



**PATIO**
CAPITAL PARTNERS

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

Abril 2024

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 1Q 2024, de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso, conforme a la información suministrada por el Fiduciario, en este caso 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.

OCUPACION Y VACANCIAS



3,992

GLA



24

Inquilinos



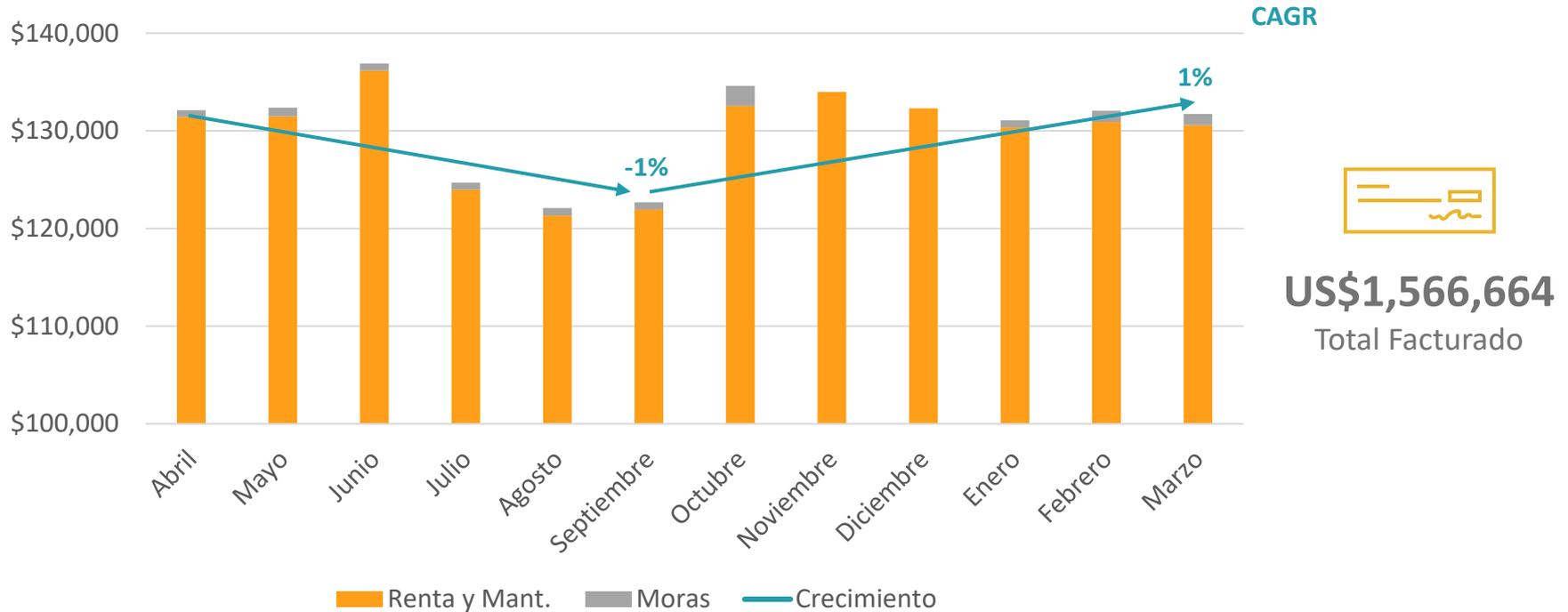
100%

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	MIITRAL	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 2023-2024



La facturación incluye renta de locales, almacenes, mantenimiento, moras sobre saldo insoluto y cobros por temas legales, de cierre, y mercadeo. La facturación mensual sufrió fluctuaciones a lo largo del año debido a movimientos de inquilinos, moras sobre saldos insolutos y arrendamiento de almacenes. Se percibe menor facturación en los meses de Julio a Agosto debido a los 3 meses de gracia de un nuevo inquilino.

* Facturación neta; no incluye ITBIS.



