

# Adquisición Portafolio MORADO

Julio, 2012



Liverpool



## I. Situación Actual Fibra Uno.

- Fibra Uno después de la segunda oferta de CBFI's.
- Adquisiciones a la fecha con los recursos de la Segunda Oferta
- Comportamiento del precio del CBFI después de la Segunda Oferta

## II. Proyecto: MORADO

- Resumen Ejecutivo
- Listado de Propiedades y sus Características
- Principales Arrendatarios
- Ingresos del Portafolio
- Crédito
- Contrato Marco de Aportación
- Características de los CBFI's

## III. Descripción por Propiedad

- Comercial
- Oficinas
- Industrial

## IV. Fibra Uno + MORADO

## I. SITUACIÓN ACTUAL FIBRA UNO

# I. Situación Actual Fibra Uno

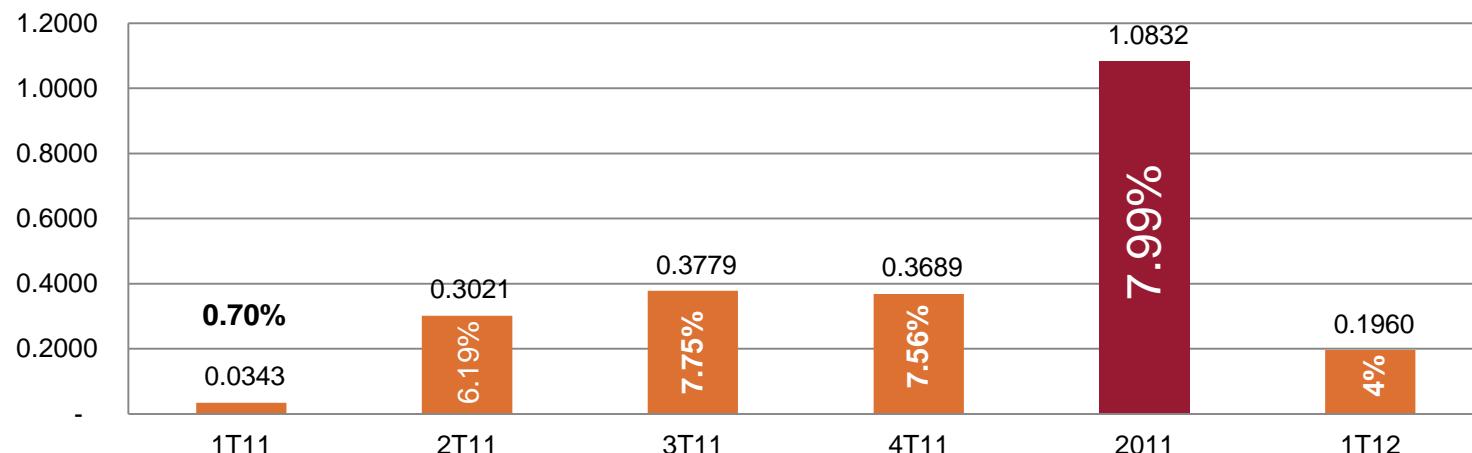


## • Fibra Uno después de la Segunda Oferta (Follow-on):

- Radiografía Oferta Pública Inicial (IPO) vs Segunda Oferta:

	IPO	Follow-On	CBFI's en Circulación al Día de Hoy
Fecha	18-mar-11	22-mar-12	
# CBFI's	422,575,223	373,750,000	
# Inversionistas	883	2,645	
Nacionales	77%	55%	
Extranjeros	23%	45%	
Oferta por	3,615 mdp	8,876 mdp	
Precio	19.50	23.75	

- Dividendo en Pesos Mexicanos por CBFI en 2011 y 2012:



