

Punta del Este, marzo de 2017

Presente

Quien suscribe señor Willian Santiago Bonachea se presenta ante Usted a los efectos de informarle las características de las empresas que represento y de los proyectos de desarrollo iniciados en Uruguay.

En efecto, soy el representante del conglomerado Grupo Caybo, organización dedicada a la promoción y construcción de viviendas, junto con la industrialización de productos metálicos (fábrica de aberturas y accesorios de aluminio), empresa Transportista Profesional de Cargas, operador Logístico y representante de varias fábricas europeas de equipamiento.

A tales efectos, a continuación hago un detalle de las principales características empresariales del grupo, antecedentes y perspectivas. También, en el documento anexo, presento una introducción al aspecto económico-financiero del principal proyecto que se encuentra en marcha (Torre Gaudí), explicitando la proyección de los ingresos y egresos junto con el respectivo resultado proyectado y las principales hipótesis de trabajo utilizadas.

Si bien, y como luego se dirá, el Grupo Caybo ha iniciado las obras de su nuevo proyecto y el mismo se encuentra financiado principalmente por los accionistas (quienes reinvierten en el Uruguay las ganancias de los proyectos anteriores y utilidades de los negocios conexos), es de nuestro interés explorar posibles alternativas de financiación externa a los efectos de posibilitar nuevas líneas de negocios.

Por ello, y a los efectos de además estudiar conjuntamente con ustedes la posibilidad de generar negocios de beneficio mutuo, es de nuestro interés que conozcan "in situ" nuestras obras e instalaciones, a los efectos que analicen la viabilidad de tal intención (por ejemplo, crédito destinado a construir el proyecto inmobiliario, crédito destinado a la financiación de las ventas, etc.).

Sin más que informar, saluda atentamente,

GRUPO CAYBO

Somos un grupo de empresas que cuenta con el aval de más de 35 años de actuación a nivel internacional, cuyo propósito principal es promover y respaldar inversiones en el sector de los bienes raíces y la construcción, mediante el desarrollo integral de proyectos residenciales.

Nuestras empresas y unidades de servicios cuentan con medios propios de gestión, recursos humanos y capital, que suman capacidades y eficiencia al desarrollo de cada proyecto en particular.

Cada desarrollo inmobiliario es concebido integralmente, partiendo desde la búsqueda y adquisición de predios que agreguen valor a la inversión, gracias a su ubicación, urbanismo y posibilidades de desarrollo a futuro.

Proyectamos el desarrollo de torres y edificios con estilos arquitectónicos constructivos modernos, de gran calidad, funcionalidad, confort y valor de inversión para los prominentes compradores de unidades de apartamentos.

ANTECEDENTES EN EL EXTERIOR

El Grupo surge originalmente en Olesa de Montserrat (Barcelona, España) a partir de una empresa constructora familiar con experiencia en el ramo desde 1975. En 1992, con la unión de varios socios, se constituye el Grupo CM para emprendimientos de mayor escala, el cual estuvo compuesto por varias empresas independientes, con medios propios de gestión, de recursos humanos, dirección, gestión y capital. El Grupo CM tuvo su radio de acción en el mercado de la provincia de Barcelona y en las Comunidades de Valencia y Aragón.

Algunos de los proyectos llevados a cabo son:

- **COMUNIDAD VALENCIANA:** Conjunto residencial de cuatro edificios plurifamiliares de 63 viviendas en su totalidad (HABITATGES POBLE SEC, S.L).
- **COMUNIDAD DE ARAGÓN:** Conjunto de 25 casas unifamiliares adosadas distribuidas en dos grupos de 12 y 13 viviendas respectivamente (HIGGINS, S.L.)
- **BARCELONA (desde 1992):** Conjunto residencial de cuatro edificios plurifamiliares de ocho viviendas en duplex cada uno (HABITATGES OLESA-SUD, S.L.); Conjunto residencial de diez edificios plurifamiliares, seis edificios de veintidós viviendas, dos edificios de doce viviendas y dos edificios de siete viviendas. (HABITATGES POBLE SEC, S.L.); Conjunto de viviendas unifamiliares adosadas distribuidas en cuatro grupos de 27,25,7 y 6 viviendas respectivamente (LA CREU PARK, S.A.); Conjunto residencial de tres edificios plurifamiliares

con treinta y seis viviendas en total (HIGGINS, S.L.); Conjunto residencial de tres edificios plurifamiliares con cuarenta viviendas en total (HABITATGES OLESA SUD, S.L.); Conjunto de catorce viviendas unifamiliares adosadas en tres grupos (3,3 y 8 viviendas) (HIGGINS, S.L.).