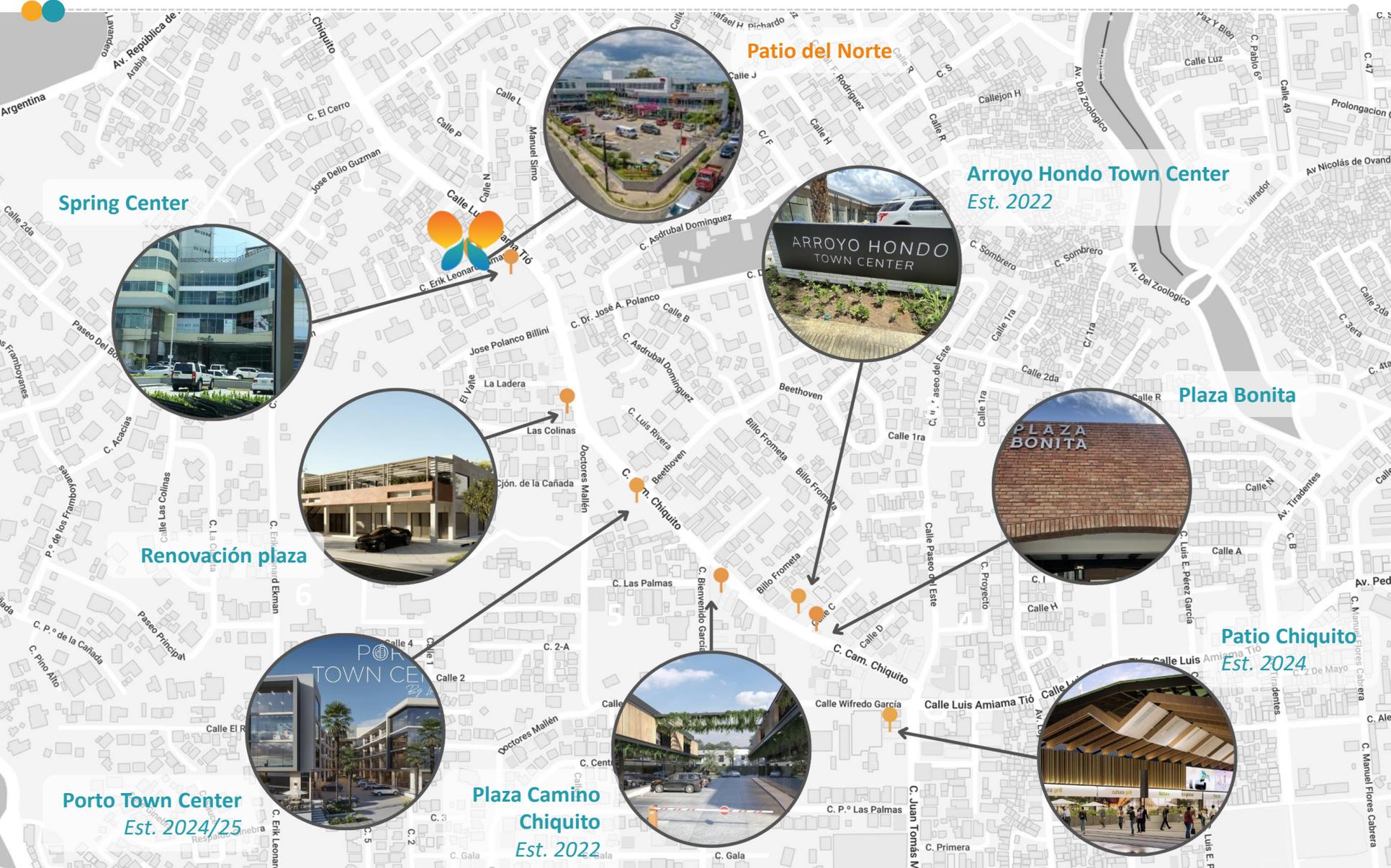
FACTURACIÓN Y CUENTAS POR COBRAR



Al cierre del período, el total facturado fue de US\$1,566,664. Ingresos otros, corresponde a facturación de gastos de cierre y legal, de mercadeo y moras. Las cuentas por cobrar ascendían a US\$46,445 equivalente a un 3% del total facturado al cierre del 30 de Marzo 2024. Las cuentas por cobrar incluyen renta de locales, almacén, mantenimiento y sus respectivas moras. Al 15 de Abril 2024, la cuenta por cobrar fue de US\$31,565.

