



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 vacaciones

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 capítulo 2.

El presente informe tiene carácter teórico e informativo sin pretensiones de ser oficial ni público, de manera que para tales fines se deberá proceder por la vía correspondiente y con las aprobaciones de los debidos representantes, sea la Fiduciaria o cualquier otro participante del proceso.

Para el desarrollo de nuestro trabajo descrito en esta Propuesta, nos basaremos en la información suministrada por Fiduciaria Universal, la cual entendemos será completa, veraz y oportuna. Conforme a lo anterior, Patio Capital Partners no será responsable por la información utilizada en este informe, exceptuando de la información que maneja directamente o las estimaciones realizadas.

La forma y el contenido de los informes que entreguemos serán de carácter confidencial y la distribución deberá limitarse al uso interno del Fideicomiso G-Patio 01, y no deberá ser usado para ningún propósito diferente al del objetivo del trabajo según se ha descrito en el contrato entre el Administrador y el Fideicomiso G-Patio 01. Los informes tendrán validez únicamente al ser presentados en su totalidad y para el propósito que se ha especificado.

Para nuestra labor en el cumplimiento de los trabajos de elaboración del informe del Fideicomiso G-Patio 01, nuestro trabajo será realizado en cumplimiento de las normas de ética aplicables a nuestra profesión y las normas legales vigentes en República Dominicana. Las informaciones y recomendaciones que generemos como parte de los objetivos presentados en el reporte del Fideicomiso G-Patio 01, tanto en forma física como electrónica, podrán contener información confidencial del Fideicomiso.

OCUPACIÓN Y VACANCIAS



3,992

GLA



24

Inquilinos



100%

Ocupación

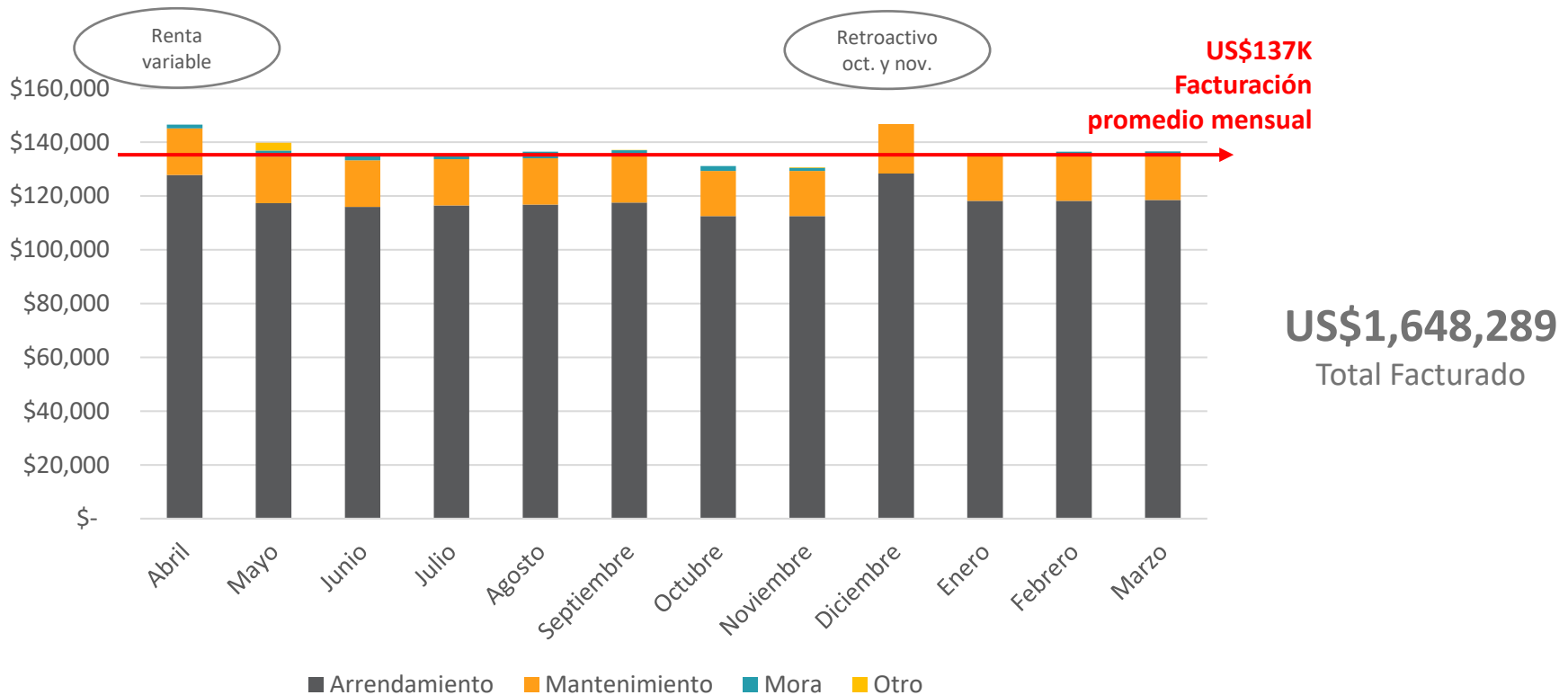
Plaza	Local	Inquilino	Area
Patio del Norte	109B	KOREAN MART	97
Patio del Norte	107 Y 206	BANCO SANTA CRUZ	155
Patio del Norte	105A Y 105B	FARMACIA CAROL	133
Patio del Norte	108A Y 108B	ASOCIACION LA NACIONAL	138
Patio del Norte	202 y 205	ACADEMIA EUROPEA	133
Patio del Norte	106	DOMEX	60
Patio del Norte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

