



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

Abril 2023

ESTRICTAMENTE PRIVADO Y CONFIDENCIAL



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 2023, 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.

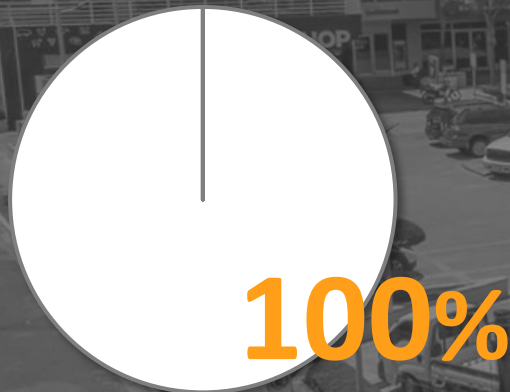
Para el desarrollo de nuestro trabajo descrito en esta Propuesta, nos basaremos en la información suministrada por Fiduciaria Universal, la cual entendemos será completa, veraz y oportuna. Conforme a lo anterior, Patio Capital Partners no será responsable por la información utilizada en este informe,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

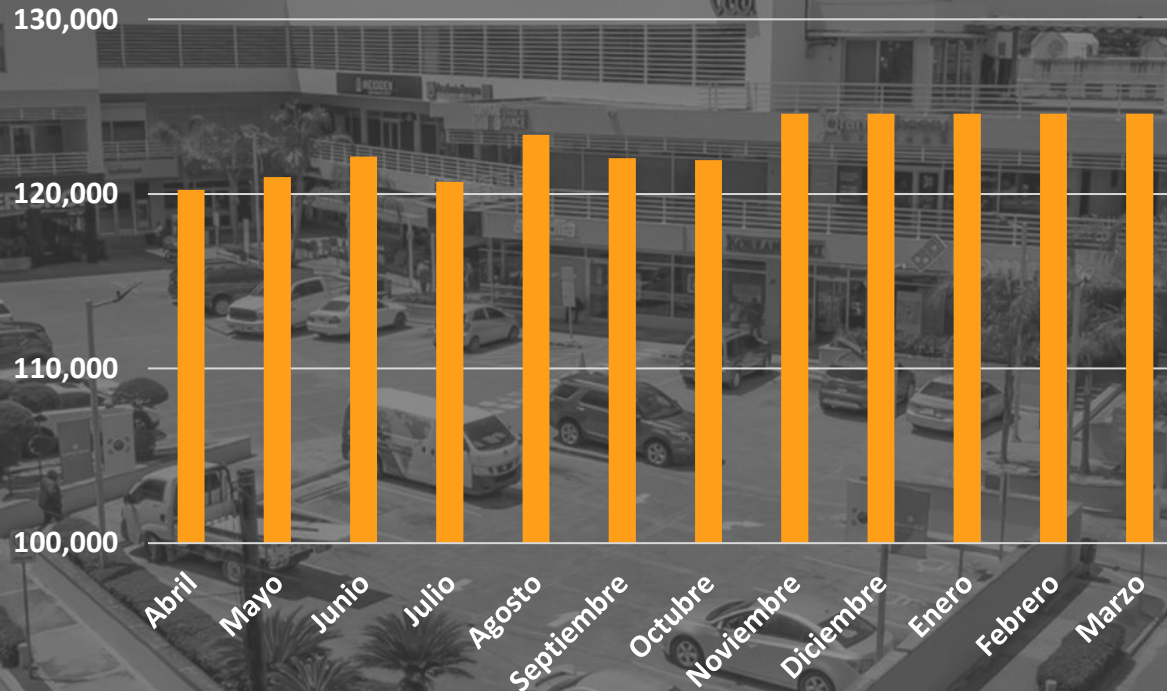
Ocupación a marzo 2023



Plaza	Local	Inquilino	Area	Status
Patio del Norte	109B	KOREAN MART	96.75	✓
Patio del Norte	107 Y 206	BANCO SANTA CRUZ	155	✓
Patio del Norte	105A Y 105B	FARMACIA CAROL	103.4	✓
Patio del Norte	108A Y 108B	ASOCIACION LA NACIONAL	137	✓
Patio del Norte	205	ACADEMIA EUROPEA	61	✓
Patio del Norte	202	ACADEMIA EUROPEA	71.8	✓
Patio del Norte	106	DOMEX	62.4	✓
Patio del Norte	204	MEIDDEN BEAUTY EXPERIENCE	71.8	✓
Patio del Norte	104, 105A Y 103B	LA LOCANDA	142.22	✓
Patio del Norte	203	MEIDDEN BEAUTY EXPERIENCE	60	✓
Patio del Norte	301	VUO PARTNERS	558.3	✓
Patio del Norte	302	PIONEER SAFI	240.22	✓
Patio del Norte	303	ARMENCARGO	129.58	✓
Patio del Norte	304	CASA SANTO DOMINGO	58.93	✓
Patio del Norte	111	PASTA FACTORY	21.28	✓
Patio del Norte	202B Y 203B	MIITRAL	167.8	✓
Patio del Norte	102A	AMADITA	152.6	✓
Patio del Norte	101	DOMINOS PIZZA	110.07	✓
Patio del Norte	201	ORANGE THEORY	243.18	✓
Patio del Norte	109A, 112 Y TERRAZA	THE BUTCHER SHOP	219.4	✓
Patio del Norte	209B	HISPIZZA	199.5	✓
Bella Vista Mall	1A	BANCO BHD LEON	154.95	✓
Bella Vista Mall	56A	SEGUROS UNIVERSAL	129.14	✓
Centro Nacional del Este	110 Y 111	BANCO DE RESERVAS	195.03	✓
Colinas Mall	137,137A, 137B Y 137C	PAYLES SHOESOURCE	194	✓
Colinas Mall	136 Y 136A	CLARO	200	✓
GLA			3,935.35	

FACTURACION

Facturación mensual en USD