A partir del 2009 parte de los accionistas de Grupo CM deciden invertir en Uruguay, fundando Grupo Caybo, a los efectos de llevar a cabo (promover, diseñar, construir y comercializar) proyectos inmobiliarios y negocios conexos (aluminio, equipamiento, transportista, logística) en Maldonado, manteniendo la metodología de trabajo utilizada hasta ese momento que tantos éxitos proporcionó.

ACTIVIDAD 2010-2016 EN URUGUAY

Grupo Caybo inició sus actividades en Maldonado mediante la constitución de Damertur Sociedad Anónima, empresa destinada a llevar a cabo el primer proyecto inmobiliario: TORRES BARCELONA.

La empresa adquirió en octubre del 2009 el inmueble sito en Avda. Joaquín de Viana esquina calle Rafael Pérez del Puerto, padrón número 25.464, que constaba de un terreno baldío de 2.775 metros cuadrados en el que se construyó el edificio Torres Barcelona. Se inició su construcción en el primer semestre del 2010 y se finalizó a mediados del 2013, con el éxito esperado.

En forma adicional y como se dijo a los efectos de asegurar la calidad de las terminaciones constructivas de los inmuebles que construye y vende, el Grupo instaló en Maldonado su fábrica metalúrgica, para lo cual invirtió en equipos tecnológicos y capacitó personal que permiten asegurar la calidad de aberturas en aluminio utilizadas en los proyectos. Para instrumentar el logro de este objetivo, la empresa constituyó Agicor Sociedad Anónima.

Posteriormente, Grupo Caybo realizó la ejecución de su segundo proyecto en Maldonado, Torre Stadivarius, para lo cual constituyó la empresa Construmil Sociedad Anónima.

La empresa, en calidad de promotor inmobiliario y constructora adquirió un terreno de 2.952 metros cuadrados sito en la Avda. Roosevelt Pda. 16 esquina Mauricio Litman (ciudad de Punta del Este), construyendo el edificio Stradivarius, el cual consta de 146 viviendas. También este proyecto fue un éxito, entregándose terminado hacia fines del 2016. Las ventas del este proyecto representaron USD 18.000.000 aproximadamente, existiendo aun en stock algunas unidades para su conveniente venta.

En ambos casos y para realizar su objeto, el Grupo realizó la obra por Administración Directa, utilizando su personal y maquinaria, conjuntamente con contratos para tareas como eléctrica, sanitaria, etc.

Para ello, el Grupo posee un importante parque de máquinas y equipos, como son los vehículos, grúas y demás equipos de construcción.

En cuanto al aspecto patrimonial, el Grupo, a través de su empresa Agicor SA, posee en la ruta 37 a escasos metros de la ciudad de Pan de Azúcar, un importante galpón de 1300 m² techados, todo en hormigón, además de sus accesos y superficie aledaña acondicionada. Allí se encuentran las máquinas y equipos (de tecnología digital algunos de ellos) utilizados para la mecanización de perfiles de aluminio.

En cuanto a la operativa secundaria del Grupo, en dicha nave industrial se realizan los trabajos de fabricación de aberturas y accesorios de aluminio. También el espacio disponible allí se destina al almacenamiento de bienes que, aunados a que la empresa también es Transportista Profesional de Carga inscrita en el MTOP, permite a los clientes disponer de todos los medios logísticos necesarios a tales efectos.