\* 7.99% de rendimiento anualizado con base al precio de colocación de \$19.50

# I. Situación Actual Fibra Uno



## • Adquisiciones a la fecha con los Recursos del Follow-On:



### Fact Sheet Inversión

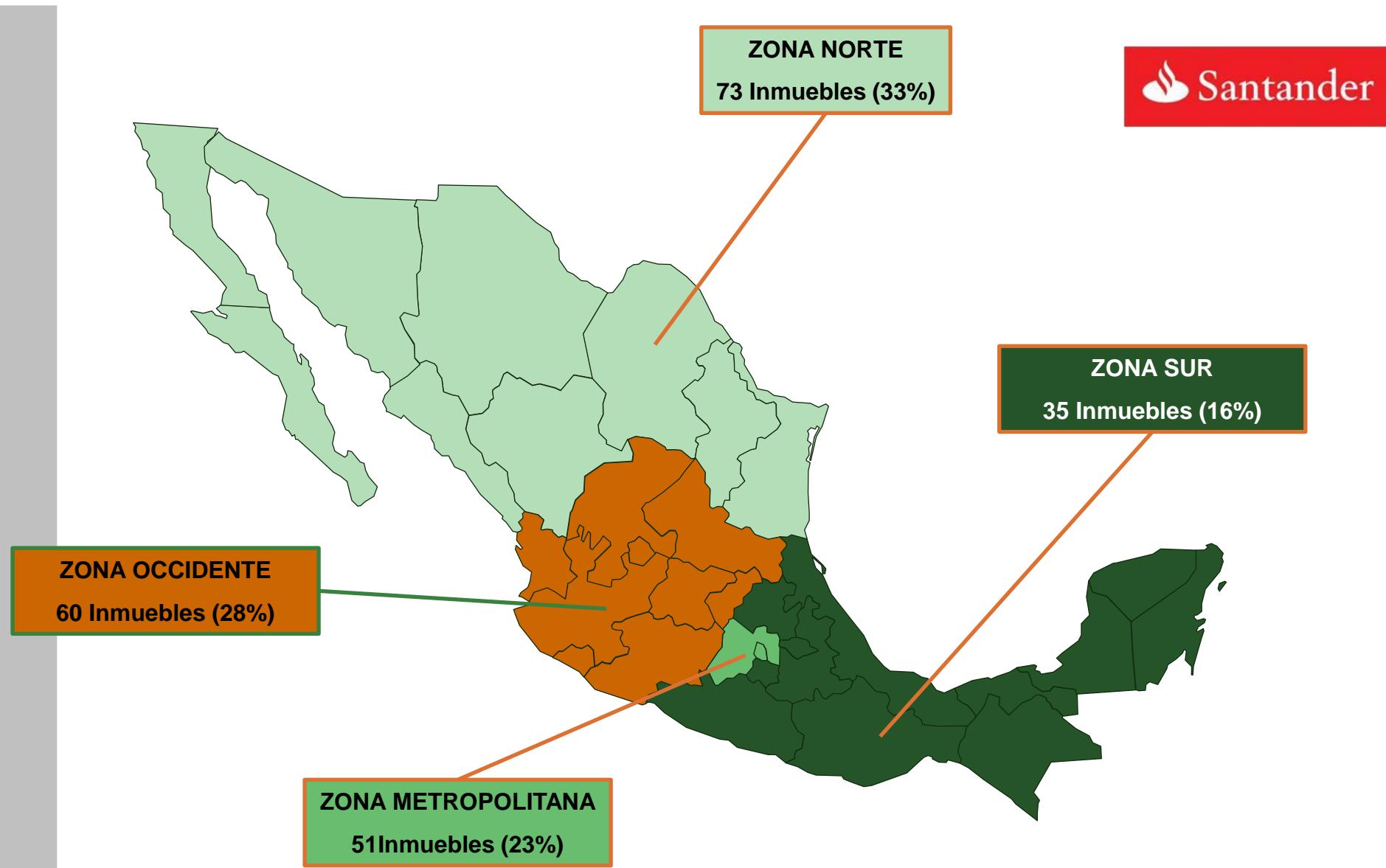
Tipo de Proyecto	"Sale and Lease Back"
Duración Contrato	20 años
Tipo de Propiedades	130 Sucursales
	64 Oficinas c/ Sucursales
	16 Edificios Corporativos
	9 Estacionamientos
Inversión Total en MXP	3,333,720,088
Renta Mensual en MXP	22,979,907
Ingreso Neto Operativo (NOI)	275,758,879
Cap Rate	8.27%

# Inmuebles	219
Sup. Rentable	173,884 Mts



La Inversión Total no incluye IVA, Gastos de Escrituración o de Cierre.

