



VERITAS STRUCTURA
HOLDINGS

Alcance global. Ejecución estructurada

MERCADOS DE CAPITALES / BIENES RAÍCES

PLATAFORMA DE ESTRUCTURA DE CAPITAL Y ADQUISICIÓN

Un enfoque diferente para el capital, el desarrollo,
el refinanciamiento y la adquisición

Thomas Mitchell - COO | Cofundador
Robert Ross - CEO | Cofundador



CAPITAL • ESTRUCTURA • ADQUISICIÓN

Del problema de capital a la salida prevista

La presentación avanza en el mismo orden en que debe evaluarse la transacción.



PROBLEMA → ESTRUCTURA ALTERNATIVA → ECONOMÍA → EJECUCIÓN → SALIDA

¿QUÉ NECESITA ESTA TRANSACCIÓN PARA TENER ÉXITO?

PERSPECTIVA DE MERCADO

UBICACIÓN

FUNDAMENTOS

MERCADOS DE CAPITALES

EJECUCIÓN



Revisión del
Proyecto / Activo



Análisis de la
Estructura de Capital



Debida
Diligencia



Estructura Adecuada
de la Transacción

01

EL PROBLEMA DE CAPITAL

Por qué las estructuras de financiamiento por capas pueden acumular costo, complejidad y riesgo de ejecución.

Cada capa agrega costos, condiciones y dependencias de tiempo.

Una capitalización convencional suele resolver una necesidad de financiamiento a la vez, pero la estructura finalmente funciona como un solo sistema.

ESTRUCTURA CONVENCIONAL

CAPITAL PREFERENTE

Capital con rendimiento prioritario

DEUDA MEZZANINE

Apalancamiento subordinado

CAPITAL DEL PROMOTOR

Capital en riesgo

DEUDA SENIOR

Deuda con garantía

QUÉ SE ACUMULA EN LA ESTRUCTURA

01 COSTO COMBINADO

Los intereses, objetivos de rentabilidad y comisiones no permanecen aislados.

02 CONTROL

Se acumulan convenios, consentimientos y derechos de aprobación.

03 PLAZOS

Múltiples contrapartes generan riesgo de secuenciación.

04 EJECUCIÓN

Una condición retrasada puede demorar todo el cierre.

05 REFINANCIAMIENTO

Los vencimientos futuros pueden generar presión de recapitalización.

06 SALIDA

La estructura aún puede requerir una venta o refinanciamiento para resolverse.

UNA ESTRUCTURA.
MUCHAS EXIGENCIAS.

Más capas de capital pueden aumentar el costo, la complejidad y el riesgo de ejecución incluso antes de que el proyecto empiece a generar valor.

El capital no es solo un precio. Es una estructura.

El impacto económico de una capa de financiamiento va más allá de su tasa nominal.

UNA ESTRUCTURA POR CAPAS

Deuda senior Principal + intereses

Capital del promotor Capital en riesgo

Mezzanine Rendimiento subordinado

Capital preferente Rendimiento prioritario

01 COSTO COMBINADO DE CAPITAL

La carga económica combinada de cada capa.

02 APALANCAMIENTO

Más deuda puede aumentar las obligaciones fijas y la presión de los convenios.

03 SERVICIO DE DEUDA

El principal y los intereses recurrentes absorben el flujo de caja del proyecto.

04 COMPLEJIDAD ESTRUCTURAL

Múltiples partes interesadas generan requisitos de coordinación.

05 RIESGO DE EJECUCIÓN

Cada aprobación o condición se convierte en una dependencia adicional.

06 RIESGO DE REFINANCIAMIENTO

Puede ser necesario un refinanciamiento futuro antes de materializar plenamente el valor.

Por qué se acumula la complejidad

La pregunta no es si cada capa puede financiarse individualmente. La pregunta es qué efecto tiene la estructura combinada sobre la transacción.

01

COSTO COMBINADO

Las capas más costosas pueden elevar el costo efectivo de toda la capitalización.

02

OBLIGACIONES FIJAS

El servicio de deuda compite con las necesidades operativas, de construcción y finalización.

03

PRESIÓN DE RENTABILIDAD

El capital mezzanine y preferente puede añadir requisitos elevados de rentabilidad.

