

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejapa (FTIRTNNEO) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTNNEO. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) Los alquileres de los espacios para almacenaje en las bodegas;
- (2) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas a los inquilinos de los espacios para cubrir los gastos operativos; y
- (3) Los ingresos financieros de los depósitos a plazo dados en garantía del financiamiento;

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

- (1) Los gastos operativos del parque logístico que incluyen los servicios básicos que se proveen en la administración del inmueble como seguridad, limpieza, servicios públicos de agua y electricidad, mantenimiento, y otros gastos que serán cubiertos por la cuota de mantenimiento mensual (CAM) que pagarán los inquilinos y que se estiman en \$0.60 mensuales por metro cuadrado.
- (2) Gastos administrativos, calculados como el 3.0% de los ingresos totales
- (3) Los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización, relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;
- (4) Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios que obtenga el fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

- (1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por las instituciones financieras, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones financieras en forma de cuentas de depósitos que sirvan como reserva para garantizar el pago a los acreedores bancarios; y

(3) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor de los inmuebles (terrenos) adquiridos, el valor de los planos y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción

Además, serán parte del activo las inversiones de capital (capex) que se hagan al inmueble.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Los Préstamos de instituciones bancarias;

(2) Los depósitos en garantía dados por los clientes por sus arrendamientos;

(3) Las cuentas por pagar de la construcción y/o operativas; y

(4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo proveniente de fuentes operacionales proviene de los ingresos operativos del proyecto y de los depósitos de los clientes dados en garantía por sus arrendamientos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo de inversión viene de los pagos para cubrir los costos directos e indirectos de la construcción incluyendo costos del financiamiento y de las inversiones para mantener el valor del inmueble.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejava

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingreso por Alquileres	\$0	\$919,219	\$4,639,412	\$6,135,765	\$6,319,304	\$6,508,452	\$6,703,384	\$6,904,280	\$7,111,325	\$7,324,713	\$7,544,642	\$7,771,315	\$8,004,944
Ingresos por CAM	\$0	\$105,054	\$574,163	\$630,805	\$651,306	\$672,474	\$694,329	\$716,895	\$740,194	\$764,250	\$789,089	\$814,734	\$841,213
Ingresos Financieros	\$0	\$4,569	\$24,888	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144
TOTAL DE INGRESOS	\$0	\$1,028,842	\$5,238,462	\$6,805,714	\$7,009,755	\$7,220,070	\$7,436,857	\$7,660,318	\$7,890,663	\$8,128,108	\$8,372,874	\$8,625,193	\$8,885,301
GASTOS													
Gastos Operativos	\$0	(\$107,198)	(\$585,880)	(\$643,679)	(\$664,598)	(\$686,198)	(\$708,499)	(\$731,525)	(\$755,300)	(\$779,847)	(\$805,192)	(\$831,361)	(\$858,380)
Gastos Administrativos	\$0	(\$27,577)	(\$139,182)	(\$184,073)	(\$232,385)	(\$195,254)	(\$201,102)	(\$207,128)	(\$213,340)	(\$219,741)	(\$226,339)	(\$233,139)	(\$240,148)
Gastos del Fondo	\$0	(\$82,599)	(\$179,359)	(\$189,069)	(\$201,650)	(\$216,213)	(\$233,925)	(\$251,961)	(\$272,448)	(\$294,181)	(\$318,317)	(\$336,703)	(\$338,170)
Gastos Financieros Préstamo 1	\$0	\$0	(\$847,788)	(\$834,036)	(\$796,379)	(\$755,027)	(\$709,907)	(\$660,677)	(\$606,963)	(\$548,356)	(\$484,409)	(\$414,638)	(\$338,510)
Gastos Financieros Préstamo 2	\$0	\$0	(\$1,240,385)	(\$1,464,319)	(\$1,398,204)	(\$1,325,602)	(\$1,246,385)	(\$1,159,953)	(\$1,065,646)	(\$962,749)	(\$850,478)	(\$727,980)	(\$594,323)
Gastos Financieros Préstamo 3	\$0	(\$685,417)	(\$1,645,000)	(\$1,618,317)	(\$1,545,250)	(\$1,465,012)	(\$1,377,464)	(\$1,281,942)	(\$1,177,717)	(\$1,063,999)	(\$939,921)	(\$804,540)	(\$656,826)
TOTAL DE EGRESOS	\$0	(\$902,790)	(\$4,637,595)	(\$4,933,494)	(\$4,838,467)	(\$4,643,304)	(\$4,477,282)	(\$4,293,186)	(\$4,091,415)	(\$3,868,873)	(\$3,624,657)	(\$3,348,361)	(\$3,026,358)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$0	\$126,052	\$600,867	\$1,872,220	\$2,171,288	\$2,576,766	\$2,959,575	\$3,367,132	\$3,799,249	\$4,259,235	\$4,748,217	\$5,276,832	\$5,858,942

Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingreso por Alquileres	\$8,245,747	\$8,493,948	\$8,749,780	\$9,013,480	\$9,285,297	\$9,565,485	\$9,854,307	\$10,152,034	\$10,458,946	\$10,775,332	\$11,101,490	\$11,437,728
Ingresos por CAM	\$868,552	\$896,780	\$925,925	\$956,018	\$987,089	\$1,019,169	\$1,052,292	\$1,086,491	\$1,121,802	\$1,158,261	\$1,195,905	\$1,234,771
Ingresos Financieros	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE INGRESOS	\$9,153,443	\$9,429,872	\$9,714,849	\$9,969,498	\$10,272,386	\$10,584,654	\$10,906,599	\$11,238,525	\$11,580,748	\$11,933,593	\$12,297,395	\$12,672,500
GASTOS												
Gastos Operativos	(\$886,278)	(\$915,082)	(\$944,822)	(\$975,529)	(\$1,007,233)	(\$1,039,968)	(\$1,073,767)	(\$1,108,665)	(\$1,144,696)	(\$1,181,899)	(\$1,220,311)	(\$1,259,971)
Gastos Administrativos	(\$247,372)	(\$254,818)	(\$262,493)	(\$270,404)	(\$278,559)	(\$286,965)	(\$295,629)	(\$304,561)	(\$313,768)	(\$323,260)	(\$333,045)	(\$343,132)
Gastos del Fondo	(\$338,485)	(\$338,806)	(\$339,133)	(\$341,806)	(\$342,622)	(\$342,971)	(\$343,327)	(\$343,691)	(\$344,063)	(\$344,442)	(\$344,830)	(\$346,975)
Gastos Financieros Préstamo 1	(\$255,448)	(\$164,819)	(\$65,934)	(\$754)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo 2	(\$448,490)	(\$289,372)	(\$115,760)	(\$1,324)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo 3	(\$495,657)	(\$319,805)	(\$127,934)	(\$1,463)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOTAL DE EGRESOS	(\$2,671,729)	(\$2,282,702)	(\$1,856,076)	(\$1,591,281)	(\$1,628,414)	(\$1,669,904)	(\$1,712,724)	(\$1,756,917)	(\$1,802,528)	(\$1,849,601)	(\$1,898,185)	(\$1,950,078)
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$6,481,714	\$7,147,170	\$7,858,773	\$8,378,217	\$8,643,972	\$8,914,750	\$9,193,875	\$9,481,608	\$9,778,221	\$10,083,992	\$10,399,210	\$10,722,422