# Distribución por Región y Número de Activos

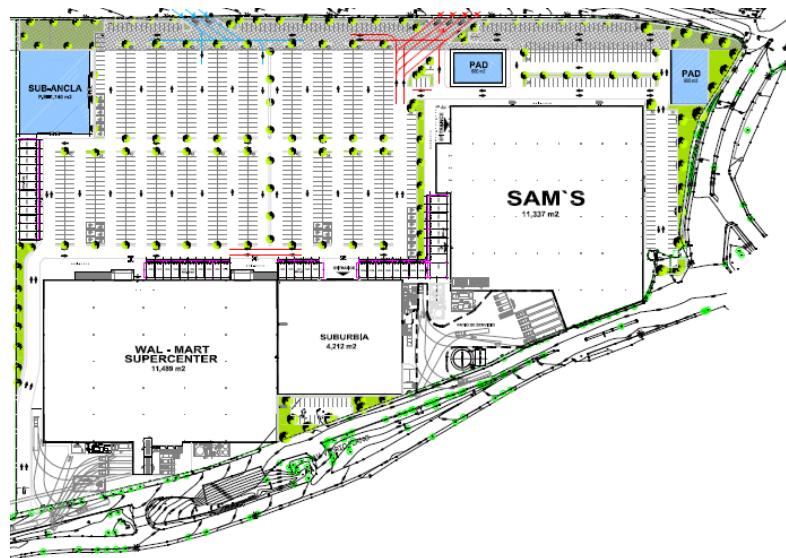


# I. Situación Actual Fibra Uno

- San Juan Ixhuatepec (antes Vitro):

## Fact Sheet Inversión

Tipo de Proyecto	Redesarrollo
Tipo Propiedad	Mixta
Inversión Total en MXP	713,680,040
Ingreso Neto Operativo Estabilizado	82,159,344
Cap Rate	11.51%



Anclas:	Walmart Sam's
Sub-Anclas:	Suburbia
Sup. Rentable Comercial	40,000 Mts
Sup. Rentable Industrial	40,000 Mts
TOTAL	80,000 Mts



La Inversión Total no incluye IVA, Gastos de Escrituración o de Cierre.

