



Alcalde 924
Urban Towers
Guadalajara, Jalisco

MEMORÁNDUM
DE
INVERSIÓN



JUNIO 2020

Tabla de contenido

I.	Resumen Ejecutivo.....	3
	Estructura de Inversión	3
	Proyecto Inmobiliario.....	4
	Unit Mix.....	4
	Ubicación.....	6
	Conectividad.....	6
	Edificaciones y Equipamiento Urbano	7
	Descripción del Proyecto.....	8
	Proyecto Arquitectónico	9
	Fachada norte	
	Fachada oriente	9
	Zonificación	10
	Antecedentes del desarrollador	11
	Plan Estratégico.....	13
	Racional del Negocio	14
	Riesgos y Factores Mitigantes.....	15
II.	Cronograma.....	16
III.	Análisis Financiero	17
	Resumen de Inversión	17
	Informes.....	18

La información contenida en el presente documento es propiedad de DESARROLLOS DOT MÉXICO, S.A. DE C.V. y debe ser considerada únicamente para fines informativos; asimismo se declara que los alcances materiales, financieros y económicos que sean reflejados tanto en proyecciones, flujos, esquemas o cualquier otro medio no son definitivos, toda vez que están supeditados a factores de temporalidad y causales que condicionan su alcance. No obstante, lo anterior, DESARROLLOS DOT MÉXICO, S.A. DE C.V. podrá en cualquier momento de manera discrecional realizar correcciones, adiciones, mejoras o modificaciones al contenido, presentación, información, bases de datos y demás a lo manifestado en el presente, sin que ello de lugar ni derecho a ninguna reclamación o indemnización. Adicionalmente, DESARROLLOS DOT MÉXICO, S.A. DE C.V. prohíbe la modificación, redistribución o reproducción total o parcial de este documento sin su consentimiento expreso, pues la información contenida es de carácter confidencial y debe ser utilizado para los fines de su creación, por lo que el mal tratamiento al presente, serán exigibles el pago de daños y perjuicios que ocasionen.

I. Resumen Ejecutivo

Estructura de Inversión

Desarrollos DOT México S.A. de C.V. (DOT) presenta la oportunidad al Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (Pensiones Jalisco) coinvertir como socios de capital para el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario de usos mixtos ubicado en Guadalajara, Jalisco.

La coinversión será a través de un vehículo especial de inversión que llevará a cabo el Plan de Negocios (Negocio). DOT busca que la participación del socio sea por el 50% del requerimiento de capital necesario para el desarrollo del proyecto. El presupuesto total para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario es de aproximadamente MXN \$563.3 millones, de los cuales se buscará financiamiento bancario de aproximadamente MXN \$345.3 millones, equivalentes a 61% del presupuesto; y el resto de inversión necesaria de MXN \$218 millones será contribuido al vehículo por medio de tres fuentes:

- Aportación neta de MXN \$40.8 millones por parte de DOT (7% del presupuesto total). Al día de hoy DOT ha invertido MXN \$48.4 correspondientes a 41.7 del terreno y aproximadamente MXN \$6.7 millones de proyectos del desarrollo.
- Aportación en efectivo del socio de aproximadamente MXN \$40.8 millones (7% del presupuesto total). De los cuales \$15.8 millones se destinará a permisos y licencias, y construcción del Show-room; y otra parte a la capitalización de DOT para proyecto Magisterio.
- Fondeo proveniente de preventas de aproximadamente MXN \$136.4 millones, equivalente al 24% del presupuesto total.

Las distribuciones de rendimientos y utilidad del Negocio después de deuda serán Pari Passu a DOT y a Pensiones Jalisco.

La TIR estimada para el Proyecto es de 22.64%, y para el socio es de 24.87%; y un múltiplo de capital de 1.79x a 4.5 años para el Proyecto y socio.

Indicadores Financieros		
	Proyecto	Socio
	4.5 años	4.5 años
TIR	22.64%	24.87%
Múltiplo de Equity	1.79	1.79

Estructura de Financiamiento		
En millones MXN	\$	%
Financiamiento	345.3	61.3%
Socio (Efectivo)	40.8	7.2%
DOT (Tierra + Proyectos)	40.8	7.2%
Proveniente de Ventas	136.4	24.2%
Total	563.3	100%

El proyecto Paseo Alcalde 924 se desarrollará en un terreno de 2,985 m². La obra está programada para dar inicio en el primer semestre de 2021 y la inauguración está contemplada para 2022 (1era etapa).

Proyecto Inmobiliario

Alcalde 924 Urban Towers es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos que contará con departamentos para venta, renta de espacios Co-Vive y área comercial, con un total de 30,406 m² construidos (sobre y bajo rasante), distribuidos en 2 torres de 18 niveles, ubicado en la Av. Fray Antonio Alcalde 924, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.

El proyecto cuenta con 5 componentes principales:

- **Venta:** 15,912 m² vendibles, distribuidos en 214 unidades residenciales desde 30 a 135 m², incluyendo balcones y terrazas.
- **Renta:** 1,968 m², distribuidos en 36 unidades %CoVive¹+ que serán vendidas por el desarrollo.
- **Comercial:** 1,237 m² de área comercial, en Planta Baja.
- **Estacionamiento:** 7,556 m² de estacionamiento distribuidos en 3 sótanos con 204 cajones.
- **Bodegas:** 290 m², que serán vendidas por el desarrollo.