El Grupo posee también otro inmueble propio, destinado a la locación de sus oficinas ubicadas en la intersección de las calles Salt Lake y Galileo, Punta del Este.

En síntesis, el Grupo Caybo promueve y construye edificios, fabrica aberturas de aluminio, representa en Uruguay importantes fábricas europeas de equipamiento (muebles, puertas) y brinda servicios integrales de logística (almacenamiento y transporte).

En cuanto a la financiación de las obras y demás operaciones, los fondos iniciales fueron aportados, principalmente, por los accionistas del Grupo, para posteriormente también ser financiadas con las ventas de los bienes y servicios.

EL PRESENTE

Dokidan, SA fue constituida el 4 de mayo de 2015, momento a partir del cual concibió el proyecto inmobiliario Torre Gaudí a ser emplazado en los padrones 8280 y 8281 de Punta del Este, Maldonado.

La empresa del grupo Caybo, promotora inmobiliaria y constructora, ha comenzado a edificar la Torre Gaudí sita en Av. Roosevelt y Antonio Méndez (Punta del Este, departamento de Maldonado).

La oferta inmobiliaria comprende apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, destinados por sus características de confort, funcionalidad y calidad de sus materiales, detalles de diseño y terminaciones, tanto para su uso como primera vivienda como para su valorización y/o alquiler.

Se trata de 111 unidades de propiedad horizontal con sus respectivos garajes, para las cuales se prevé una duración de construcción de 36 meses.

En efecto, al sector demandante de inmuebles le interesó nuestra propuesta, tanto en lo técnico (calidad de las terminaciones, confort, etc.) como en lo económico (precio de las unidades competitivos con los del mercado).

VIABILIDAD COMERCIAL

La labor de Grupo Caybo se caracteriza por la combinación de un alto nivel en las calidades de construcción y la incorporación de nuevas tecnologías para proporcionar un máximo confort. Asimismo, Grupo Caybo se destaca por su rigurosidad en las fechas de entrega y servicio de post-venta.

La empresa busca satisfacer la demanda de inmuebles para residencia, que sin ser lujosos, mantienen la calidad en las terminaciones que la identifican. La estrategia a seguir por la empresa supone desarrollar emprendimientos inmobiliarios construyendo sobre inmuebles propiedad de la empresa, soluciones habitacionales dirigidas a un público demandante de "primera vivienda". Esto significa construir apartamentos que cubren el déficit habitacional actual destinados a personas que demanden y necesiten un inmueble para residir, no se trata de inmuebles suntuosos sino de soluciones habitacionales accesibles a familias residentes. Resumiendo, la política de la compañía se basa en diferenciar, para un estrato económico-social medio, lo que es "económico" de lo que es "calidad inferior". Se pretende ofrecer una primera vivienda satisfaciendo la necesidad habitacional y que a su vez brinde confort de primera calidad.

Grupo Caybo, además de ser el promotor y comercializador de sus proyectos, los diseña y construye con personal propio, no delegando tales tareas a ninguna constructora, a los efectos de asegurar el cumplimiento de sus procedimientos constructivos, que incorporan tecnología ausente en el país, y que aseguran el mantenimiento de la calidad de sus proyectos.

Continuando con nuestra trayectoria y afianzándonos en este medio, seguimos con la misma política constructiva: CALIDAD, AMPLITUD, PRECIO.

En este nuevo proyecto: Torre Gaudí, apuntamos tanto a la población uruguaya como a inversionistas del extranjero, diseñado y pensado para los compradores más exigentes, brindando a sus propietarios una inmejorable calidad de vida con una amplia gama de amenities.

La empresa tiene como objetivo cubrir la necesidad habitacional existente en el departamento. Por ello surge el desarrollo inmobiliario Torre Gaudí, como también sus antecesores: Torre Stradivarius y Torres Barcelona. Los cuales fueron un éxito comercial colmando las expectativas de los inversores.

Torre Gaudí está estratégicamente ubicada a unas pocas cuadras del centro del Maldonado y a unos pasos de la playa Mansa ofreciendo una doble posibilidad: adquirir el bien tanto como residencia permanente o como inversión con una de las tasas de rentabilidad más competitivas del mercado.