* Facturación neta; no incluye ITBIS.

COMPETIDORES



Spring Center

Patio del Norte

Arroyo Hondo Town Center
Est. 2022

Plaza Bonita

Patio Chiquito
Est. 2024

Plaza Camino Chiquito
Est. 2022

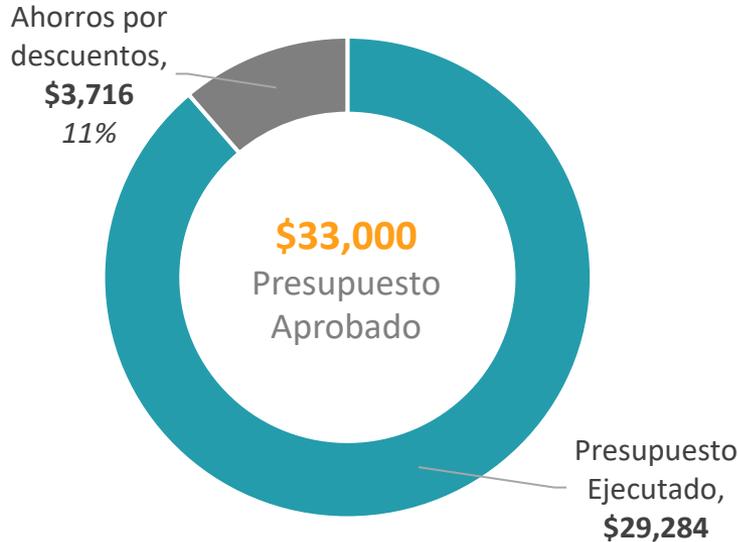
Porto Town Center
Est. 2024/25

Renovación plaza

PRESUPUESTO 2023-2024

Presupuestado y Ejecutado Período Abril 2023 - Marzo 2024

CAPEX

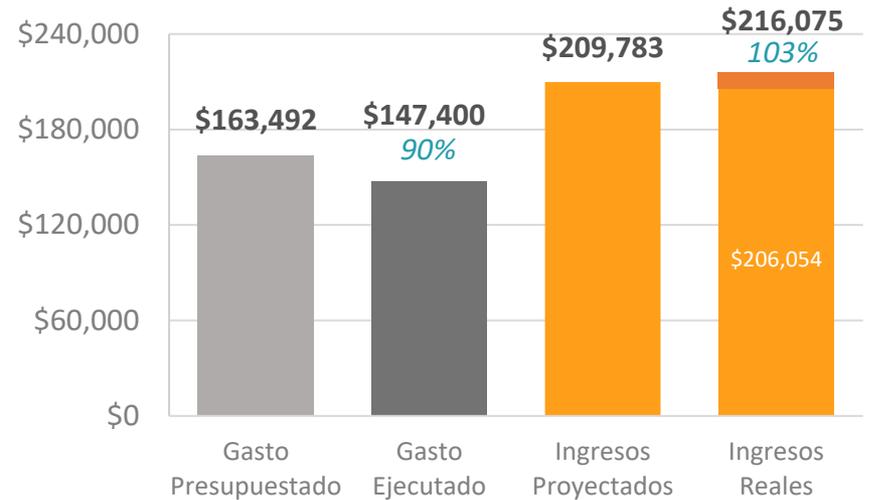


El Capex fue utilizado para sustitución de la lona asfáltica, remozamiento del ascensor, pintura de la fachada del edificio, temas de mercadeo como la sustitución de letreros, y otros imprevistos. La diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado se debe a ahorros por descuentos de suplidores.