Unit Mix

Residencial (Venta)

Estudios

- 34 estudios de 30 a 34 m² aproximadamente.

1 Recámara

- 13 unidades de 50 m² aproximadamente.
- 16 unidades dúplex de 49 m² aproximadamente.

2 Recámaras

- 90 unidades de 67 a 84 m² aproximadamente.
- 28 unidades dúplex de 80 m² aproximadamente.

3 Recámaras

- 29 departamentos de 82 a 95 m² aproximadamente.

Pent Houses

- 4 unidades de 135 m², más 30 m² de terrazas, aproximadamente.

Residencial (Renta)

Co-Vive (Renta)

- 36 unidades %Co-Vive+para renta.
Este componente será vendido por el desarrollo a %Conecta Cuatro+.

Comercial

- 1,237 m² de área comercial en Planta Baja para diversos locales.

Estacionamiento

- 204 cajones de estacionamiento distribuidos en un total de 7,556 m².

Ciclopuerto

- 30 estacionamientos para bicicletas.

¹ CoVive, %Co-Living+en inglés, es un concepto de renta institucional de vivienda que consiste en un grupo de 3 a 8 personas con intereses y valores similares que reside y comparte áreas comunes en una vivienda residencial.

Tabla resumen de áreas y precios²

Unit Mix - Paseo Alcalde							
Precio por m ²	\$	31,600					
Precio Dúplex m ²	\$	31,600					
Precio Balcón m ²	\$	18,000					
Precio Terrazas m ²	\$	10,100					
Precio Bodegas m ²	\$	15,150					
Tipo	Cantidad	%	Tamaño Prom. s/ Balcón (m ²)	Tamaño Prom. Balcón (m ²)	Tamaño Prom. Terrazas (m ²)	Tamaño Prom. Bodegas (m ²)	Tamaño Prom. Total (m ²)
Estudio	34.00	16%	31.48	0.77	0.00	0.80	33.05
1 Recámara	13.00	6%	52.41	0.00	0.00	0.00	52.41
1 Recámara Dúplex	16.00	7%	48.59	8.99	0.00	1.00	58.58
2 Recámaras	90.00	42%	74.27	3.38	3.32	1.50	82.47
2 Recámaras Dúplex	28.00	13%	81.14	9.08	0.00	1.50	91.72
3 Recámaras	29.00	14%	90.21	0.39	3.10	2.00	95.70
Penthouse	4.00	2%	134.80	2.05	33.75	3.00	173.60
Unidad Promedio	214.00	100%	68.41	3.50	2.45	1.36	75.71

² Áreas promedio por tipo de departamento.³ El modelo financiero considera un incremento en los precios, el precio mostrado en la tabla es el precio base.

Ubicación

Alcalde 924 se ubica en el primer cuadro de la ciudad de Guadalajara, Jalisco, en la Av. Fray Antonio Alcalde número 924, Colonia Alcalde Barranquitas.

El desarrollo se encuentra dentro del área de rehabilitación urbana que contempla el Proyecto de Paisaje Urbano, Andador y Paseo Ciclista Paseo Alcalde⁴.