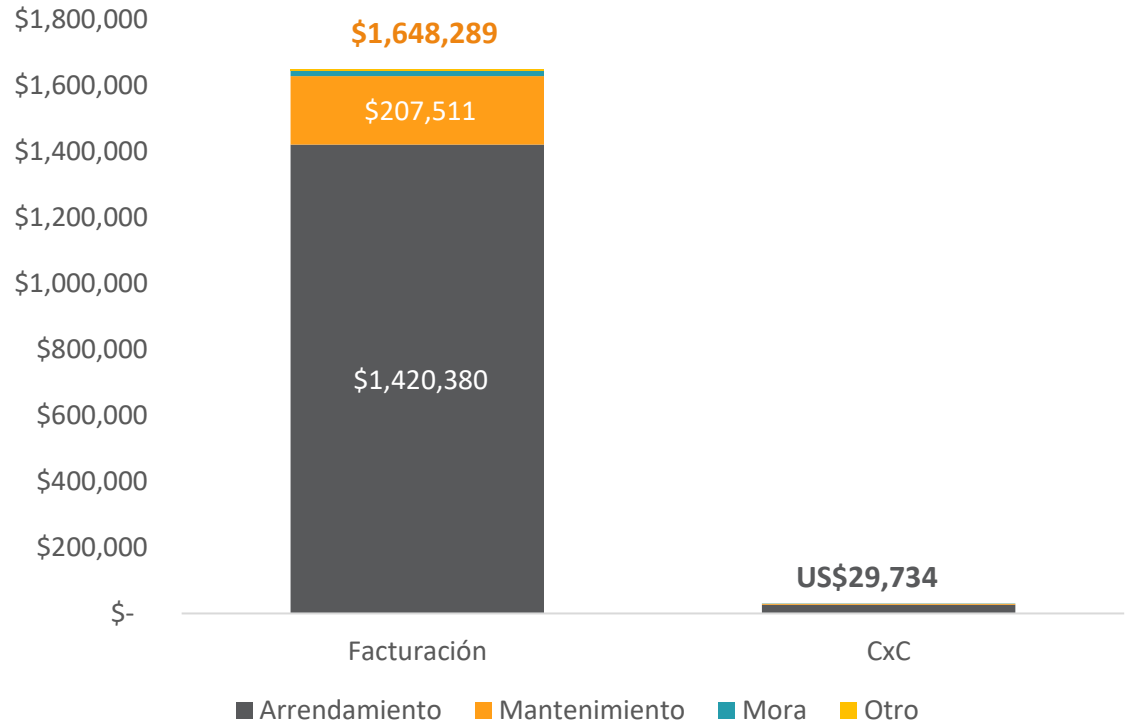
Durante el año, la facturación mensual presentó fluctuaciones debido a la acumulación de moras sobre saldos insolutos y a los cambios de franquiciados, lo cual provocó retrasos en el proceso de facturación.

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.