Está ubicado en la emblemática avenida Roosevelt en uno de sus puntos más altos lo que permite tener una privilegiada vista de Punta del Este.

Este nuevo emprendimiento revaloriza notoriamente la zona, realizando con su majestuosa fachada la estética urbanística de la capital de Maldonado. De alguna manera se sitúa fusionando la histórica ciudad fernandina y el privilegiado balneario punta esteño.

VIABILIDAD ECONOMICA

A continuación se detallan los ingresos esperados del Proyecto Gaudí.

RESUMEN DE LOS INGRESOS

			VENTAS A 180 CUOTAS		VENTAS A 36 CUOTAS
VENTA UNIDADES	\$	23.337.000	\$	11.668.500	\$ 11.668.500
FINANCIACION (INTERESES GANADOS)	\$	2.270.884			
CONEXIONES(ENTREGA)	\$	1.166.850			
TOTAL DE INGRESOS, CON IVA	\$	26.774.734			

EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS

FEBRERO/JUNIO/2017	10%	\$	2.560.788
JULIO/DICIEMBRE/2017	15%	\$	3.841.183
ENERO-JUNIO/2018	20%	\$	5.121.577
JULIO-DICIEMBRE/2018	25%	\$	6.401.971
ENERO-JUNIO/2019	25%	\$	6.401.971
JULIO-ENERO/2020	5%	\$	2.447.244
TOTALES	100%	\$	26.774.734

EVOLUCION DE LA COBRANZA DE VENTAS

	COBRANZA TOTAL		VENTAS A 180 CUOTAS		VENTAS A 36 CUOTAS		CONEXIONES(ENTREGA)
FEBRERO-JUNIO/2017	\$	1.505.091	\$	918.332	\$	586.759	
JULIO-DICIEMBRE/2017	\$	2.102.156	\$	1.101.999	\$	1.000.157	
ENERO-JUNIO/2018	\$	2.575.564	\$	1.101.999	\$	1.473.565	
JULIO-DICIEMBRE/2018	\$	3.108.981	\$	1.101.999	\$	2.006.982	
ENERO-JUNIO/2019	\$	3.409.028	\$	1.101.999	\$	2.307.029	
JULIO-ENERO/2020	\$	14.073.914	\$	8.613.056	\$	4.294.008	\$ 1.166.850
TOTAL DE INGRESOS, CON IVA	\$	26.774.734	\$	13.939.384	\$	11.668.500	\$ 1.166.850

La proyección se ha realizado en dólares estadounidenses, con el impuesto al valor agregado incluido.

En cuanto a la metodología de la comercialización, se prevé que:

1. La mitad de la oferta (50 % del valor total de las ventas del proyecto) se venderá a través de la modalidad en la cual el comprador debe abonar el 10% al momento de realizar la señal (Boleto de Reserva), el 30% al momento de suscribir la Promesa de Compraventa, y el saldo en 35 cuotas mensuales, iguales y consecutivas hasta la entrega del inmueble, sin intereses, momento a partir del cual no existe saldo pendiente de pago.
2. La restante mitad de la oferta (50 % residual del valor total de las ventas del proyecto) se venderá a través de la modalidad en la cual el comprador debe abonar, a partir de la suscripción de la Promesa de Compraventa:
 - 2.1 En 35 cuotas mensuales, iguales y consecutivas hasta la entrega del inmueble, sin intereses, el 30% del valor de la adquisición.
 - 2.2 En 180 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con interés legal, el 70% del valor de la adquisición.

Al momento de la ocupación del inmueble y para ambos casos, se exige el pago del 5% del valor por concepto de conexiones y equipamiento.

La planificación realizada supone que por concepto de venta del proyecto ingresarán a la empresa unos USD 26:774.734, de los cuales USD 2.270.884 corresponden a los intereses ganados generados desde el momento 0 al 36 en las ventas cuya metodología se identificó con el numeral 2 anterior.