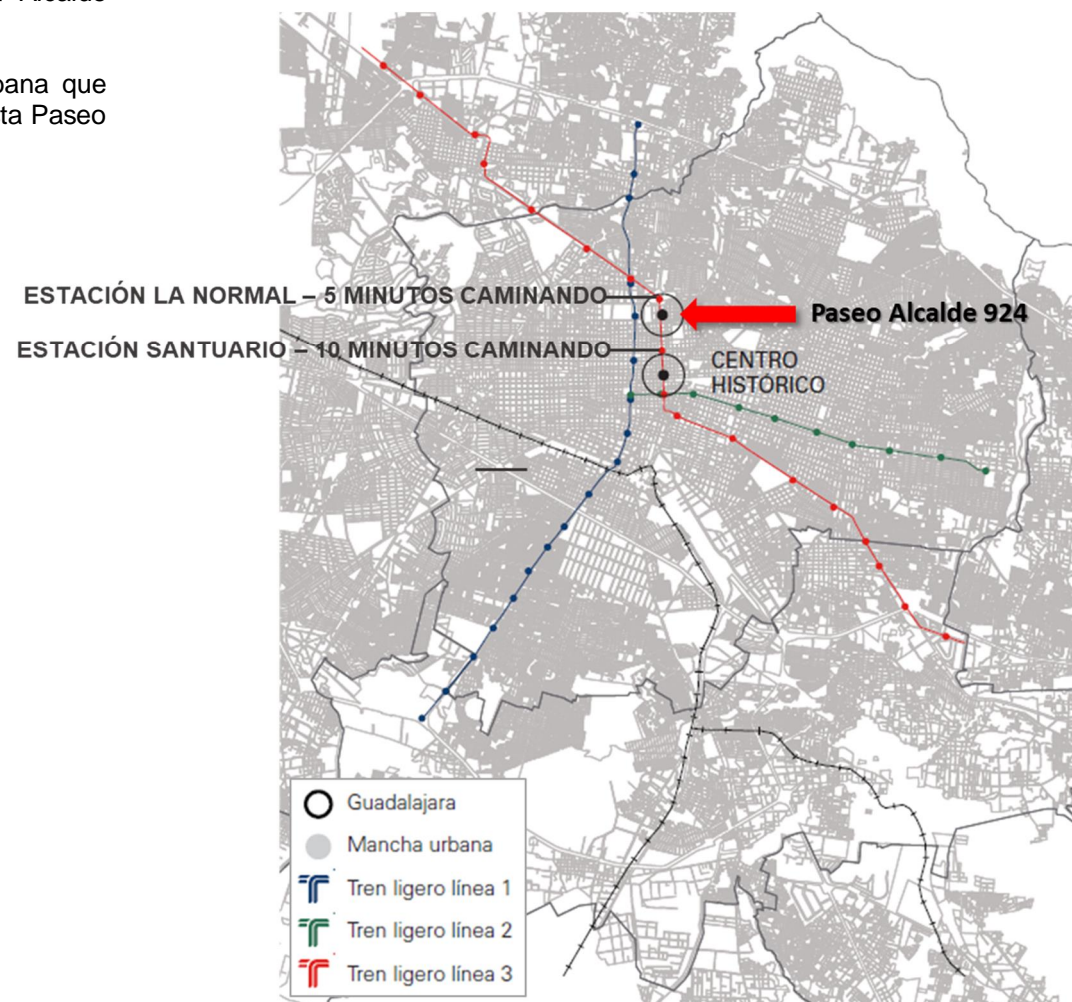
Conectividad

Línea 3 -Tren Ligero

La apertura de la Línea 3 del Tren ligero beneficiará la conectividad del proyecto de Paseo Alcalde 924, existen 2 estaciones ubicadas a menos de 10 minutos caminando del proyecto:

- Estación **La Normal**, a 5 minutos caminando.
- Estación **Santuario**, a 10 minutos caminando.

La línea 3 del tren Ligero conectará los centros de Zapopan, Guadalajara y Tlaquepaque.



⁴ <https://paseoalcalde.guadalajara.gob.mx>

Edificaciones y Equipamiento Urbano

El proyecto Alcalde 924 se encuentra dotado de diversos centros de servicios, como Parques, Monumentos Históricos, Hospitales, entre otros:

Escuela

- Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, a 350 metros.

Hospitales

- Hospital Salud de los Enfermos, a 100 metros, 2 minutos caminando.
- Hospital Civil Fray Antonio Alcalde, a 650 metros, 9 minutos caminando.

Parques

- Parque Alcalde, extensión de 70,875 m² de áreas verdes recreativas familiares, a menos de 220 metros, 3 minutos caminando.
- Parque lineal normalistas, a 500 metros.
- Acuario Michin

Jardines

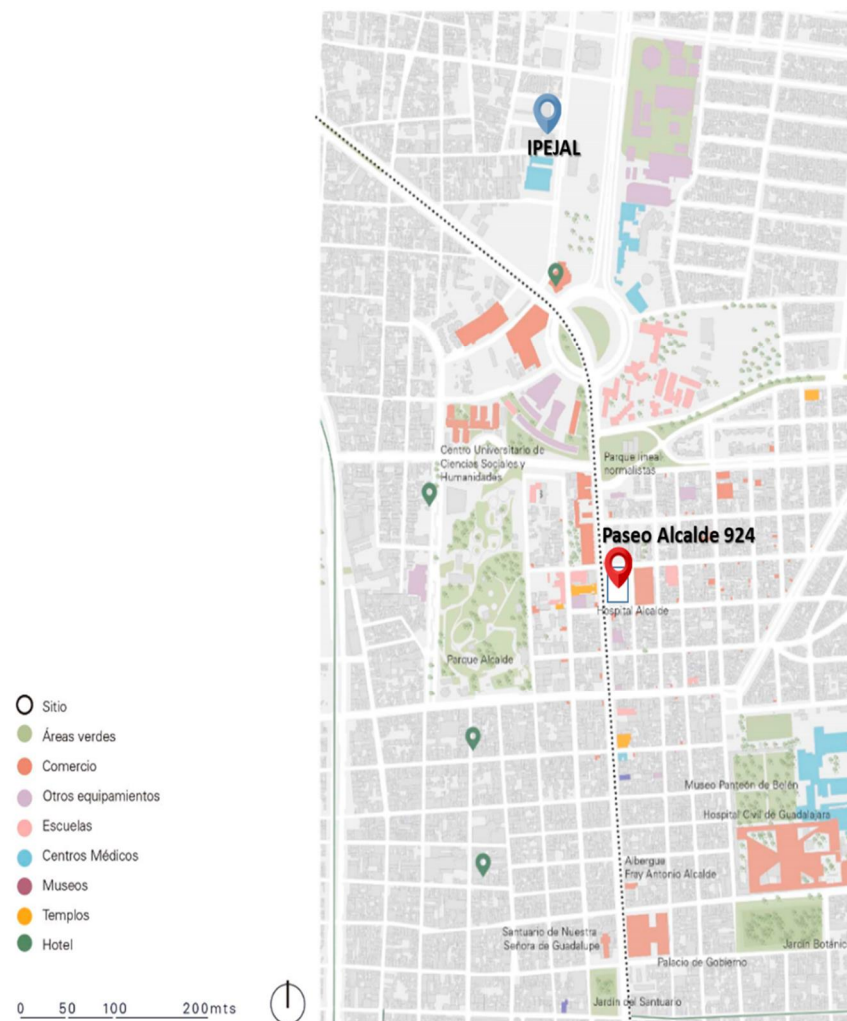
- Jardín del Santuario, a 850 metros, 11 minutos caminando.
- Jardín Botánico, a 1.1 kilómetros, 14 minutos caminando.