INVERSIONES	Presupuestado	Ejecutado	Pendiente
Construcción Garita y Control de Acceso	US\$21,416	US\$5,912	US\$15,504

Los fondos para la construcción de la garita y el control de acceso salen de fondos disponibles en cuenta de liquidez de GPATIO 01.

Mantenimiento y Mercadeo



■ Mantenimiento ■ Moras y otros

Gasto de mantenimiento: La diferencia entre el presupuesto aprobado y ejecutado se debe a partidas que no se han ejecutado al 100%, como es la contratación del personal del control de acceso, y ahorros por descuentos de suplidores.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos proyectados son superiores al gasto presupuestado en un 28.3% debido a aumentos previstos en el precio de materiales de mantenimiento. Los ingresos registrados fueron mayores a lo proyectado debido a recargos por mora sobre saldo insoluto y cobro de mantenimiento pre-operativo.

PRESUPUESTO CAPEX 2023-2024

Trabajos realizados de CAPEX Abril 2023 - Marzo 2024

Sustitución Lona Asfáltica



Pintura Fachada



Remozamiento Ascensor



Ahora

Antes



PRESUPUESTO INVERSIÓN 2023-2024

Trabajos realizados de CAPEX Abril 2023 - Marzo 2024



Construcción garita



US\$21,416
Total Proyecto



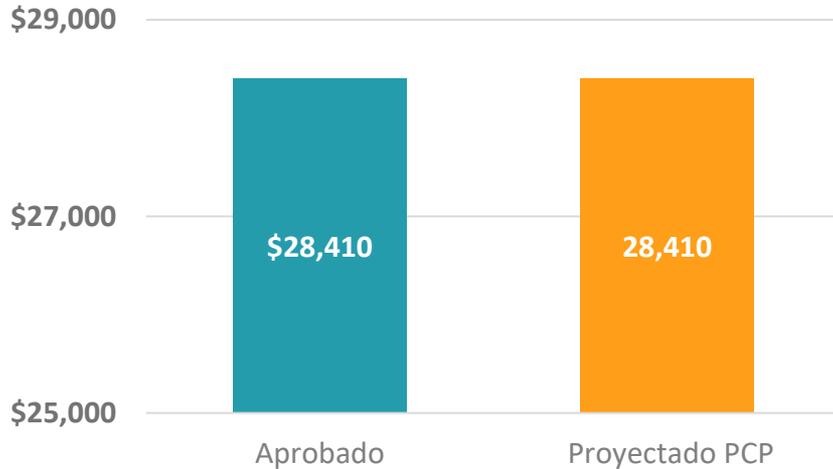
Nuevo Sistema de
Control de Acceso



PRESUPUESTO 2024-2025

Proyectado Abril 2024 - Marzo 2025

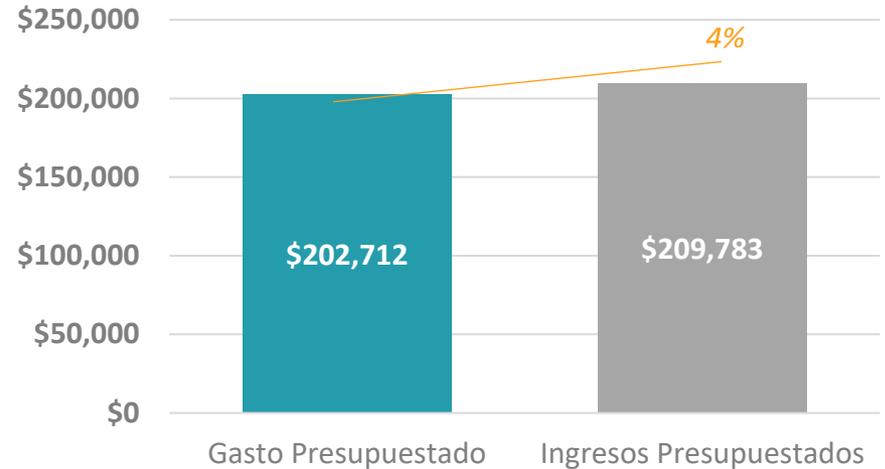
CAPEX



Se tiene programado un CapEx de US\$28,410 para el período Abril 2024-Marzo 2025. Este monto es menor en 14% al programado el período anterior debido a que se redujo el porcentaje de aportes de CapEx.

