CredicorpCapital

Anexos



ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Enero, 2023

Estrictamente Privado y Confidencial

Madero – Manzana 1



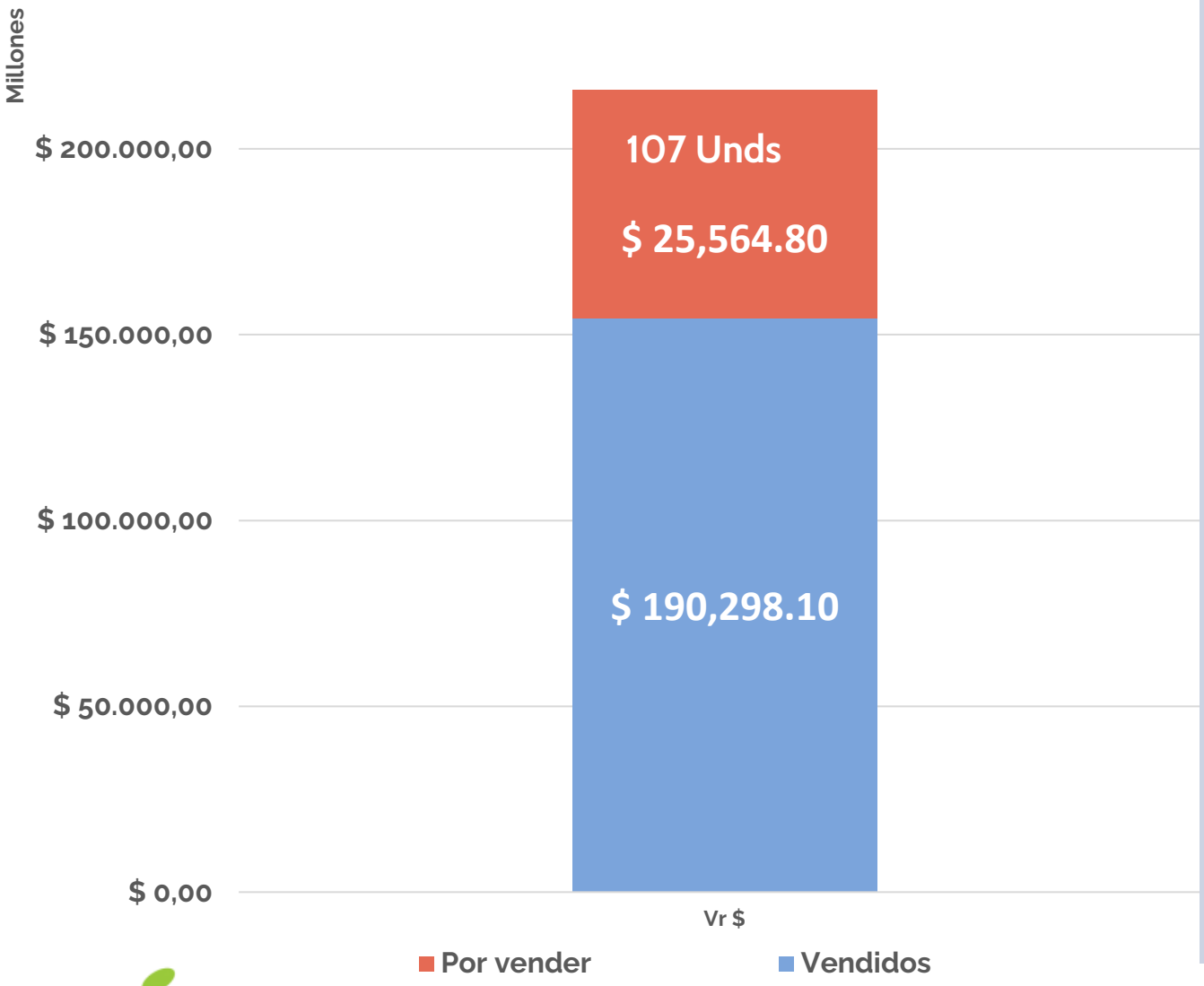
Madero
Los Robles

PARQUE CENTRAL
Los Robles

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Estatus de ventas



- 88 % del proyecto vendido en 4 meses (796 und)
- *Se espera que el 100% del proyecto madero esté vendido para Mar-23 (107 unds)
- De las 796 ventas ejecutadas se recaudará 45.2% de Cuota Inicial
- El 68% de los clientes quieren arrendar su apartamento, consolidándose como una inversión de largo plazo, sumado al 14% que vivirá en el proyecto

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Manzanas 1 y 2

Mz1 - MADERO			
Torres	Pisos	Área promedio und.	Área Vendible
3 Torres de vivienda	Hasta 28 pisos	37.73	34,074.20
Total			
Zonas comunes			
Torre independiente para comunales	4 pisos	Más de 12 zonas comunes como: Coworking, Salas de proyecciones, gimnasio, terrazas transitables, juegos infantiles, entre otros.	
Locales Comerciales			
Local 1	**Área:** 95 m2	Ubicados en la parte nororiental y suroriental del proyecto. Los locales se entregarán sin acabados y con 1 baño dotado con lavamanos y sanitario. Las fachadas serán en vidrio y tendrán altura libre: 4.05 metros.	
Local 2	**Área:** 50 m2		

