Trabajos realizados y próximas mejoras

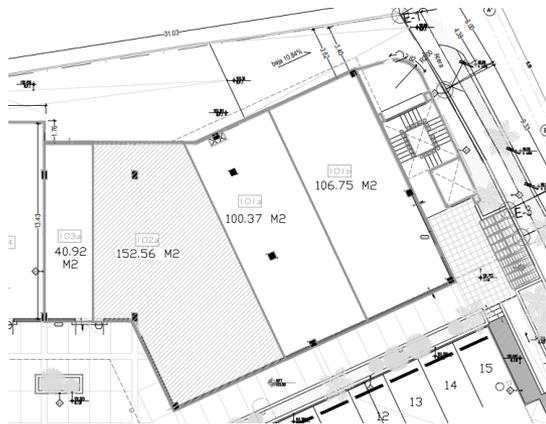
Trabajos realizados y próximas mejoras

## EN EJECUCIÓN

### 1 Ejecución de la terraza techada

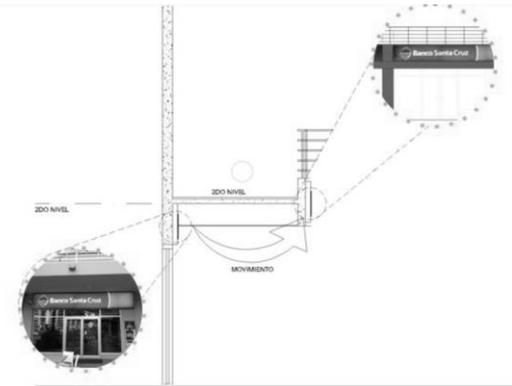


### 3 Subdivisión local La Cadena

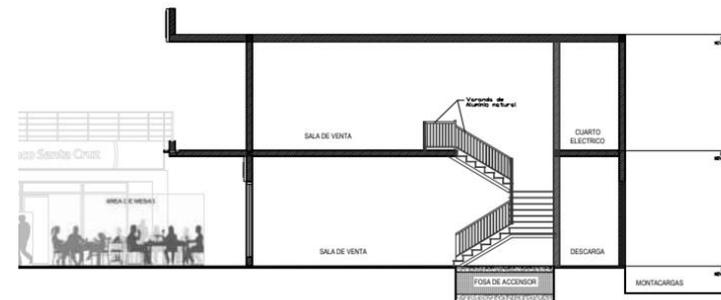


## PARA APROBACIÓN

### 2 Reubicación letreros de los inquilinos



### 4 Adecuación huecos y escaleras



\* Se está negociando la planta eléctrica de La Cadena para que el FOP la adquiera y así incorporarla, junto a los nuevos locales al circuito actual