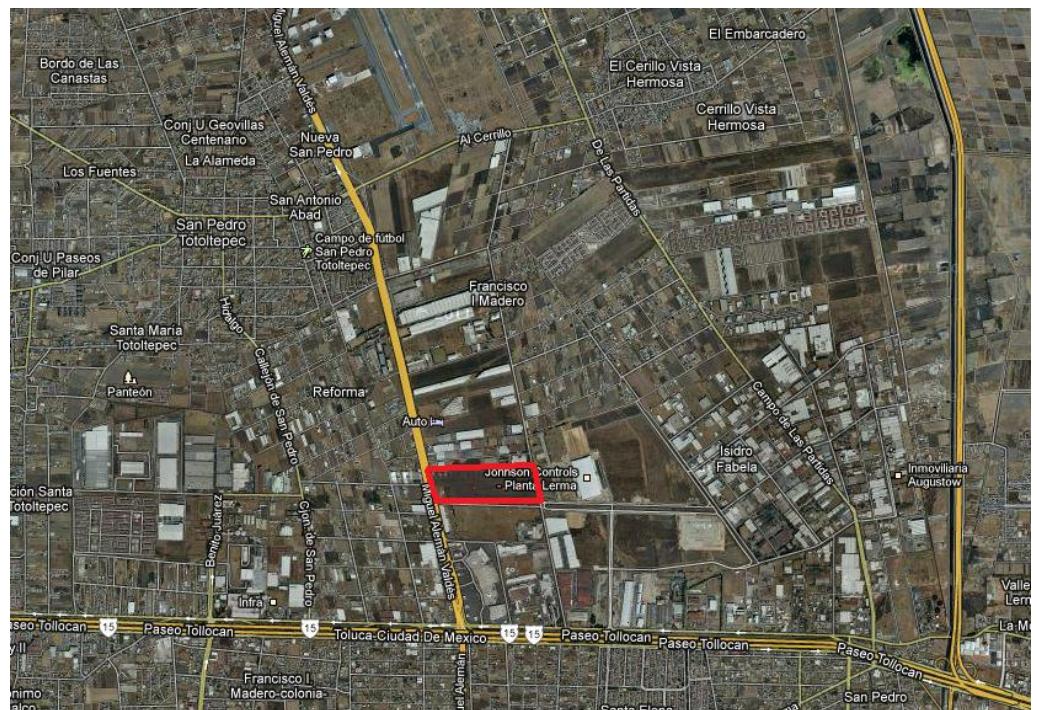
# I. Situación Actual Fibra Uno



- Lerma II (Blvd. Miguel Aleman)\*

## Fact Sheet Inversión

Tipo de Proyecto	Desarrollo
Tipo Propiedad	Industrial
Inversión Total en MXP	710,257,589
Ingreso Neto Operativo Estabilizado	79,511,784
Cap Rate	11.19%
Sup. Rentable Industrial	130,000 Mts



\* Operación de adquisición en su fase final, el terreno deberá estar liquidado durante el mes de Julio.

# I. Situación Actual Fibra Uno

## ■ Cuemango:

### Fact Sheet Inversión

Tipo de Proyecto	Desarrollo
Tipo Propiedad	Comercial
Inversión Total en MXP	735,015,600
Ingreso Neto Operativo Estabilizado	84,808,428
Cap Rate	11.54%

Anclas:	Walmart Sam's
Sub-Anclas:	H. Vazquez Suburbia
Sup. Rentable	45,000 Mts

#### Renta Mensual:

Gpo. Walmart	3,532,360	MXN	130.00	Por M <sup>2</sup>
Hnos. Vazquez	1,853,200	MXN	200.00	Por M <sup>2</sup>
Locales Comerciales	1,699,000	MXN	200.00	Por M <sup>2</sup>
Estacionamiento	455,400	MXN		
<b>TOTAL</b>	<b>7,539,960</b>	<b>MXN</b>		

La Inversión Total no incluye IVA, Gastos de Escrituración o de Cierre.



# I. Situación Actual Fibra Uno



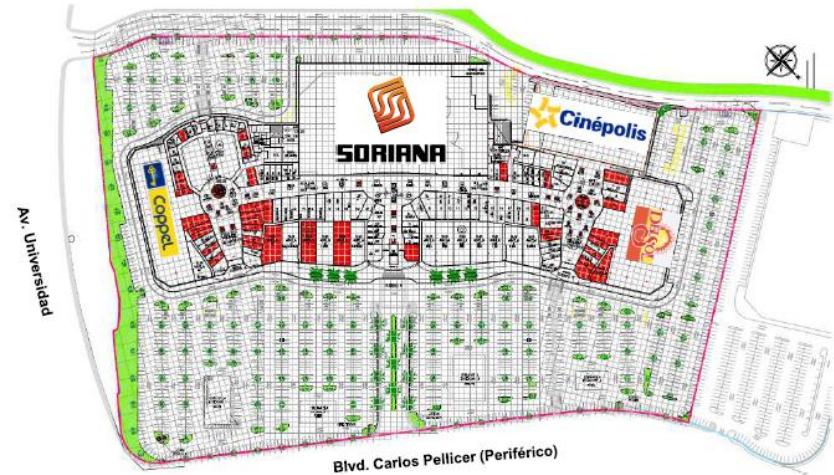
- Plaza Sendero (Villahermosa):

## Fact Sheet Inversión

Tipo de Proyecto	Desarrollo
Tipo Propiedad	Comercial
Inversión Total en MXP	520,000,000
Ingreso Neto Operativo Estabilizado	59,800,000
Cap Rate	11.50%