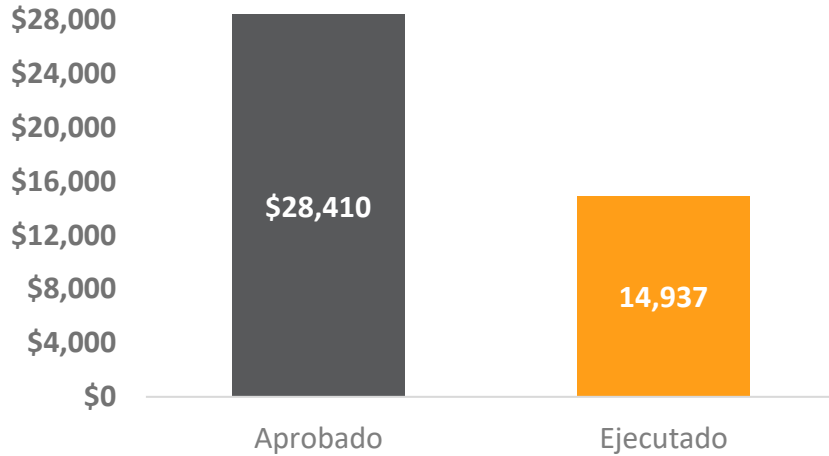
COMPETIDORES



PRESUPUESTO 2024-2025

Abril 2024 - Marzo 2025

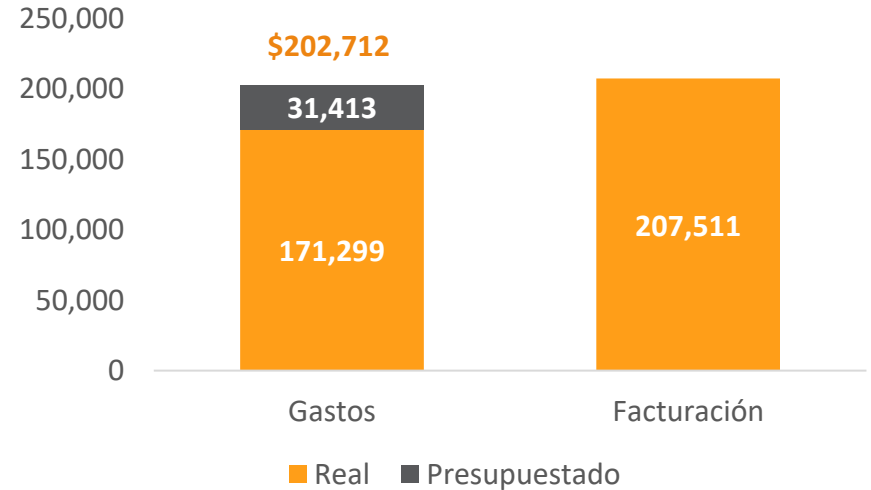
CAPEX



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 filo 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



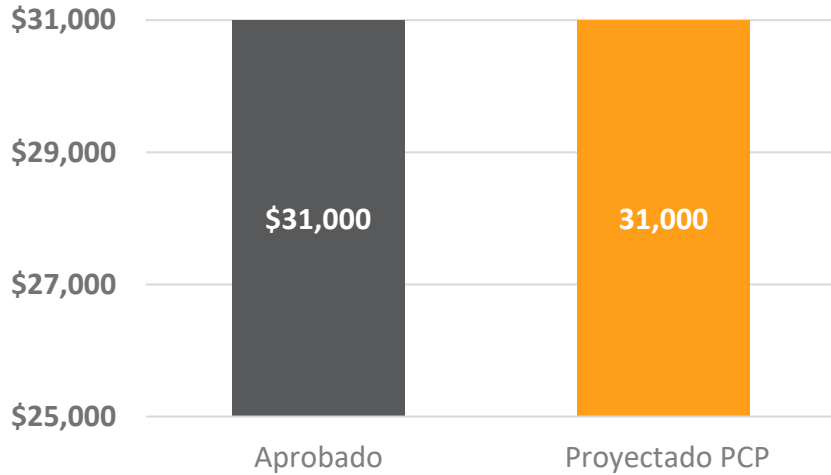
Nuevo Sistema de
Control de Acceso



PRESUPUESTO 2025-2026

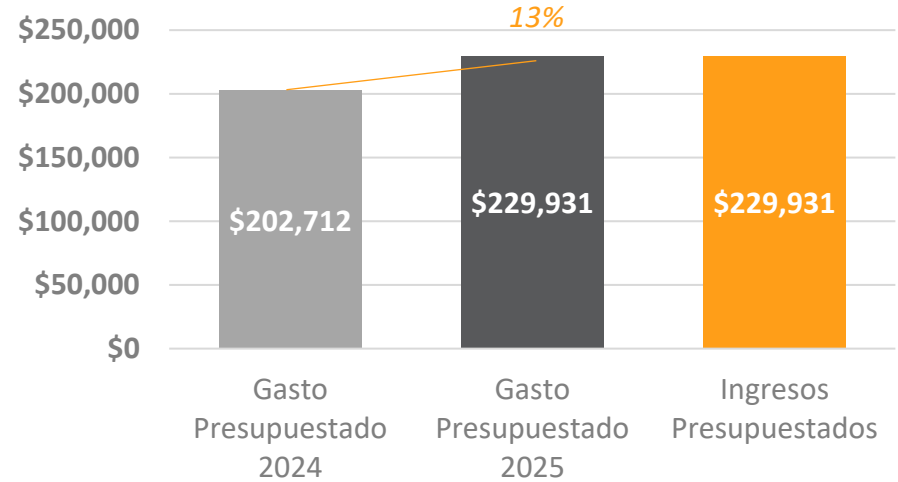
Proyectado Abril 2025 - Marzo 2026

CAPEX



Se tiene programado un CapEx de US\$31,000 para el período Abril 2025 - Marzo 2026. El presupuesto de CapEx será utilizado para impermeabilización del parqueo, pintura de sótano y parqueo, delimitar parqueo de motores, instalar cámaras adicionales, sistema de alarmas, letrero de Patio Norte, entre otros.

Presupuesto Mantenimiento y Mercadeo



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.



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



PROPUESTA INICIAL US\$140K



PROPUESTA ACTUALIZADA

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



Procedencia y Uso CAPEX y Proyecto de Reforma

PROCEDENCIA

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

USOS

Capex	\$	31,000
Proyecto renovación	\$	200,000
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.

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.