04

PUNTOS DE CONTROL

Las condiciones, convenios y derechos de consentimiento pueden limitar la ejecución.

05

EXPOSICIÓN AL REFINANCIAMIENTO

El calendario de vencimientos puede crear una futura dependencia de los mercados de capitales.

06

DEPENDENCIA DE LA SALIDA

El proyecto aún puede requerir una venta o refinanciamiento para resolver la estructura.

Veritas parte de la transacción como un todo, en lugar de tratar cada requisito como un problema de financiamiento separado.

SECCIÓN

02

LA ESTRUCTURA ALTERNATIVA

Una estrategia de capitalización específica para la transacción,
diseñada en torno a los requisitos de la oportunidad.



Dos preguntas iniciales diferentes

El crédito tradicional parte del préstamo. Veritas parte del objetivo de la transacción y de la estructura necesaria para alcanzarlo.

PRESTAMISTA TRADICIONAL

“¿Cuánto podemos prestar, a qué tasa, contra qué garantía y bajo qué condiciones de pago?”

- Capacidad del prestatario
- Cobertura de garantías
- Tamaño del préstamo
- Condiciones de pago

Financia al prestatario dentro de un marco de crédito predeterminado.

VERITAS

“¿Qué necesita la transacción para tener éxito y cómo debe estructurarse el capital para lograrlo?”

- Requisitos de la transacción
- Eficiencia de capitalización
- Asignación de riesgos
- Finalización + salida

Busca estructurar la transacción en torno al capital, la ejecución y la salida prevista.

LAS INSTITUCIONES TRADICIONALES FINANCIAN PRESTATARIOS. VERITAS BUSCA ESTRUCTURAR TRANSACCIONES.

Tradicional vs. Veritas

La diferencia se entiende mejor al evaluar toda la capitalización y no una sola tasa de interés.

DIMENSIÓN	TRADICIONAL	VERITAS
ESTRUCTURA DE CAPITAL	Estructura crediticia predeterminada	Capitalización específica de la transacción
CAPITAL DEL PROMOTOR	Puede requerirse un capital significativo	Las estructuras elegibles pueden reducir la presión sobre el capital del promotor
COSTO DE CAPITAL	Intereses más posibles costos de capital mezzanine / preferente	Estructura diseñada en torno a la eficiencia global del capital
SERVICIO DE DEUDA	Principal e intereses recurrentes	Ciertas estructuras pueden reducir los requisitos convencionales de servicio de deuda
SALIDA	Vender, refinanciar o recapitalizar	Posible estrategia de adquisición / desarrollar para adquirir

Evaluar la capitalización como un sistema coordinado

Veritas no busca simplemente añadir otra capa de deuda a la estructura.



Soluciones Veritas

La plataforma debe entenderse como una plataforma de estructuración de transacciones, no simplemente como otro prestamista comercial.

01

CAPITAL DE DESARROLLO

Capital para requisitos de desarrollo elegibles

02

FINANCIAMIENTO ESTRUCTURADO

Estructuras de capitalización específicas para la transacción

03

REFINANCIAMIENTO / RECAPITALIZACIÓN

Reestructuración de los requisitos existentes de deuda y capital

04

ADQUISICIÓN DE PAGARÉS / CUENTAS POR COBRAR

Posible compra de activos financieros elegibles

05

SOCIEDAD CONJUNTA

Participación coordinada con contrapartes alineadas

06

ADQUISICIÓN DIRECTA DE ACTIVOS

Posible compra directa de activos elegibles

07

DESARROLLAR PARA ADQUIRIR

Capital de desarrollo considerado junto con una posible adquisición

No todas las transacciones utilizan todas las vías. La estructura se selecciona en función de la oportunidad.

Qué evalúa Veritas antes de seleccionar una estructura

La plataforma parte de los datos existentes de la transacción, no de un producto financiero predefinido.

01 Estructura de capital existente

02 Fuentes y usos

03 Deuda senior

04 Capital del promotor

05 Capital a nivel de proyecto

06 Valor del activo

07 Costos de desarrollo

08 Apalancamiento / costo de capital

09 Asignación de riesgos / finalización

10 Estrategia de salida

El objetivo no es simplemente maximizar el apalancamiento. Es determinar la estructura más alineada con la finalización, la eficiencia de capital y la salida prevista.

