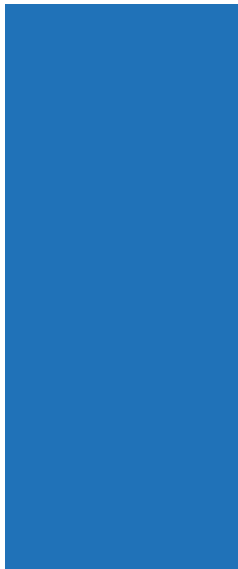
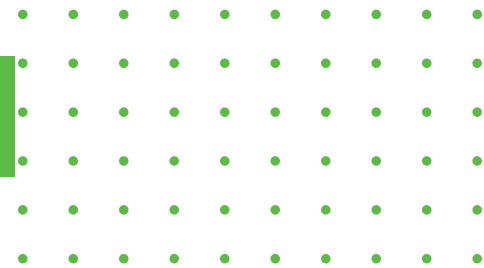


CONNECTA 26
ECOSISTEMA EMPRESARIAL

Q&A



Octubre 2023



Oficinas

01

¿CUÁL ES EL TÉRMINO MÍNIMO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO?

5 años es el estándar; sin embargo, se revisa caso a caso según el tipo de operación de cada empresa y previa aprobación de la junta; en algunos casos puntuales hemos manejado contratos a 3 años; sin embargo, son casos excepcionales a la regla general

02

¿CUÁNTAS PERSONAS TRABAJAN EN EL COMPLEJO?

Aproximadamente son 13.750 Residentes que dan movimiento y flujo de clientes para las marcas de retail en los primeros pisos, a su vez contribuyen a la generación de comunidad. Adicionalmente, contamos con 13.680 visitantes promedio al día.

03

¿ES POSIBLE RECIBIR PROPUESTA LLAVE EN MANO?

Si, a través de terceros expertos generamos un costo aproximado de interiorismo y mobiliario que se aterrizará con especificaciones y requerimientos finales del cliente, en este caso se generarían dos contratos uno Core&Shell y otro con el interiorista. Adicionalmente, desde Terranum, generamos el puente entre los clientes y los interioristas para poder hacer las evaluaciones pertinentes.

04

¿ES POSIBLE REALIZAR UN CONTRATO QUE INCLUYA EL INTERIORISMO Y/O MOBILIARIO?

Es algo que podríamos evaluar de ser un requerimiento por parte del cliente.

05

¿CUÁL ES LA DENSIDAD MÍNIMA AUTORIZADA PARA LA OPERACIÓN?

La densidad promedio que tomamos como base de los diseños del complejo es de 8 m² /persona; con dicha densidad se plantean los diseños de los sistemas críticos de cada uno de los edificios; sin embargo, dejamos previsto un margen de seguridad que nos de flexibilidad en densidad de ocupación final llegando a un mínimo entre 6,5m² - 7m²/ persona.

06

¿CUENTAN CON BICI PARQUEADEROS EN EL COMPLEJO?

Si, C26 cuenta con parqueaderos para bicicletas con amplia capacidad y altos esquemas de seguridad. Estos espacios están ubicados en los sótanos de cada edificio, son de uso común para todos los funcionarios del complejo y se asignan en orden de llegada no son cupos fijos asignados.

07

¿CUÁL ES LA % OCUPACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

Actualmente el proyecto cuenta con una ocupación el 90,2%, sobre la totalidad de metros cuadrados operativos del complejo.

Oficinas

08

¿QUÉ IMPLICACIONES HA TENIDO PARA CONNECTA 26, EL DESARROLLO DEL CENTRO COMERCIAL NUESTRO BOGOTÁ?

El centro comercial Nuestro Bogotá complementa integralmente la oferta gastronómica y de servicios de Connecta 26. Adicionalmente, cuenta con oferta de entretenimiento, fitness y servicios de atención médica en más de 54.000m² que generan valor agregado a los residentes del complejo. Nos parece un excelente beneficio para los empleados de las compañías que trabajan en CNN26

09

¿LAS OFICINAS CUENTAN CON POSIBILIDAD DE ARRENDAR UNA BODEGA DE ALMACENAMIENTO?