Lugares de interés Histórico/Gubernamental

- Museo Panteón de Belén, a 650 mts, 9 minutos caminando.
- Palacio de Gobierno, a 650 mts, 8 minutos caminando.
- Glorieta La Normal, a 450 mts, 6 minutos caminando.
- Catedral de Guadalajara y centro histórico, a 1,500 mts.
- Secretarías y dependencias del estado, a 700 mts.
- IPEJAL, a 950 metros, 12 minutos caminando.

Santuario

- Santuario de Nuestra Señora de Guadalupe, a 650 metros.

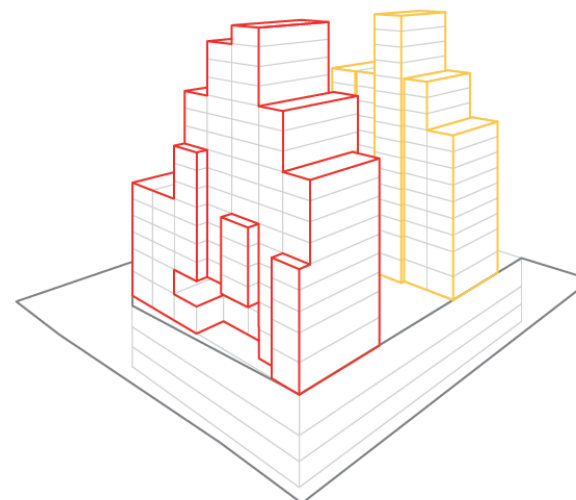


Descripción del Proyecto

Alcalde 924 Urban Towers es un proyecto de usos mixtos desarrollado en un terreno de 2,985 m², con un total de 30,715 m² construidos distribuidos en 2 elementos estructurales independientes.

Observando estrictamente el reglamento de construcción del municipio, se obtuvieron 18 niveles sobre rasante remetiéndolo la estructura de los edificios y tres sótanos para estacionamiento. La planta baja será destinada a comercios y las plantas superiores a vivienda.

En la planta baja, además de los vestíbulos de acceso controlado para cada torre de departamentos, se contemplan 1,237 m² de locales comerciales en torno a una plaza abierta que se integrará a la recién remodelada Avenida Fray Antonio Alcalde.



Descripción General	
Uso de Suelo	Usos mixtos
Terreno (m ²)	2,985
Componentes (%)	Residencial: 93% Comercial: 7%
Área de desplante (m ²)	1,809
Niveles	Sobre-rasante: 18 Bajo-rasante: 3
Área de construcción (m ²)	30,715
Número de departamentos	214
Área vendible cerrada (m ²)	14,641
Área vendible abierta (m ²) inc. Balcones y terrazas	1,272
Área rentable comercio (m ²)	1,237
Estacionamiento (m ² /cajones)	7,556 / 204
Inicio de construcción	3Q 2020
Plazo de construcción (meses)	1ª etapa: 15 2ª etapa: 12
Fin de ventas	Mes 55