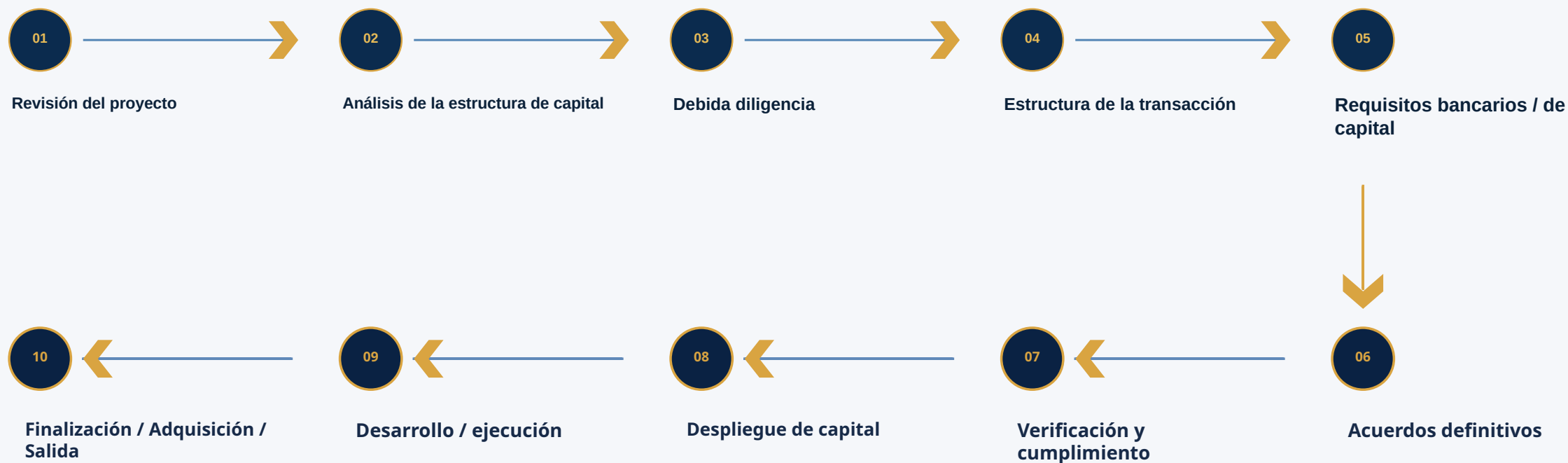
03

EJECUCIÓN

Desde la revisión del proyecto hasta la diligencia, los acuerdos definitivos, la verificación, el despliegue y la finalización.

Cómo funciona la plataforma

Una secuencia disciplinada diseñada para avanzar desde la revisión de la transacción hasta el despliegue de capital y la finalización.



Cada etapa queda sujeta a diligencia específica de la transacción, procedimientos bancarios, verificación independiente, documentación y aprobación final.

Un instrumento bancario puede formar parte del marco de capitalización

Para determinadas transacciones elegibles, una SBLC o BG puede incorporarse como parte de la estructura de garantías y capital.

INSTRUMENTOS POSIBLES

SBLC

Carta de crédito standby

BG

Garantía bancaria

01

MARCO DE GARANTÍAS

Integrado en la arquitectura de garantías acordada para la transacción.

02

MARCO DE CAPITAL

Considerado como un componente de la capitalización global.

03

VERIFICACIÓN BANCARIA

Sujeto a procedimientos bancarios, verificación y cumplimiento.

04

TÉRMINOS ESPECÍFICOS DE LA TRANSACCIÓN

El uso, la mecánica y los requisitos dependen de los acuerdos definitivos.

Presentado a alto nivel: el instrumento forma parte del marco, no es una hipoteca convencional del proyecto, y la mecánica propietaria de la plataforma no se divulga en la presentación introductoria.

Fuentes y usos / Despliegue de capital

Veritas puede evaluar múltiples requisitos de capital dentro de una estructura coordinada de transacción.



Categorías únicamente ilustrativas. Los usos aprobados siguen siendo específicos de cada transacción.

La ejecución se controla mediante una serie de hitos de la transacción

Ningún ejemplo o capacidad debe interpretarse como financiamiento incondicional, reembolso garantizado o adquisición garantizada.