El presupuesto de CapEx será utilizado para pintura de la fachada de atrás del edificio y del soterrado, adecuación del filo y pendiente del techo del 3er nivel y otros imprevistos.

Presupuesto Mantenimiento y Mercadeo



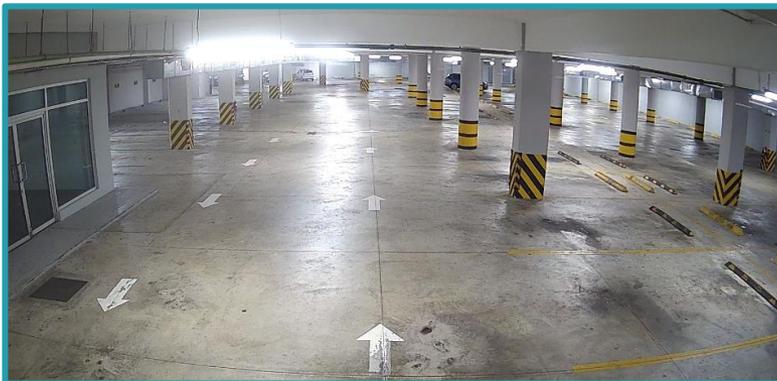
Gastos incluye de mantenimiento y mercadeo. El gasto de mantenimiento aumenta respecto al período anterior debido a que se ha agregado un apartida para pago por concepto de electricidad. No se ha contemplado un aumento en la tarifa de mantenimiento a pesar de una diferencia mínima de 4% debido a que, con una mejor gestión de imprevistos, mejor gestión de material gastable y negociaciones de contratos a la baja, buscaremos más ahorros.



PRESUPUESTO CAPEX 2024-2025

Trabajos a realizar a Marzo 2025 - Imágenes de Condición Actual

PINTURA: FACHADA ATRÁS,
SOTERRADO E INTERIOR EDIFICIO



ADECUACIÓN FILO Y PENDIENTE DEL
TECHO



PRESUPUESTO Proyecto de Reforma de la Plaza

Proyectado a Marzo 2025



Lobby



Baños



Iluminación



Jardinería en Coralina



Fachada en ladrillo/coralina



Verja Perimetral

US\$140,000

Presupuesto Renovación

*US\$164,952 disponible en
Fondo Liquidez*



PRESUPUESTO 2024-2025

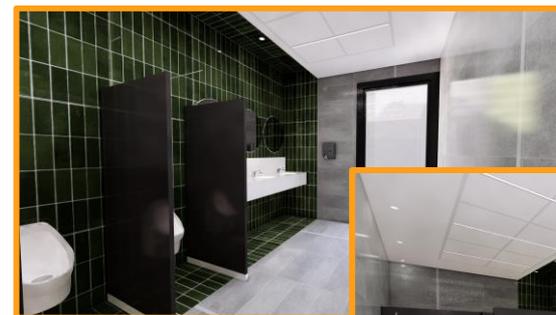
Proyecto de Reforma de la Plaza

Proyectado a Marzo 2025

Condición Actual



Propuesta



TEMAS PARA APROBACION

01 Presupuesto Mantenimiento

02 Presupuesto Proyecto Reforma
Patio del Norte





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.