Proyecto Arquitectónico

Fachada norte

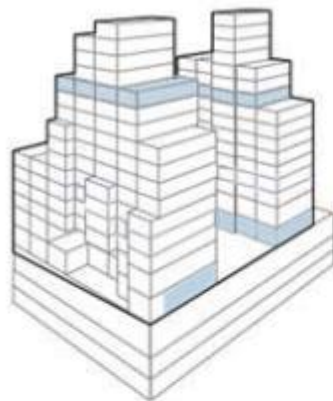


Fachada oriente

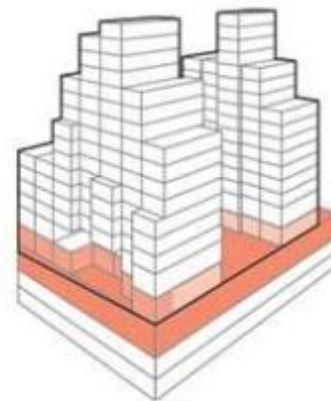


Zonificación

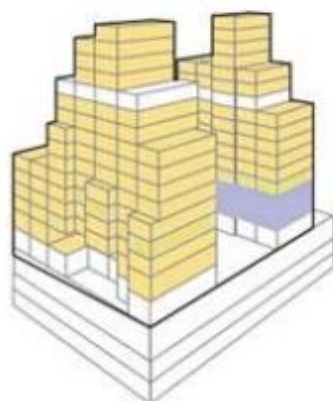
Amenidades



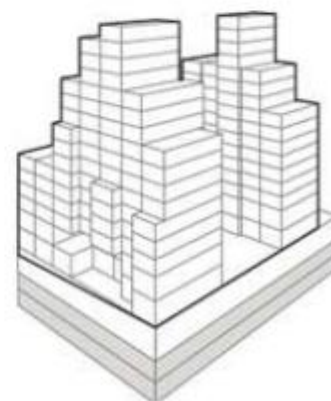
Comercio



Vivienda



Estacionamiento



Antecedentes del desarrollador

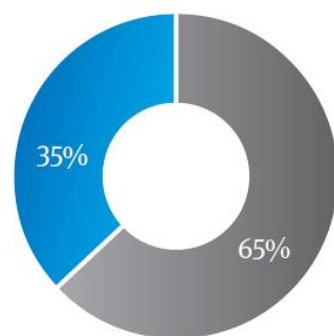
Empresa Matriz

Desarrollos DOT México S.A. de C.V. es subsidiaria de Mota-Engil Mexico, SAPI de C.V. la cual a su vez forma parte del grupo de capital portugués Mota-Engil. Este, es un consorcio multinacional fundado en 1946 con operaciones enfocadas a la edificación y construcción de infraestructura en diversos sectores incluyendo Ingenierías y Construcción, Medio Ambiente y Servicios, Concesiones de Transportes (Carreteras, Puentes y transporte Subterráneo) Minería y Turismo.

El Grupo goza de una gran solidez financiera. Mota-Engil SGPS es una sociedad cotizada en el Euronext Lisbon, formando parte del principal índice de la bolsa portuguesa (PSI 20) con un capital social de 237.5 millones de Euros.

Experiencia Global

Mota-Engil está presente en 3 continentes de los que, Latinoamérica contribuye con un 34% de su EBITDA. Tiene presencia en 28 países con participaciones en 285 empresas. Al cierre de 2018, la cartera de pedidos de Mota-Engil a nivel global fue de USD \$6,257 millones.