CAPACIDAD ≠ COMPROMISO. Cada transacción sigue sujeta a diligencia, verificación, documentación definitiva y aprobación final.

04

ECONOMÍA ILUSTRATIVA

Cómo pueden variar el capital del promotor, los requisitos en escrow, el servicio de deuda y la presión sobre el capital de trabajo bajo supuestos ilustrativos.

Ejemplo de capitalización tradicional

Supuestos simplificados utilizados únicamente para comparar una estructura convencional de 70% deuda senior / 30% capital del promotor con una estructura alternativa ilustrativa de Veritas.

REQUISITO DE CAPITAL
DEL PROYECTO

\$100.0M

CAPITALIZACIÓN ILUSTRATIVA

70% DEUDA SENIOR \$70.0M

30%
CAPITAL
\$30.0M

El promotor aporta \$30.0M de capital mientras la deuda senior genera obligaciones recurrentes de intereses.

TASA ILUSTRATIVA

8.0%

Supuesto de interés de
la deuda senior

INTERÉS ANUAL

\$5.6M

Interés anual simple
sobre \$70M

INTERÉS SIMPLE A TRES AÑOS

\$16.8M

No se incluyen comisiones adicionales ni costos de la estructura
de capital.

Ejemplo únicamente ilustrativo. Estos datos económicos simplificados se presentan para explicar la estructura, no para representar un compromiso ni un resultado de aplicación universal.

Capital a nivel de proyecto + instrumento + escrow

Esta ilustración separa el requisito de capital a nivel de proyecto del monto en escrow asociado a la estructura del instrumento institucional.

REQUISITO DE CAPITAL A NIVEL DE PROYECTO

\$100.0M

Requisito ilustrativo de capital para la transacción.

SBLC / BG ILUSTRATIVA

\$100.0M

Posible instrumento institucional que forma parte de la estructura.

REQUISITO TOTAL EN ESCROW

\$19.06M

Monto del 19% relacionado con el instrumento más una comisión administrativa de escrow de \$60,000.

DESGLOSE DEL ESCROW

\$19.0M

Monto del 19% relacionado con el instrumento

+

\$60K

Comisión administrativa de escrow

=

\$19.06M

TOTAL DEPOSITADO EN ESCROW

TRATAMIENTO ACORDADO

Los procedimientos reales, calendarios de financiamiento y cualquier disposición de reembolso son específicos de la transacción y se rigen por la documentación definitiva.

Comparación ilustrativa del requisito inicial

Bajo los supuestos indicados, la comparación se realiza entre el capital tradicional del promotor y el requisito ilustrativo de Veritas en escrow.

CAPITAL TRADICIONAL DEL PROMOTOR

\$30.00M

REQUISITO ILUSTRATIVO DE VERITAS EN ESCROW

\$19.06M

DIFERENCIA
ILUSTRATIVA

\$10.94M

Diferencia entre \$30.0M y \$19.06M según el ejemplo indicado.

Preservación del capital de trabajo

Costo de capital

Servicio de deuda

Riesgo de refinanciamiento

Riesgo de salida

Esta es únicamente una comparación estructural ilustrativa, no una representación de economía, reembolso o adquisición garantizados.

Economía más allá del capital inicial

La eficiencia de capital va más allá del monto requerido al cierre. Incluye las obligaciones continuas y relacionadas con la salida que crea la estructura.

01

COSTO DE CAPITAL

Evaluar la carga económica combinada de la deuda, el mezzanine y el capital preferente.

02

SERVICIO DE DEUDA

Evaluar el principal y los intereses recurrentes en relación con el flujo de caja del proyecto y las necesidades de finalización.

03

PRESERVACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO

Considerar cuánto capital del promotor permanece disponible para operaciones, contingencias y ejecución.

04

RIESGO DE REFINANCIAMIENTO

Identificar si el éxito del proyecto depende de condiciones futuras favorables en los mercados de capitales.