Mz2 - FLORA			
Torres	Pisos	Área promedio und.	Área Vendible
3 Torres de vivienda	Hasta 28 pisos	38.01	41,123.64
Total			
Zonas comunes			
Torre independiente para comunales	4 pisos	Más de 12 zonas comunes como: Coworking, Salas de proyecciones, gimnasio, terrazas transitables, juegos infantiles, entre otros.	
Locales Comerciales			
Local 1	**Área:** 100 m2	Ubicados en la parte nororiental y suroriental del proyecto. Los locales se entregarán sin acabados y con 1 baño dotado con lavamanos y sanitario. Las fachadas serán en vidrio y tendrán altura libre: 5.00 metros	
Local 2	**Área:** 153 m2		

En Marzo de 2023, iniciaremos la comercialización de Flora

Sin embargo, también vemos demanda por producto No-VIS

Garantía intermedia

Redacción Actual	Propuesta
Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: Una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se hayan expedido la Licencie de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Periodo de Traslado, significa la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los Fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor de patrimonio autónomo emisor del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la clausula sexta del Contrato de Arrendamiento. La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.	**Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios**: Una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se hayan expedido la Licencie de Urbanización o Reurbanización y se hayan desenglobado del Lote Morato los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Periodo de Traslado, significa: (i) la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los Fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor de patrimonio autónomo emisor, del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la clausula sexta del Contrato de Arrendamiento **y (ii) una Garantía Aceptable constituida por parte de los fideicomitentes del Fideicomiso Morato.** **El valor sumado de dicha Garantía Aceptable más el avalúo de los predios aportados al Fideicomiso Área Arrendable Inicial deberá ser por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que contrate el avaluó**. La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Contrato garantía mobiliaria inicial

Redacción Actual	Redacción Propuesta
La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no está obligado a levantar la Garantía sobre los Derechos Fiduciarios inicial si no ha recibido un avaluó de los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial por un valor por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que contrate el avaluó.	La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no está obligado a levantar la Garantía **Inicial** sobre Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de los inmuebles sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial **y una Garantía Aceptable, cuyo valor sumado sea** por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que contrate el avaluó.

ingeurbe
Inspiración que construye

CredicorpCapital

Detalle Área Arrendable Final

Propuesta:

Manzana	M2 Útiles	Avalúo Comercial Estimado (COP$MM)	M2 Vendibles	Capital Adeudado Dic-22 (COP$MM)	Valor Garantía Bancaria (COP$MM)
3 y 4	22.853	$116.657**	67.339	$148.446	$31.789

Consideramos que la operatividad al momento de realizar esta modificación puede ser la siguiente:

1. Solicitar a una firma avaluadora debidamente constituida un avaluó comercial de las manzanas 3 y 4 B. Dicho costo estará a cargo de INGEURBE SAS.
2. Determinar el capital adeudado de la titularización a la fecha corte del avalúo.
3. Se constituye una garantía bancaria por el valor equivalente a la diferencia entre el valor del avalúo y el capital adeudado de la titularización.
4. Una vez presentada la garantía bancaria y sea avalada por la fiduciaria como vocera del fideicomiso emisor (siguiendo el procedimiento existente hoy para validar la garantía bancaria de subcuenta de reserva); se procede a modificar la garantía mobiliaria liberando la manzana 4 A.

ingeurbe
Inspiración que construye

* Descontado el valor de la manzana 4A estimado de manera conservadora en el 50% de la manzana 4 por utilizar la mitad de la edificabilidad, con una mayor densidad de sótanos.
** Avalúos realizados con información a octubre de 2022. Se espera que la garantía se convierta en noviembre de 2023.

CredicorpCapital

Detalle Área Arrendable Final

Propuesta:

Manzana	M2 Útiles	Avalúo Comercial (COP$MM)	M2 Vendibles	Capital Adeudado Dic-22 (COP$MM)	Valor Garantía Bancaria (COP$MM)
3	9.362	$72.786	44.224		
4B*	6.746	$43.872**	23.115		
Total	**22.853**	**$116.657**	**67.339**	**$148.446**	**$31.789**

Consideramos que la operatividad al momento de realizar esta modificación puede ser la siguiente:

1. Solicitar a una firma avaluadora debidamente constituida un avaluó comercial de las manzanas 3 y 4 B. Dicho costo estará a cargo de INGEURBE SAS.
2. Determinar el capital adeudado de la titularización a la fecha corte del avalúo.
3. Se constituye una garantía bancaria por el valor equivalente a la diferencia entre el valor del avalúo y el capital adeudado de la titularización.
4. Una vez presentada la garantía bancaria y sea avalada por la fiduciaria como vocera del fideicomiso emisor (siguiendo el procedimiento existente hoy para validar la garantía bancaria de subcuenta de reserva); se procede a modificar la garantía mobiliaria liberando la manzana 4 A.

* Descontado el valor de la manzana 4A estimado de manera conservadora en el 50% de la manzana 4 por utilizar la mitad de la edificabilidad, con una mayor densidad de sótanos.
** Avalúos realizados con información a octubre de 2022. Se espera que la garantía se convierta en noviembre de 2023.