Asimismo esta planificación supone la venta del crédito residual existente al momento de la entrega del inmueble (mes 36), el cual se encontrara respaldado mediante una garantía prendaria de los derechos de promitente comprador del cliente.

Al respecto es de destacar que, en cuanto a crédito antes mencionado al momento 35:

- El capital pendiente de pago (crédito) es de USD 7.327.391.
- Los intereses a vencer (hasta la cuota 180) es de USD 5.118.382.

En cuanto al costo, el mismo rondará los USD 17.804.115 según el siguiente detalle:

	TECNICOS	CONSTRUCCION	ADMINISTRACION	VENTAS	IMPREVISTOS	TOTALES
FEBRERO-JUNIO/2017	\$ 352.833	\$ 2.830.400	\$ 118.900	91350	\$ 169.674	\$ 3.563.158
JULIO-DICIEMBRE/2017	\$ 77.333	\$ 2.358.667	\$ 130.790	137025	\$ 135.191	\$ 2.839.006
ENERO-JUNIO/2018	\$ 48.333	\$ 4.717.333	\$ 143.869	182700	\$ 254.612	\$ 5.346.847
JULIO-DICIEMBRE/2018	\$ 48.333	\$ 1.489.684	\$ 158.256	228375	\$ 96.232	\$ 2.020.881
ENERO-JUNIO/2019	\$ 48.333	\$ 2.177.231	\$ 174.081	228375	\$ 131.401	\$ 2.759.422
JULIO-ENERO/2020	\$ 48.333	\$ 1.013.685	\$ 106.404	45675	\$ 60.705	\$ 1.274.802
TOTALES, USD	\$ 623.500	\$ 14.587.000	\$ 832.300	\$913.500	\$ 847.815	\$17.804.115

La proyección se ha realizado en dólares estadounidenses, con el impuesto al valor agregado incluido.

En cuanto al desglose de los costos, tenemos que:

1. El rubro Técnicos incluye los honorarios profesionales de los Arquitectos (proyectos Básico y Ejecución), la Dirección de Obra, el Agrimensor y los Ingenieros calculistas.
2. El rubro Construcción incluye la Mano de Obra, sus Cargas Sociales respectivas, los Materiales y Línea Blanca.
3. El rubro Administración incluye los Viajes y Traslados, Sueldos y Aportes previsionales del personal afectado, los gastos administrativos en general, Contador y Escribano.
4. El rubro Ventas incluye la propaganda y Comisiones inmobiliarias.
5. El rubro Imprevistos ha sido calculado con el 5% sobre todos los costos mencionados.

En síntesis: la justificación económica del proyecto se sustenta en la planificación de ingresos (ventas) y egresos (costo de ventas) explicitados, los cuales arrojan una utilidad esperada luego de impuestos de USD 6.727.964.

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS DEL GRUPO



TORRES BARCELONA

Emprendimiento de 98 departamentos, con servicios comunes en Planta Baja y garajes fijos para cada una de las unidades en el subsuelo. Inicio Octubre 2010 finalización Abril 2013, siendo en la actualidad el complejo edilicio de mayor destaque en el centro de la capital departamental.



STRADIVARIUS

Stradivarius proyecta 21 pisos de apartamentos que se caracterizan por la excepcional vista panorámica que los rodea, dentro de los cuales se integran espacios amplios, modernos y luminosos. Su diseño arquitectónico que atiende a un estilo contemporáneo, y la calidad en sus materiales perdurables, reflejan el concepto de Stradivarius.



TORRE GAUDÍ

Proyecto de 112 unidades. Las mejores vistas en el punto más alto de la Avenida Roosevelt. El desarrollo inmobiliario TORRE GAUDÍ destaca por su ubicación privilegiada en uno de los puntos más altos del balneario, sobre la Av. Roosevelt, ofreciendo inmejorables panorámicas desde sus unidades y una facilidad de acceso desde todos los puntos de interés, dada su equidistancia con las ciudades de Punta del Este

EMPRESAS DEL GRUPO



TORRES BARCELONA

Torres Barcelona es el único emprendimiento en la ciudad de Maldonado, pensado y diseñado para vivir todo el año, con un confort elevado y unos acabados de primera calidad. Las Torres están emplazadas en un terreno de 2.775 m2, tiene nueve plantas y dos subsuelos. El emprendimiento consta de 98 apartamentos de 1, 2 y tres dormitorios, con servicios comunes en Planta Baja y garajes en subsuelos. Inicio obra: Octubre 2010 finalización Abril 2013. La excelente construcción conjuga la solidez clásica con finas terminaciones modernas.