% DE CAPITAL ATRIBUIBLEL

■ FM – Sociedade de Controlo SGPS

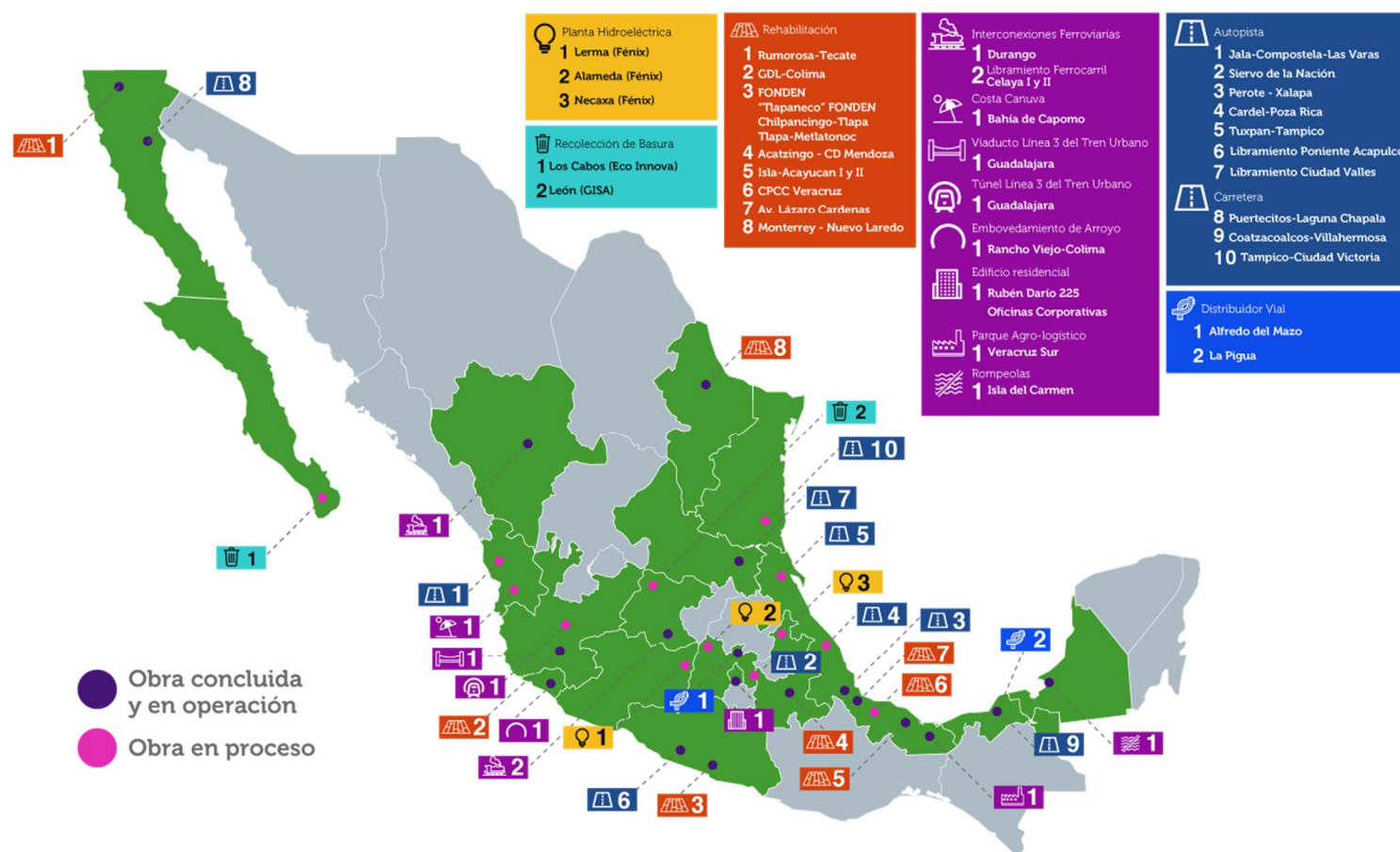
■ Free - Float



Presencia en México

En 2012 se constituye Mota-Engil México, con la asignación de su primera autopista concesionada con el gobierno federal en Veracruz y a partir de ahí, gana diversas licitaciones en el sector carretero. Posteriormente expande su actividad al sector de Energía con Generadora Fenix, principal generadora del mercado libre e incursiona en el mercado inmobiliario y turístico con el mega-desarrollo Costa Canuva en la Riviera Nayarit y Alcalde 924, en Guadalajara.

Mota-Engil México ha desarrollado proyectos en más de 15 estados de la República Mexicana, generando más de 14,310 empleos, con una inversión cercana a los 29,160 MDP. En el estado de Jalisco Mota-Engil construyó el Túnel y Viaducto de la Línea 3 del Tren Ligero. Algunas de las otras obras ya realizadas y en proceso son las siguientes:



Plan Estratégico

Plazo de Inversión

Construcción y ventas proyectadas de unidades residenciales a lo largo de 50 meses, o hasta agotar las unidades en inventario.

Mercado Objetivo

El producto de venta residencial va dirigido a personas y parejas jóvenes con y sin hijos, con posibilidades de invertir, que buscan practicidad y cierto grado de comodidad.

En el mercado primario se encuentra también el segmento de padres de familias con hijos, que consideran la seguridad como tema fundamental, visualizan sus inversiones como patrimonio para sus hijos, por lo que buscan calidad en sus adquisiciones y consideran importante la distribución de espacios.

En el mercado secundario se encuentran los padres de familia con hijos adolescentes, matrimonios con puntos de vistas, filosofías y estilos arraigados, consideran importante la seguridad, el entorno y la comunidad en la que sus hijos se desarrollan.

Posicionamiento Competitivo

Alcalde 924 propone una opción de compra con un entorno urbano creada estratégicamente, ya que se encuentra en la avenida principal a rehabilitar del proyecto Paseo Fray Antonio Alcalde. Ofrece calidad en las instalaciones y acabados de construcción, a precios competitivos. Alcalde 924 ofrece unidades desde 30 m², proveyendo al comprador de opciones de compra a menor precio (ticket bajo).

Estrategia de Diseño

El proyecto resulta de una combinación de elementos diseñados estratégicamente para reconocer los ejes de movilidad y cívicos planeados para la zona, detonar la densificación en la Av. Fray Antonio Alcalde y recuperar un espacio público.



Racional del Negocio

Plusvalía

El desarrollo del proyecto se ubica en una zona de rehabilitación urbanística reciente por parte del gobierno Municipal de Guadalajara, lo que lo convierte en un producto atractivo en el mercado y con una potencial plusvalía.

Fuerte Demanda Vivienda

Existe la necesidad de cubrir una demanda de vivienda vertical a precios asequibles en la zona de influencia del proyecto en desarrollo. Existe muy poca oferta y apenas empieza a aparecer.

Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG)

La ZMG es la segunda más poblada de la República Mexicana, con un total estimado de 5,000,000⁵ habitantes, siendo Guadalajara la ciudad más poblada del estado de Jalisco. Existe una tendencia de concentración de la población para los próximos años hacia la zona centro del estado, específicamente en la ZMG⁶, lo que generará un crecimiento de la población en la ciudad.

Expertise del Desarrollador

DOT cuenta con el respaldo y la experiencia internacional en el ramo de la construcción y gestión de grandes proyectos inmobiliarios de Mota-Engil Turismo con el proyecto Costa Canuva. Se beneficia también de la experiencia en desarrollos de infraestructura del constructor principal Mota-Engil México, cuenta también con la experiencia en proyectos inmobiliarios y de infraestructura social de PRODI.

Construcción Línea 3 Tren Ligero

Mota-Engil México lleva a cabo la obra del Túnel y Viaducto de la Línea 3 del Tren Urbano de Guadalajara, lo cual generará demanda de vivienda residencial en una zona de rehabilitación urbana y de movilidad.