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejava

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balance General													
Activo													
Efectivo y Equivalentes	\$2,139,206	\$639,861	\$1,182,881	\$890,124	\$149,375	\$175,894	\$231,194	\$288,208	\$347,505	\$409,720	\$473,982	\$545,359	\$622,263
Inversiones financieras	\$0	\$274,167	\$663,542	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$978,596
CAPEX	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$107,714	\$218,680	\$332,997	\$450,770	\$572,104	\$697,110	\$825,901	\$958,594
Terreno, planos y permisos	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265
B 100	\$0	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970
B 200	\$0	\$13,117,111	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723
B 300 A	\$0	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601
Costos indirectos	\$0	\$10,638,701	\$11,370,278	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815
Gastos Financieros capitalizados 1	\$0	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289
Gastos Financieros capitalizados 2	\$0	\$547,905	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585
Gastos Financieros capitalizados 3	\$0	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494
Gastos Capitalizados	\$467,528	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322
TOTAL ACTIVO	\$19,100,000	\$66,863,686	\$69,652,949	\$69,742,784	\$69,002,034	\$69,136,268	\$69,302,534	\$69,473,864	\$69,650,935	\$69,834,485	\$70,023,752	\$70,223,920	\$70,433,516
Pasivo													
Préstamo 1	\$0	\$9,689,000	\$9,689,000	\$9,306,257	\$8,852,313	\$8,357,015	\$7,816,599	\$7,226,953	\$6,583,592	\$5,881,624	\$5,115,710	\$4,280,024	\$3,368,210
Préstamo 2	\$0	\$15,139,790	\$17,011,000	\$16,339,017	\$15,542,026	\$14,672,432	\$13,723,621	\$12,688,378	\$11,558,828	\$10,326,381	\$8,981,663	\$7,514,447	\$5,913,574
Préstamo 3	\$0	\$18,800,000	\$18,800,000	\$18,057,347	\$17,176,538	\$16,215,491	\$15,166,896	\$14,022,779	\$12,774,438	\$11,412,378	\$9,926,240	\$8,304,721	\$6,535,489
Depósitos en garantía	\$0	\$183,844	\$501,030	\$516,023	\$531,474	\$547,399	\$563,810	\$580,724	\$598,157	\$616,124	\$634,643	\$653,729	\$673,403
Cuentas Por Pagar de Construcción	\$0	\$525,000	\$525,000	\$525,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados del Fondo	\$0	\$126,052	\$726,919	\$2,599,140	\$4,499,684	\$6,943,931	\$9,631,607	\$12,555,030	\$15,735,920	\$19,197,977	\$22,965,497	\$27,070,998	\$31,542,840
TOTAL PASIVO	\$0	\$44,463,686	\$47,252,949	\$47,342,784	\$46,602,034	\$46,736,268	\$46,902,534	\$47,073,864	\$47,250,935	\$47,434,485	\$47,623,752	\$47,823,920	\$48,033,516
Patrimonio													
Títulos de Participación	\$19,100,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000
TOTAL PATRIMONIO	\$19,100,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$19,100,000	\$66,863,686	\$69,652,949	\$69,742,784	\$69,002,034	\$69,136,268	\$69,302,534	\$69,473,864	\$69,650,935	\$69,834,485	\$70,023,752	\$70,223,920	\$70,433,516