La facturación mensual sufrió fluctuaciones a lo largo del año debido a movimientos de inquilinos, sin embargo desde noviembre de 2022 se ha mantenido estable y se proyecta un aumento en la misma a partir de abril debido al inicio de operaciones de nuevos inquilinos como el Centro de Cardiología Miitral.

CUENTAS POR COBRAR

Cuentas x Cobrar al cierre de marzo 2023 en USD

1,400,000
1,200,000
1,000,000
800,000
600,000
400,000
200,000
0

Total Facturado

Cuentas por cobrar

Vencidas

Al cierre del período, las cuentas por cobrar ascendían a US\$22,762.56 y correspondían al mes en curso. Los clientes con saldos pendientes fueron:

- The Butcher Shop
- La Locanda
- Motion Creek Investments

PRESUPUESTO

Ejecutado 2022



INVERSIONES	Presupuestado en USD\$	Ejecutado en USD\$
CAPEX	42,037.04	31,329.49
MANTENIMIENTO		
Gastos de mantenimiento	177,934.48	150,371.81



Esta diferencia se debe a negociaciones que nos permitieron tener reducciones en costos.

Esta diferencia se debe a gastos aprobados para el 2022 que se ejecutaron en abril 2023.

PRESUPUESTO

Proyectado 2023

CAPEX



Mantenimiento y Mercadeo



Al día de hoy tenemos una diferencia de US\$1,038 sin embargo estaremos haciendo las gestiones de lugar para quedar por debajo de lo aprobado.

*Las tarifas de mantenimientos serán aumentadas a partir de mayo 2023.

PRESUPUESTO

Trabajos realizados 2022



Reforma de baños de hombres y mujeres



Reparaciones postes de Luz y Street Banners



Pintura pasos peatonales

PRESUPUESTO

Trabajos realizados 2022



Pintura fachada



Remozamiento lobbies



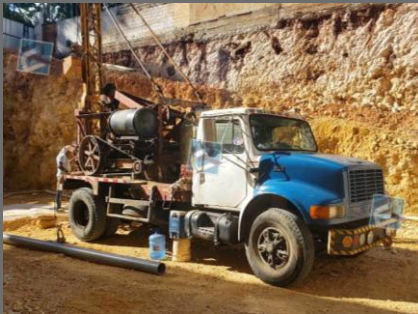
Lona asfáltica protección de techos

PRESUPUESTO

Trabajos realizados 2022



Control de acceso parqueo soterrado



Ejecución nuevo filtrante

PRESUPUESTO

Trabajos a realizar 2023



Conclusión lona asfáltica



Control de acceso parqueo 1er nivel



Remozamiento terraza 1er nivel

TEMAS PARA APROBACION



01

Aumento de la tarifa de mantenimiento de Patio del Norte

02

Evaluar la venta de los locales ubicados en plazas independientes

03

Ampliación local cliente Butcher Shop en 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.