⁵ Instituto de Información Estadística y Geográfica <https://iieg.gob.mx> <https://iieg.gob.mx/strategos/alcanza-area-metropolitana-de-guadalajara-los-5-millones-de-habitantes/>

⁶ Análisis Sociodemográfico para la Zona Metropolitana de Guadalajara <https://coepo.jalisco.gob.mx>

Riesgos y Factores Mitigantes

Costo Construcción

Riesgo: Fluctuaciones en el precio de material de obra.

Mitigantes:

- Contratación de Mota-Engil México como constructora.
- Contratación de coberturas de interés.
- Preferencia de material nacional en instalaciones y acabados.

Competencia y proyectos planeados

Riesgo: El desarrollo %Acervo+de Marhnos, se ubica a 1 km

Mitigates:

- Beneficios al entorno de desarrollo del proyecto.
- Mayor número de habitantes en condominios verticales generará la consolidación de la zona centro de Guadalajara.
- El proyecto Alcalde 924 ofrecerá producto Dúplex, a diferencia de su principal competidor.
- El desarrollo Acervo cuenta con únicamente 76 unidades en inventario de su segunda fase.
- Se plantea ofrecer producto de ticket bajo, Alcalde 924 contará con un precio de ticket mínimo de MXN \$1,023,000, 59.2% por debajo del promedio del principal competidor %Acervo+, cuyo ticket promedio en inventario disponible es de MXN \$2,509,227.

Cajones de estacionamiento

Riesgo: Las unidades residenciales en venta, contarán con 1 cajón de estacionamiento.

Mitigantes:

- Reducción en el precio de venta de los departamentos.
- El proyecto se convierte en un desarrollo orientado al transporte, y a la vez amigable con el medio ambiente.
- Fomenta el uso de opciones alternas al automóvil particular.
- Cercanía de estaciones de metro (a 10 minutos caminando) y bicicletas (a 2 minutos caminando).
- El proyecto cuenta con un ciclopuerto que ofrece 30 slots para bicicletas.

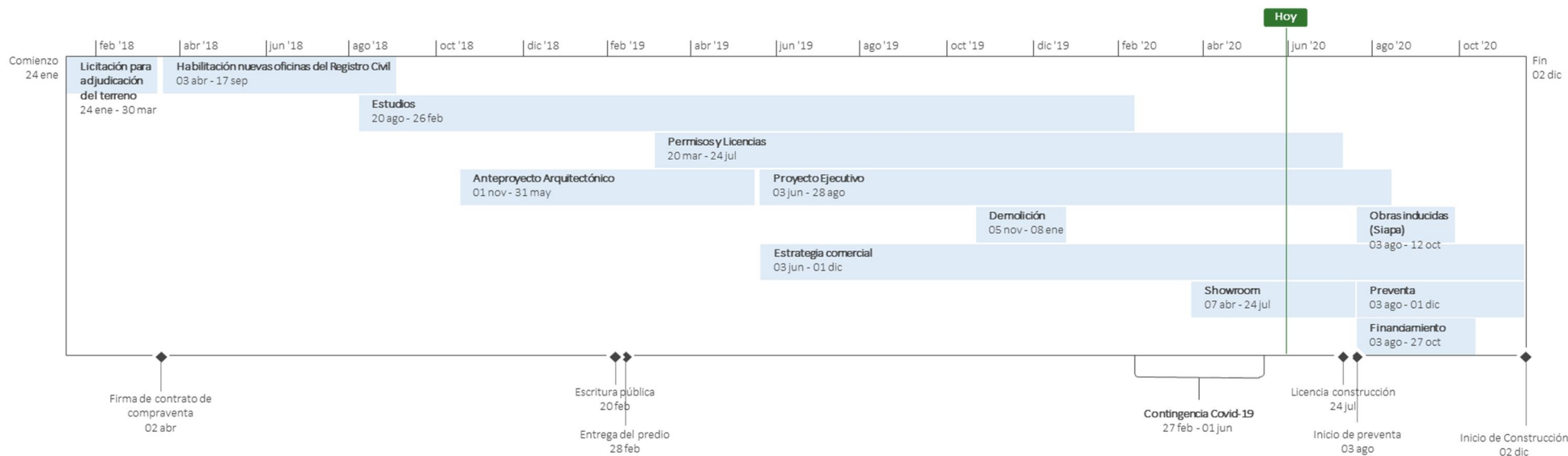
Incertidumbre Económica del Mercado Objetivo

Riesgo: Decremento en el poder adquisitivo de los compradores.

Mitigantes:

- Tendencia de decremento en las tasas de interés Hipotecarias
- Contrato de compra-venta considera una cláusula de recuperación del inmueble en caso de no pago por parte del comprador.
- Se comercializará a afiliados de IPEJAL, funcionarios de gobierno, por su cercanía a sus centros de trabajo.