No, en este momento no tenemos depósitos o bodegas disponibles en el complejo, no obstante, estamos explorando posibilidades para ofrecer estos servicios en un futuro cercano bajo el esquema de auto almacenamiento.

10

¿EXISTE LA POSIBILIDAD DE TOMAR CELDAS DE PARQUEADERO ADICIONALES?

Si, es posible por medio de un costo adicional por celda de parqueo que para el año 2023 corresponde a \$165.000 + IVA para carros y \$105.000 + IVA para motos (sujeto a disponibilidad)

11

¿CUENTAN CON PLANTA DE SUPLENCIA ELÉCTRICA EN EL PROYECTO?

El proyecto cuenta con planta de suplencia eléctrica al 100% tanto en zonas comunes como privadas.

12

¿CON QUÉ CAPACIDAD ELÉCTRICA CUENTA EL ÁREA?

Cada piso cuenta con KVAs asignados y se entrega el punto cero para que el cliente realice la adecuación conforme a su layout. En cada propuesta se entregan los KVAs disponibles por planta.

13

¿ES POSIBLE TENER KVAs ADICIONALES PARA OPERACIONES TIPO BPO?

La carga de KVAs varía dependiendo del edificio en donde vaya a ingresar el cliente; sin embargo, los diseños están pensados en operaciones Tipo BPO, en nuestro último desarrollo Bloque Norte en promedio hay 63 KVA por piso. Adicionalmente, si el cliente requiere un aumento en la carga eléctrica es totalmente viable, en este caso el costo y tramites asociados los debe asumir el cliente; así mismo, el cliente debe contemplar el tiempo adicional que toman los permisos asociados a este requerimiento.

Oficinas

14

¿CÓMO ESTÁN MANEJANDO EL TEMA DE PARQUEADEROS PARA BLOQUE NORTE?

Manejamos una cantidad de cupos asignados por contrato, la ubicación se dará conforme a llegada del usuario, no corresponden a celdas fijas asignadas. Adicionalmente, si el arrendatario requiere celdas adicionales de parqueo, la misma tendrá un costo adicional para el año 2023 de \$165.000 + IVA para carros y \$105.000 + IVA para motos. La ubicación de estos cupos adicionales se revisa de manera puntual a cada negociación con el área de operaciones (sujeto a disponibilidad).

15

¿TIENEN PUNTOS DE CARGA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS?

Si, C26 cuenta con puntos de carga en el parqueadero externo del Ecosistema sin que genere un costo adicional para los funcionarios y colaboradores del proyecto. Adicionalmente, en caso de requerir puntos de carga en los cupos de parqueaderos asignados, se realiza una evaluación puntual con el área de operaciones para evaluar su viabilidad, en caso de darse aprobación por parte del área de operaciones el costo lo debe asumir cada arrendatario.

16

¿QUÉ OFERTA GASTRONÓMICA OFRECE EL COMPLEJO?

Connecta26 cuenta con amplias opciones gastronómicas de diferentes categorías y presupuesto. El proyecto cuenta con una oferta de restaurantes a mantel tales como Crepes & Waffles, La Giuletta, Typykos, Kanka, Diner (próximamente), BBC, entre otros; comida rápida especializada tales como Subway, Qbano, #Pollos, El Corral entre otras; y marcas de bajo costo como Muy. El proyecto cuenta adicionalmente con oferta de cafés e indulgencia, de marcas reconocidas como Dunkin, Starbucks, Brot, Goyurt, Colombina, Avena Cubana entre otras; próximamente el proyecto contará con opciones adicionales en la categoría gastronómica y de servicios en 4 islas ubicadas sobre el corredor de la vía principal.

17

¿CUÁL ES EL CLIENTE PRINCIPAL DEL COMPLEJO?

Contamos con varios clientes de gran envergadura, entre los cuales se destacan Teleperformance, Scotiabank, Optum (División de customer care de United Health Group), Globant, DHL, Wework, entre otros

18

¿TIENEN PREVISTOS NUEVOS DESARROLLOS?

Si, actualmente Terranum cuenta con áreas disponibles para nuevos desarrollos a mediano y largo plazo. Acabamos de entregar el proyecto Bloque Norte que cuenta con un área total de 20.572 m2 en 3 edificios de 5 y 6 pisos y con terraza en dos de los edificios para uso común de los arrendatarios de dichas áreas.