ACTIVO NETO	\$19,100,000	\$22,526,052	\$23,126,919	\$24,999,140	\$26,899,684	\$29,343,931	\$32,031,607	\$34,955,030	\$38,135,920	\$41,597,977	\$45,365,497	\$49,470,998	\$53,942,840

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Balance General												
Activo												
Efectivo y Equivalentes	\$703,290	\$788,166	\$877,134	\$2,417,140	\$2,483,270	\$2,551,418	\$2,621,669	\$2,694,090	\$2,768,748	\$2,845,714	\$2,925,060	\$3,005,112
Inversiones financieras	\$978,596	\$978,596	\$978,596	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$1,095,308	\$1,236,169	\$1,381,304	\$1,530,847	\$1,684,933	\$1,843,703	\$2,007,302	\$2,175,879	\$2,349,591	\$2,528,595	\$2,713,055	\$2,903,143
Terreno, planos y permisos	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265	\$16,493,265
B 100	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970	\$7,996,970
B 200	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723	\$14,008,723
B 300 A	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601	\$15,471,601
Costos indirectos	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815	\$11,437,815
Gastos Financieros capitalizados 1	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289	\$447,289
Gastos Financieros capitalizados 2	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585	\$781,585
Gastos Financieros capitalizados 3	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494	\$670,494
Gastos Capitalizados	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322	\$566,322
TOTAL ACTIVO	\$70,651,257	\$70,876,994	\$71,111,098	\$71,822,051	\$72,042,266	\$72,269,184	\$72,503,034	\$72,744,032	\$72,992,402	\$73,248,371	\$73,512,179	\$73,782,319
Pasivo												
Préstamo 1	\$2,373,334	\$1,287,829	\$103,439	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo 2	\$4,166,868	\$2,261,045	\$181,609	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Préstamo 3	\$4,605,087	\$2,498,833	\$200,708	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía	\$693,681	\$714,582	\$736,127	\$758,335	\$781,228	\$804,826	\$829,152	\$854,229	\$880,080	\$906,731	\$934,205	\$962,529
Cuentas Por Pagar de Construcción	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Excedentes acumulados del Fondo	\$36,412,288	\$41,714,705	\$47,489,214	\$48,663,715	\$48,861,038	\$49,064,358	\$49,273,882	\$49,489,803	\$49,712,321	\$49,941,641	\$50,177,974	\$50,419,790
TOTAL PASIVO	\$48,251,257	\$48,476,994	\$48,711,098	\$49,422,051	\$49,642,266	\$49,869,184	\$50,103,034	\$50,344,032	\$50,592,402	\$50,848,371	\$51,112,179	\$51,382,319
Patrimonio												
Títulos de Participación	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000
TOTAL PATRIMONIO	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000	\$22,400,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$70,651,257	\$70,876,994	\$71,111,098	\$71,822,051	\$72,042,266	\$72,269,184	\$72,503,034	\$72,744,032	\$72,992,402	\$73,248,371	\$73,512,179	\$73,782,319
ACTIVO NETO	\$58,812,288	\$64,114,705	\$69,889,214	\$71,063,715	\$71,261,038	\$71,464,358	\$71,673,882	\$71,889,803	\$72,112,321	\$72,341,641	\$72,577,974	\$72,819,790