II. Cronograma



- El proyecto se inició en 2018 con una licitación que el gobierno municipal de Guadalajara convocó para la venta del antiguo edificio del Registro Civil N°1 de esa ciudad que, por su ubicación, representa una excelente oportunidad para un desarrollo de estas características, del cual DOT fue el adjudicatario y requirió de la adecuación de las nuevas oficinas del RC como parte del pago, en especie.
- El terreno esta pagado totalmente sin reserva de dominio y escriturado en favor de DOT.
- A principios del año pasado nos entregaron la propiedad e iniciamos formalmente los estudios necesarios para la obtención de la licencia de construcción.
- La primera acción fue tramitar la licencia de demolición del antiguo edificio y se procedió, estando actualmente el lote sin construcción alguna.
- Hemos realizado todos los estudios arquitectónicos, urbanos, de impacto ambiental y de transito necesarios y estamos a la espera de la obtención de la licencia de construcción.
- En Guadalajara, para comenzar la pre-venta, es requisito indispensable contar con la licencia de construcción. Acción que iniciaremos en cuanto sea obtenido este documento, teniendo ya contratado al comercializador y prevista la construcción de un show-room en un predio contiguo al nuestro.

III. Análisis Financiero

Resumen de Inversión

Departamentos - Paseo Alcalde (Condiciones de Mercado)

Resumen de Inversión			Version: 08/06/2020 18:37
Información De Inversión			
Tipo de Propiedad	Edificio de Departamentos	Fecha Estimada de Acuerdo	jul-20
Tipo de Inversión	Desarrollo Capital / Financiamiento Pari-Passu		
Estructura del Trato	Joint Venture		

Resumen de la Propiedad			
Total Departamentos		214	
Tamaño Promedio por Unidad		75.71	
Área Total Terreno (Ha)		0.30	
Área Total Terreno (m ²)		2,985	
Metros Construidos		30,715	
Metros Vendibles		15,912	
Incremento Anual		4.00%	
Precio de Venta Inicial Ponderado (m ²)	\$	29,983	
Precio Inicial Departamento (Promedio)	\$	2,270,058	
Comisión Ventas (% de Ingresos)		4.75%	

Presupuesto de Construcción (MX\$)	\$ Total	\$/ Terreno m ²	\$/ m ² Construido	% del Total
Terreno	\$ 41,710,048	\$ 13,975	\$ 1,358	8.2%
Hard Cost	\$ 342,859,715	\$ 114,874	\$ 11,163	67.0%
Soft Cost	\$ 46,640,951	\$ 15,627	\$ 1,518	9.1%
Comisión Ventas	\$ 28,706,711	\$ 9,618	\$ 935	5.6%
Fee de Desarrollo	\$ 18,975,033	\$ 6,357	\$ 618	3.7%
Gasto de Estructura	\$ 46,617	\$ 16	\$ 2	0.0%
Comisiones e Intereses	\$ 32,686,634	\$ 10,952	\$ 1,064	6.4%
Sub Total	\$ 511,625,708	\$ 171,418	\$ 16,657	100.0%
IVA	\$ 51,695,488	\$ 17,320	\$ 1,683	
Total	\$ 563,321,196	\$ 188,738	\$ 18,340	

Valor de Salida Locales Comerciales	Ingresos Netos Operativos	Precio de Venta	Costo de Venta @ 3%
\$	1,957,625	\$ 19,576,249	\$ 587,287

Resumen de Deuda	Monto del Préstamo (MX\$)	Fecha de Inicio Pago	LTC	Tasa Interés
Proyecto	\$ 345,313,595	abr-21	61.3%	8.50%

Calendario	Inicio	Fin
Periodo de Construcción	Mes 10	Mes 36
Periodo de Financiamiento	Mes 10	

Métricas del Terreno	(MX\$)
Valor de Terreno	\$ 41,710,048
Valor de Terreno / m ²	\$ 13,975

Razones de rentabilidad	\$ Total	% Utilidad	% Ingresos
Total Ingresos	\$ 627,778,592	10%	100%
Total Costos de Desarrollo	\$ 563,321,196	11%	90%
Utilidad	\$ 64,457,396	100%	10.27%
Total Capital Invertido	\$ 81,612,902	79%	13%

Estructura de Financiamiento (MX\$)	\$ Total	\$/ m ² Construido	% del Total	% del Capital
Capital MEI	\$ 40,806,451	\$ 1,329	7.2%	50.0%
Capital Socio	\$ 40,806,451	\$ 1,329	7.2%	50.0%
Proveniente de Ventas	\$ 136,394,699	\$ 4,441	24.2%	
Préstamo Construcción	\$ 345,313,595	\$ 11,242	61.3%	

Fondeo Total	\$ 563,321,196	\$ 18,340	100.0%	100.0%
---------------------	-----------------------	------------------	---------------	---------------

Resumen Financiero	TIR Apalancada	Break Even (Mes)	EM
Proyecto	22.64%	41	1.79
MEI	20.84%	41	1.51
Socio	24.87%	41	1.79

Distribución de Flujos
Pari-Passu



ALCALDE 924

URBAN TOWERS

INFORMES

Jorge Cerrilla Cardona
Director de Desarrollo de Negocios Privados
jorge.cerrilla@mota-engil.com.mx
Celular. 55 2344 7338

María Luisa Arce Soto
Maria.arce@mota-engil.com.mx
Celular. 55 7373 3292