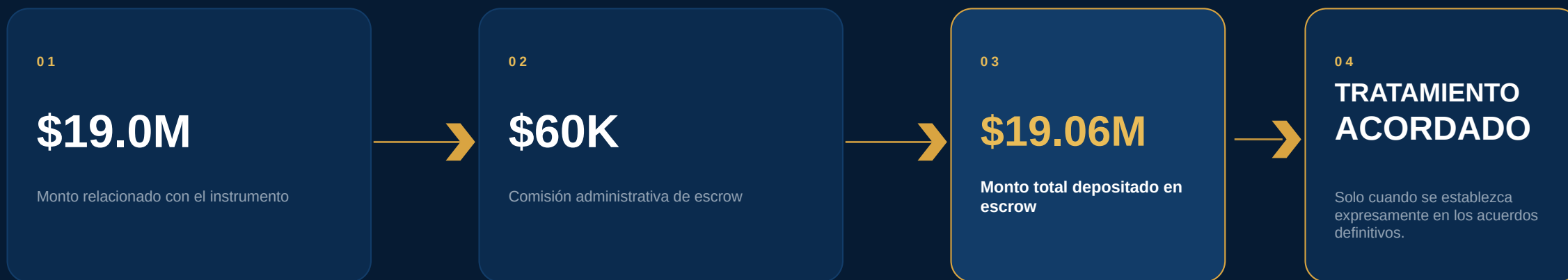
05

RIESGO DE SALIDA

Evaluar si el pago, refinanciamiento, recapitalización o adquisición resuelve la estructura.

Cómo se describe el monto ilustrativo en escrow

La presentación debe separar el depósito inicial en escrow de cualquier tratamiento o reembolso posterior específico de la transacción.



Los procedimientos reales, calendarios de financiamiento y cualquier disposición de reembolso son específicos de la transacción y se rigen por documentación definitiva. Nada en esta estructura debe interpretarse como reembolso garantizado.

05

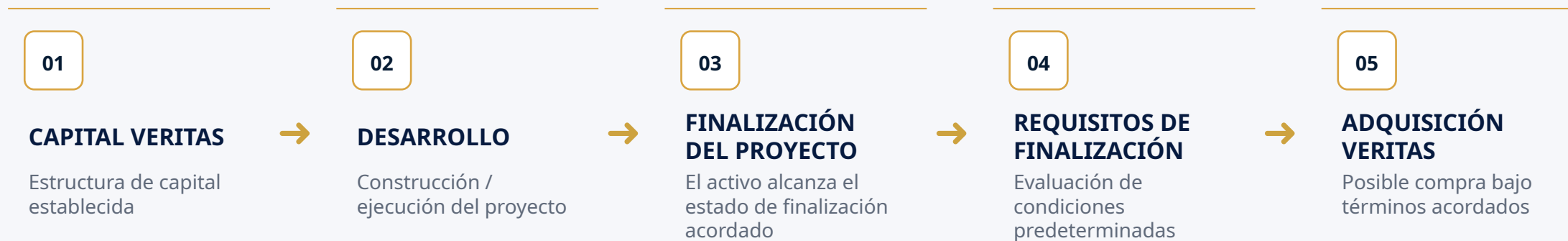
ESTRATEGIA DE SALIDA

Para oportunidades elegibles, la estrategia de financiamiento y una posible adquisición pueden considerarse conjuntamente desde el inicio.



Desarrollar para Adquirir

Para oportunidades elegibles, la estrategia de financiamiento y una posible vía de adquisición pueden considerarse conjuntamente desde el inicio.



FINANCIAMIENTO TRADICIONAL DE CONSTRUCCIÓN

Generalmente termina con pago, refinanciamiento o recapitalización.

TRANSACCIÓN VERITAS ELEGIBLE

Puede integrar potencialmente capital de desarrollo y una vía de adquisición predeterminada.

Mensaje principal: la estrategia de financiamiento y la posible estrategia de salida pueden considerarse conjuntamente desde el inicio.

El valor depende del papel de cada parte interesada en la transacción

La plataforma está diseñada para coordinar múltiples intereses dentro de un único marco de transacción.