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejapa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)													
Flujo de Operación													
Fuentes de efectivo:													
Ingreso por Alquileres	\$0	\$919,219	\$4,639,412	\$6,135,765	\$6,319,304	\$6,508,452	\$6,703,384	\$6,904,280	\$7,111,325	\$7,324,713	\$7,544,642	\$7,771,315	\$8,004,944
Ingresos por CAM	\$0	\$105,054	\$574,163	\$630,805	\$651,306	\$672,474	\$694,329	\$716,895	\$740,194	\$764,250	\$789,089	\$814,734	\$841,213
Ingresos Financieros	\$0	\$4,569	\$24,888	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$39,144
Depósitos en garantía	\$0	\$183,844	\$317,186	\$14,993	\$15,452	\$15,924	\$16,412	\$16,914	\$17,433	\$17,967	\$18,518	\$19,087	\$19,673
Cuentas Por Pagar de Construcción	\$0	\$525,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos de efectivo:													
Gastos Operativos	\$0	(\$107,198)	(\$585,880)	(\$643,679)	(\$664,598)	(\$686,198)	(\$708,499)	(\$731,525)	(\$755,300)	(\$779,847)	(\$805,192)	(\$831,361)	(\$858,380)
Gastos Administrativos	\$0	(\$27,577)	(\$139,182)	(\$184,073)	(\$232,385)	(\$195,254)	(\$201,102)	(\$207,128)	(\$213,340)	(\$219,741)	(\$226,339)	(\$233,139)	(\$240,148)
Gastos del Fondo	\$0	(\$82,599)	(\$179,359)	(\$189,069)	(\$201,650)	(\$216,213)	(\$233,925)	(\$251,961)	(\$272,448)	(\$294,181)	(\$318,317)	(\$336,703)	(\$338,170)
Gastos Financieros Préstamo 1	\$0	\$0	(\$847,788)	(\$834,036)	(\$796,379)	(\$755,027)	(\$709,907)	(\$660,677)	(\$606,963)	(\$548,356)	(\$484,409)	(\$414,638)	(\$338,510)
Gastos Financieros Préstamo 2	\$0	\$0	(\$1,240,385)	(\$1,464,319)	(\$1,398,204)	(\$1,325,602)	(\$1,246,385)	(\$1,159,953)	(\$1,065,646)	(\$962,749)	(\$850,478)	(\$727,980)	(\$594,323)
Gastos Financieros Préstamo 3	\$0	(\$685,417)	(\$1,645,000)	(\$1,618,317)	(\$1,545,250)	(\$1,465,012)	(\$1,377,464)	(\$1,281,942)	(\$1,177,717)	(\$1,063,999)	(\$939,921)	(\$804,540)	(\$656,826)
Cuentas Por Pagar de Construcción	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$525,000)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Flujo de Operación	\$0	\$834,896	\$918,053	\$1,887,214	\$1,661,739	\$2,592,690	\$2,975,987	\$3,384,046	\$3,816,681	\$4,277,202	\$4,766,736	\$5,295,919	\$5,878,616
Flujo de Inversión													
Fuentes de efectivo:													
Inversiones financieras	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos de efectivo:													
Inversiones financieras	\$0	(\$274,167)	(\$389,375)	(\$315,055)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$0)	\$0
Terrenos, planos y permisos	(\$16,493,265)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
B 100	\$0	(\$7,996,970)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
B 200	\$0	(\$13,117,111)	(\$891,612)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
B 300 A	\$0	(\$15,471,601)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Costos indirectos	\$0	(\$10,638,701)	(\$731,577)	(\$67,538)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros capitalizados 1	\$0	(\$447,289)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros capitalizados 2	\$0	(\$547,905)	(\$233,679)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros capitalizados 3	\$0	(\$670,494)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Capitalizados	(\$467,528)	(\$98,793)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$107,714)	(\$110,966)	(\$114,318)	(\$117,773)	(\$121,334)	(\$125,006)	(\$128,791)	(\$132,692)
Total Flujo de Inversión	(\$16,960,794)	(\$49,263,030)	(\$2,246,243)	(\$382,592)	\$0	(\$107,714)	(\$110,966)	(\$114,318)	(\$117,773)	(\$121,334)	(\$125,006)	(\$128,791)	(\$132,692)
Flujo de financiamiento													
Fuentes de efectivo:													
Adquisición Préstamos de Bancos	\$0	\$43,628,790	\$1,871,210	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Participaciones a valor nominal	\$19,100,000	\$3,300,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos de efectivo:													
Pago Préstamos de Bancos	\$0	\$0	\$0	(\$1,797,378)	(\$2,131,745)	(\$2,325,938)	(\$2,537,822)	(\$2,769,007)	(\$3,021,252)	(\$3,296,475)	(\$3,596,770)	(\$3,924,421)	(\$4,281,919)
Distribución de Excedentes	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$270,744)	(\$132,518)	(\$271,899)	(\$443,709)	(\$618,359)	(\$797,177)	(\$980,698)	(\$1,171,331)	(\$1,387,100)
Total Usos No Operacionales	\$19,100,000	\$46,928,790	\$1,871,210	(\$1,797,378)	(\$2,402,489)	(\$2,458,457)	(\$2,809,721)	(\$3,212,716)	(\$3,639,611)	(\$4,093,652)	(\$4,577,468)	(\$5,095,751)	(\$5,669,020)
Variación en Efectivo	\$2,139,206	(\$1,499,345)	\$543,020	(\$292,757)	(\$740,750)	\$26,519	\$55,300	\$57,013	\$59,298	\$62,215	\$64,262	\$71,377	\$76,904
Efectivo al inicio	\$0	\$2,139,206	\$639,861	\$1,182,881	\$890,124	\$149,375	\$175,894	\$231,194	\$288,208	\$347,505	\$409,720	\$473,982	\$545,359
Efectivo al final	\$2,139,206	\$639,861	\$1,182,881	\$890,124	\$149,375	\$175,894	\$231,194	\$288,208	\$347,505	\$409,720	\$473,982	\$545,359	\$622,263