Detalles de terminación: Pisos de porcelanato 60x60/ Grifería importada/ Muebles de cocina bajo mesadas/ Placares empotrados en dormitorios/ Cerramientos de aluminio anodizado y ventanas con DVH doble vidrio y cámara de aire/ Calefacción individual de última generación y bajo consumo.

Características de áreas comunes: Garaje en subsuelo/ Jardines privados/ Parrilleros de uso común en planta baja/ Recepción las 24 horas/ Vigilancia por circuito cerrado de televisión/juegos para niños.

Calidad de construcción

La labor del grupo se caracteriza por la combinación de un alto nivel en las calidades de construcción y la incorporación de nuevas tecnologías, cuidando así el medio ambiente y a su vez proporcionando a sus clientes un máximo confort. Asimismo, el Grupo se destaca por la rigurosidad en sus plazos y seriedad con cada uno de sus inversores.



EDIFICIO STRADIVARIUS

Ubicado en una de las principales avenidas de la ciudad, a pocas cuadras de Playa Mansa y a metros del Cantegril Country Club, una tradicional institución social y deportiva del balneario, pensado para disfrutar Punta del Este al máximo rodeado de un entorno natural de bosques.

Stradivarius proyecta 21 pisos de apartamentos que se caracterizan por la excepcional vista panorámica que los rodea, dentro de los cuales se integran espacios amplios, modernos y luminosos. Su diseño arquitectónico que atiende a un estilo contemporáneo, y la calidad en sus materiales perdurables, reflejan el concepto de Stradivarius.

Apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

- . Balcones con baranda vidriada
- . Amplios espacios de living comedor
- . Cocina con terraza lavadero
- . Aberturas de aluminio anodizado europeo con doble acristalamiento
- . Pisos con revestimiento en Porcelanato 60 x 60 de primera calidad
- . Carpintería interior importada color wenge y herrajes en acero inoxidable
- . Tabiques divisorios en cerámica roja (Ticholos)
- . Pre instalación tv cable en todos los ambientes
- . Calefacción por calefactores termoeléctricos de bajo consumo
- . Pre instalación de Split en Living Comedor
- . Baños: grifería importada de excelente calidad
- . Hall de entrada con fina decoración.
- . Amoblamiento y línea blanca
- . Seguridad 24 horas.
- . WIFI.
- . Garajes en subsuelos del Edificio con puerta de ingreso principal automática.
- . Jardines privados.
- . Piscina.
- . Barbacoas de uso común.
- . Salón usos múltiples.
- . Playroom

Stradivarius - Punta del Este, Arte, Diseño y Arquitectura







MEMORIA

- . Amplios espacios de living comedor
- . Cocina con terraza lavadero
- . Aberturas de aluminio anodizado europeo con rpt y doble acristalamiento térmico
- . Pisos de porcelanato 60 x 60 de primera calidad
- . Carpintería interior en madera, herrajes y manetas en acero inoxidable
- . Tabiques divisorios en cerámica roja (Ticholos)
- . Pre instalación de Split
- . Pre instalación tv cable en todos los ambientes
- . Baños con espejos, artefactos sanitarios y grifería de primer nivel
- . Dormitorios con placares con puertas corredizas
- . Amplio hall de entrada de exquisita decoración

SERVICIOS

- . Recepción 24 horas
- . Sistema de video vigilancia por CCTV
- . WI-FI
- . Garages en subsuelos del Edificio
- . Jardines privados
- . Piscina exterior
- . Barbacoas de uso común en la última planta
- . Gimnasio
- . Playroom