01

DESARROLLADOR

- Eficiencia de capital
- Preservación del capital de trabajo
- Menor presión sobre el capital del promotor
- Posible salida predeterminada

02

INVERSIONISTA

- Estrategia coordinada de capitalización
- Evaluación a nivel de activo
- Asignación de riesgos
- Economía de la transacción

03

VENDEDOR / PROPIETARIO DEL ACTIVO

- Vía alternativa de adquisición
- Estructura de pago definida
- Verificación bancaria
- Menor dependencia del financiamiento convencional del comprador

04

ASESORES / ABOGADOS

- Proceso de transacción definido
- Debida diligencia
- Fuentes y usos
- Documentación y estructura de cierre

LA PREGUNTA NO SIEMPRE ES

**“¿CUÁNTO PUEDO PEDIR
PRESTADO?”**

A VECES, LA MEJOR PREGUNTA ES

**¿CÓMO DEBEMOS CAPITALIZAR
Y ESTRUCTURAR LA TRANSACCIÓN
PARA LOGRAR LA FINALIZACIÓN
Y LA SALIDA PREVISTA?**

VERITAS

CAPITAL.

ESTRUCTURA.

ADQUISICIÓN.

El crédito tradicional financia una parte de la estructura de capital. Veritas busca estructurar la transacción como un todo.

Dirección y Contacto

COFUNDADOR

Thomas Mitchell

COO | Cofundador

COFUNDADOR

Robert Ross

CEO | Cofundador

877-551-2666

info@veritasstructuraholdings.com

66 West Flagler St. • Miami, FL 33130

veritasstructuraholdings.com

Un enfoque diferente para el capital, el desarrollo, el refinanciamiento y la adquisición

Supuestos ilustrativos y nota importante de la presentación

Los ejemplos financieros pretenden demostrar la estructura, no representar un compromiso ni una economía de aplicación universal.

01	CAPACIDADES GENERALES vs. ECONOMÍA ILUSTRATIVA	La presentación distingue entre las capacidades de Veritas y los ejemplos económicos específicos de cada transacción.
02	EJEMPLO DE \$100M	La ilustración de 70% deuda senior / 30% capital del promotor y el supuesto de interés del 8% son ejemplos simplificados.
03	19% + \$60,000	El monto relacionado con el instrumento, la comisión administrativa de escrow, los calendarios de financiamiento y cualquier reembolso son ilustrativos y específicos de la transacción.
04	SIN GARANTÍAS	Nada en la presentación implica financiamiento incondicional, reembolso garantizado o adquisición garantizada.
05	PROCESO REQUERIDO	Las transacciones siguen sujetas a debida diligencia, cumplimiento, procedimientos bancarios, verificación independiente, acuerdos definitivos y aprobación final.

Terminología Clave

Los términos utilizados a lo largo de la presentación deben entenderse en el contexto de la transacción específica y la documentación definitiva.

Estructura de Capital

Todas las fuentes de deuda y capital utilizadas para capitalizar una transacción.

Estructura de Capitalización

Cómo se organizan, priorizan y asignan las fuentes de capital.

Fuentes y Usos

Un esquema que muestra de dónde proviene el capital de la transacción y dónde se despliega.

Deuda Senior

Deuda con prioridad de pago / posición de garantía de primer rango.

Capital del Promotor

Capital aportado por el promotor del proyecto o el grupo propietario.

Deuda Mezzanine

Deuda subordinada situada por debajo de la deuda senior en prioridad.

Capital Preferente

Capital con condiciones económicas prioritarias frente al capital común.

Capital a Nivel de Proyecto

Capital requerido para el propio activo o la transacción.

Apalancamiento

Deuda en relación con el valor, el costo o la capitalización total.

Costo Combinado de Capital

Costo económico combinado de las fuentes de capital de la estructura.

Despliegue de capital

La liberación y aplicación del capital a usos aprobados de la transacción.

Evaluación a Nivel de Activo

Evaluación de la economía, riesgos, valor y plan de ejecución del activo.

Recapitalización

Reestructuración o sustitución de deuda y/o capital existente.

Servicio de Deuda

Pagos requeridos de principal e intereses.

Asignación de Riesgos

Cómo se asignan los riesgos de la transacción entre las partes y las fuentes de capital.

Riesgo de Ejecución

Riesgo de que aprobaciones, condiciones o implementación impidan la finalización.

Riesgo de Refinanciamiento

Riesgo de que el refinanciamiento futuro no esté disponible o no sea económico cuando se requiera.

Estrategia de Salida

Método previsto para resolver la propiedad y/o la estructura de capital.