A mediano plazo se estima el desarrollo de edificios adicionales en Bloque Norte (BN 3-6) con aproximadamente 29.168 de GLA y los módulos G13-16 con aproximadamente 27.787 m2 de GLA, para un total de nuevos desarrollos de 56.955 m2 aproximadamente. Estos serán desarrollados por Fases en los próximos 5-7 años.

Oficinas

19

¿CUÁLES SON LOS TIEMPOS PROMEDIO DE DESPLAZAMIENTO HACIA Y DESDE C26?

Tiempos de movilidad:

En la franja de la mañana (entre las 7:30 a.m. y 8:30 a.m.) se observa un promedio en el tiempo de movilidad hacia Connecta 26 de 53 minutos por medio de transporte público y de 33 minutos en auto particular.

En la franja de la tarde (entre las 4:30 p.m. y 5:00 p.m.) se observa un promedio en el tiempo de movilidad desde Connecta 26 de 58 minutos por medio de transporte público y de 33 minutos en auto particular.

JORNADA IDA A.M.	CONNECTA 26					
	TRANSPORTE PÚBLICO			CARRO PARTICULAR		
MUESTRA PUNTOS DE INTERÉS						
FRANJA HORARIA	7:30 A.M.	8:00 A.M.	8:30 A.M.	7:30 A.M.	8:00 A.M.	8:30 A.M.
SANTA BÁRBARA	67	69	67	37	40	37
COLINA CAMPESTRE	69	77	68	40	42	37
CHICÓ	57	57	56	37	38	36
SALITRE	38	37	35	16	16	14
AEROPUERTO EL DORADO	26	26	24	26	25	25
CENTRO INTERNACIONAL	55	57	55	29	31	30
ROSALES	59	60	57	47	50	46
CEDRITOS	78	79	78	46	47	44
PUENTE ARANDA	51	51	49	37	36	36
FONTIBÓN	30	30	29	21	21	20
CASTILLA	58	52	56	29	29	27
SANTA ISABEL	55	54	54	34	34	33
PROMEDIO MINUTOS	54	54	52	33	34	32

Oficinas

JORNA DA IDA A.M. MUESTRA PUNTOS DE INTERÉS	CONNECTA 26				
	TRANSPORTE PÚBLICO			CARRO PARTICULAR	
FRANJA HORARIA	4:30 P.M.	5:00 P.M.	5:30 P.M.	4:30 P.M.	5:00 P.M.
SANTA BÁRBARA	76	80	83	40	46
COLINA CAMPESTRE	64	67	71	37	45
CHICÓ	61	65	71	39	48
SALITRE	31	34	38	15	23
AEROPUERTO EL DORADO	16	22	20	10	17
CENTRO INTERNACIONAL	44	53	52	25	32
ROSALES	69	87	82	37	43
CEDRITOS	79	86	83	41	50
PUENTE ARANDA	57	57	55	29	38
FONTIBÓN	39	41	38	18	26
CASTILLA	49	50	57	22	32
SANTA ISABEL	57	70	66	30	39
PROMEDIO MINUTOS	54	59	60	29	37

Fuentes: Google Maps y Hermes Logística. Disponible en <https://sites.google.com/view/estudiomovilidadterranum/inicio?authuser=1>

Nota 1. Para el caso de Connecta 26, se tomaron 3 puntos adicionales hacia el sur de Bogotá, tomando en consideración la ubicación del complejo sobre el eje de la Calle 26.

Nota 2. La toma de tiempos se actualizará nuevamente la semana del 23 de octubre, empleando la herramienta de Google Maps en tiempo real, con el fin de contar con información lo más reciente posible



Retail



01

¿CUÁL ES EL TÉRMINO MÍNIMO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO?

5 años es el estándar; sin embargo, somos conscientes que en sector retail la tendencia es a firmar contratos a 3 años por lo que revisamos cada caso, logrando, dependiendo del tipo de cliente contratos con una duración menor.

02

¿BAJO QUÉ CONDICIONES NEGOCIAN LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATOS DE RETAIL?