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)												
Flujo de Operación												
Fuentes de efectivo:												
Ingreso por Alquileres	\$8,245,747	\$8,493,948	\$8,749,780	\$9,013,480	\$9,285,297	\$9,565,485	\$9,854,307	\$10,152,034	\$10,458,946	\$10,775,332	\$11,101,490	\$11,437,728
Ingresos por CAM	\$868,552	\$896,780	\$925,925	\$956,018	\$987,089	\$1,019,169	\$1,052,292	\$1,086,491	\$1,121,802	\$1,158,261	\$1,195,905	\$1,234,771
Ingresos Financieros	\$39,144	\$39,144	\$39,144	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósitos en garantía	\$20,278	\$20,902	\$21,545	\$22,208	\$22,892	\$23,598	\$24,326	\$25,077	\$25,851	\$26,650	\$27,474	\$28,324
Cuentas Por Pagar de Construcción	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos de efectivo:												
Gastos Operativos	(\$886,278)	(\$915,082)	(\$944,822)	(\$975,529)	(\$1,007,233)	(\$1,039,968)	(\$1,073,767)	(\$1,108,665)	(\$1,144,696)	(\$1,181,899)	(\$1,220,311)	(\$1,259,971)
Gastos Administrativos	(\$247,372)	(\$254,818)	(\$262,493)	(\$270,404)	(\$278,559)	(\$286,965)	(\$295,629)	(\$304,561)	(\$313,768)	(\$323,260)	(\$333,045)	(\$343,132)
Gastos del Fondo	(\$338,485)	(\$338,806)	(\$339,133)	(\$341,806)	(\$342,622)	(\$342,971)	(\$343,327)	(\$343,691)	(\$344,063)	(\$344,442)	(\$344,830)	(\$346,975)
Gastos Financieros Préstamo 1	(\$255,448)	(\$164,819)	(\$65,934)	(\$754)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo 2	(\$448,490)	(\$289,372)	(\$115,760)	(\$1,324)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros Préstamo 3	(\$495,657)	(\$319,805)	(\$127,934)	(\$1,463)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas Por Pagar de Construcción	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total Flujo de Operación	\$6,501,992	\$7,168,072	\$7,880,318	\$8,400,426	\$8,666,865	\$8,938,349	\$9,218,201	\$9,506,685	\$9,804,072	\$10,110,642	\$10,426,684	\$10,750,746
Flujo de Inversión												
Fuentes de efectivo:												
Inversiones financieras	\$0	\$0	\$0	\$978,596	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos de efectivo:												
Inversiones financieras	\$0	(\$0)	(\$0)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Terrenos, planos y permisos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
B 100	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
B 200	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
B 300 A	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Costos indirectos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros capitalizados 1	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros capitalizados 2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Financieros capitalizados 3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos Capitalizados	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	(\$136,714)	(\$140,861)	(\$145,136)	(\$149,542)	(\$154,086)	(\$158,770)	(\$163,599)	(\$168,578)	(\$173,711)	(\$179,004)	(\$184,461)	(\$190,087)
Total Flujo de Inversión	(\$136,714)	(\$140,861)	(\$145,136)	\$829,054	(\$154,086)	(\$158,770)	(\$163,599)	(\$168,578)	(\$173,711)	(\$179,004)	(\$184,461)	(\$190,087)
Flujo de financiamiento												
Fuentes de efectivo:												
Adquisición Préstamos de Bancos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Participaciones a valor nominal	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Usos de efectivo:												
Pago Préstamos de Bancos	(\$4,671,984)	(\$5,097,582)	(\$5,561,951)	(\$485,756)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de Excedentes	(\$1,612,266)	(\$1,844,753)	(\$2,084,264)	(\$7,203,716)	(\$8,446,649)	(\$8,711,431)	(\$8,984,351)	(\$9,265,687)	(\$9,555,703)	(\$9,854,672)	(\$10,162,876)	(\$10,480,606)
Total Usos No Operacionales	(\$6,284,250)	(\$6,942,335)	(\$7,646,214)	(\$7,689,473)	(\$8,446,649)	(\$8,711,431)	(\$8,984,351)	(\$9,265,687)	(\$9,555,703)	(\$9,854,672)	(\$10,162,876)	(\$10,480,606)
Variación en Efectivo	\$81,027	\$84,876	\$88,968	\$1,540,007	\$66,129	\$68,148	\$70,251	\$72,420	\$74,658	\$76,966	\$79,347	\$80,052
Efectivo al inicio	\$622,263	\$703,290	\$788,166	\$877,134	\$2,417,140	\$2,483,270	\$2,551,418	\$2,621,669	\$2,694,090	\$2,768,748	\$2,845,714	\$2,925,060
Efectivo al final	\$703,290	\$788,166	\$877,134	\$2,417,140	\$2,483,270	\$2,551,418	\$2,621,669	\$2,694,090	\$2,768,748	\$2,845,714	\$2,925,060	\$3,005,112