Dependiendo de la categoría se negocia bajo un mínimo garantizado o renta fija; para los casos de la categoría gastronómica se maneja un mínimo garantizado y/o un % sobre las ventas. Estamos en capacidad de revisar para esta categoría el manejo de % sobre las ventas únicamente, dependiendo del tipo de cliente y las ventas que puedan generar dentro del proyecto.

03

¿CUÁNTAS PERSONAS ESTÁN EN EL COMPLEJO DIARIAMENTE?

Aproximadamente son 13.750 residentes que dan movimiento y flujo de clientes para las marcas de retail en los primeros pisos, a su vez contribuyen a la generación de comunidad. Adicionalmente, contamos con 13.680 visitantes promedio al día.

04

¿TIENEN PREVISTOS NUEVOS DESARROLLOS?

Si, actualmente Terranum cuenta con áreas disponibles para nuevos desarrollos a mediano y largo plazo. Acabamos de entregar el proyecto Bloque Norte que cuenta con un área total de 20.572m² en 3 edificios de 5 y 6 pisos y con terraza en dos de los edificios para uso común de los arrendatarios de dichas áreas.

A mediano plazo se estima el desarrollo de edificios adicionales en Bloque Norte (BN 3-6) y los módulos G13-16. Estos serán desarrollados por Fases en los próximos 5-7 años. El cual inyectará alrededor de 7,000-8,000 residentes adicionales

Retail

05

¿QUÉ IMPLICACIONES HA TENIDO PARA CONNECTA 26, EL DESARROLLO DEL CENTRO COMERCIAL NUESTRO BOGOTÁ?

El centro comercial Nuestro Bogotá complementa integralmente la oferta gastronómica y de servicios de Connecta26. Adicionalmente, cuenta con oferta de entretenimiento, fitness y servicios de atención médica en más de 54.000m² que generan valor agregado a los residentes del complejo. Nos parece un excelente beneficio para los empleados de las compañías que trabajan en CNN26.

06

¿CUÁL ES EL FLUJO DIARIO DE VISITANTES DEL CSRA O CENTRO DE ATENCIÓN DE VISAS DE LOS ESTADOS UNIDOS Y AUSTRALIA?

De lunes a viernes, estos centros de visado generar un tráfico diario que oscila entre 3.500 a 4.500 personas.

07

¿HASTA CUÁNDO TIENE EL CSRA O CENTRO DE ATENCIÓN DE VISAS DE LOS ESTADOS UNIDOS Y AUSTRALIA CONTRATO FIRMADO CON TERRANUM?

En el 2023, se renovó el contrato de arrendamiento por 2 años más y la expectativa de renovación es muy alta en ocasión al excelente relacionamiento y eficiencia en la operación dentro de Connecta26.

08

¿LOS KVAS ADICIONALES QUE REQUIERE NUESTRA OPERACIÓN (OPERACIÓN DEL CLIENTE) LOS PODRÍA ASUMIR TERRANUM?

Inicialmente los kvas adicionales los tendría que asumir la marca, pero está sujeto a revisión interna en comité comercial. Revisamos de acuerdo con la operación del cliente si vemos la necesidad de aumento en KVAs y quien los debe asumir.

09

¿NUESTROS CLIENTES PODRÍAN TENER BENEFICIOS EN LA TARIFA DE LOS PARQUEADEROS PÚBLICOS?

No, los clientes deben pagar la tarifa normal del parqueadero público; sin embargo, para casos puntuales (ferias y eventos en fines de semana), estamos evaluando la posibilidad de otorgar tarifas preferenciales a quienes consuman en el retail del proyecto.

10

¿Cual es la ocupación actual del proyecto a nivel corporativo?

El proyecto cuenta con una ocupación del 90,2%

11

¿LOS COLABORADORES EN GENERAL DE LAS EMPRESAS QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO CUANTOS DÍAS A LA SEMANA VAN A LA OFICINA?

En mayor o menor medida varios de los clientes están manejando un esquema híbrido. Lo que hemos observado es que los Lunes y Viernes hay un poco menos de tráfico, sin embargo por el tipo de operaciones que tienen los clientes en el complejo hay operación con turnos 7/24. Como mencionamos anteriormente, la medición que hacemos con base en la asistencia que nos reportan los clientes actualmente laboran en promedio/día 13,500 personas en el complejo