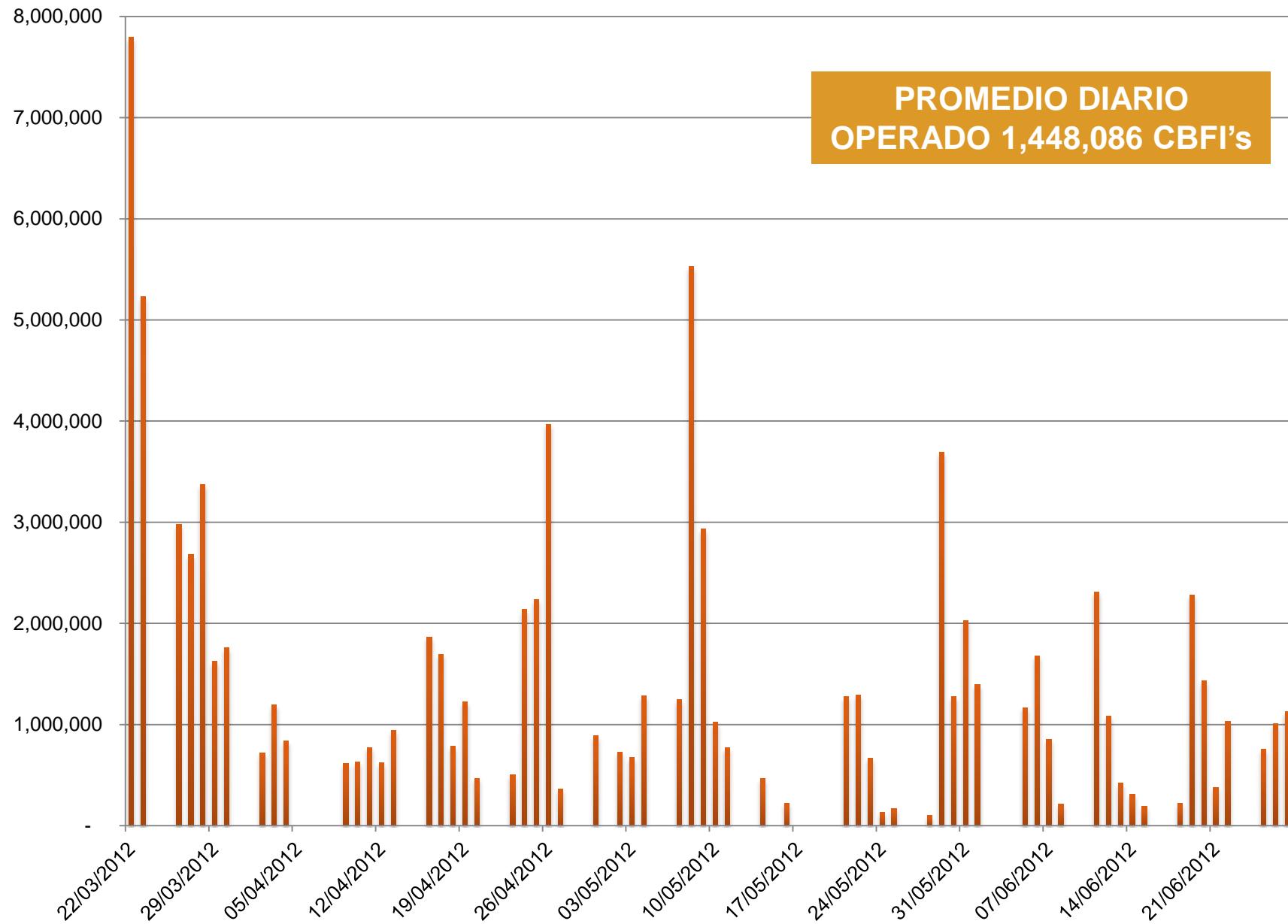
Anclas:	Soriana Cinepolis
Sub-Anclas:	Coppel DelSol
Sup. Rentable Comercial	26,286 Mts*

\* Las Anclas son dueñas de su propio terreno por lo que se excluyen en el calculo de la superficie rentable de Fibra Uno



# I. Situación Actual Fibra Uno

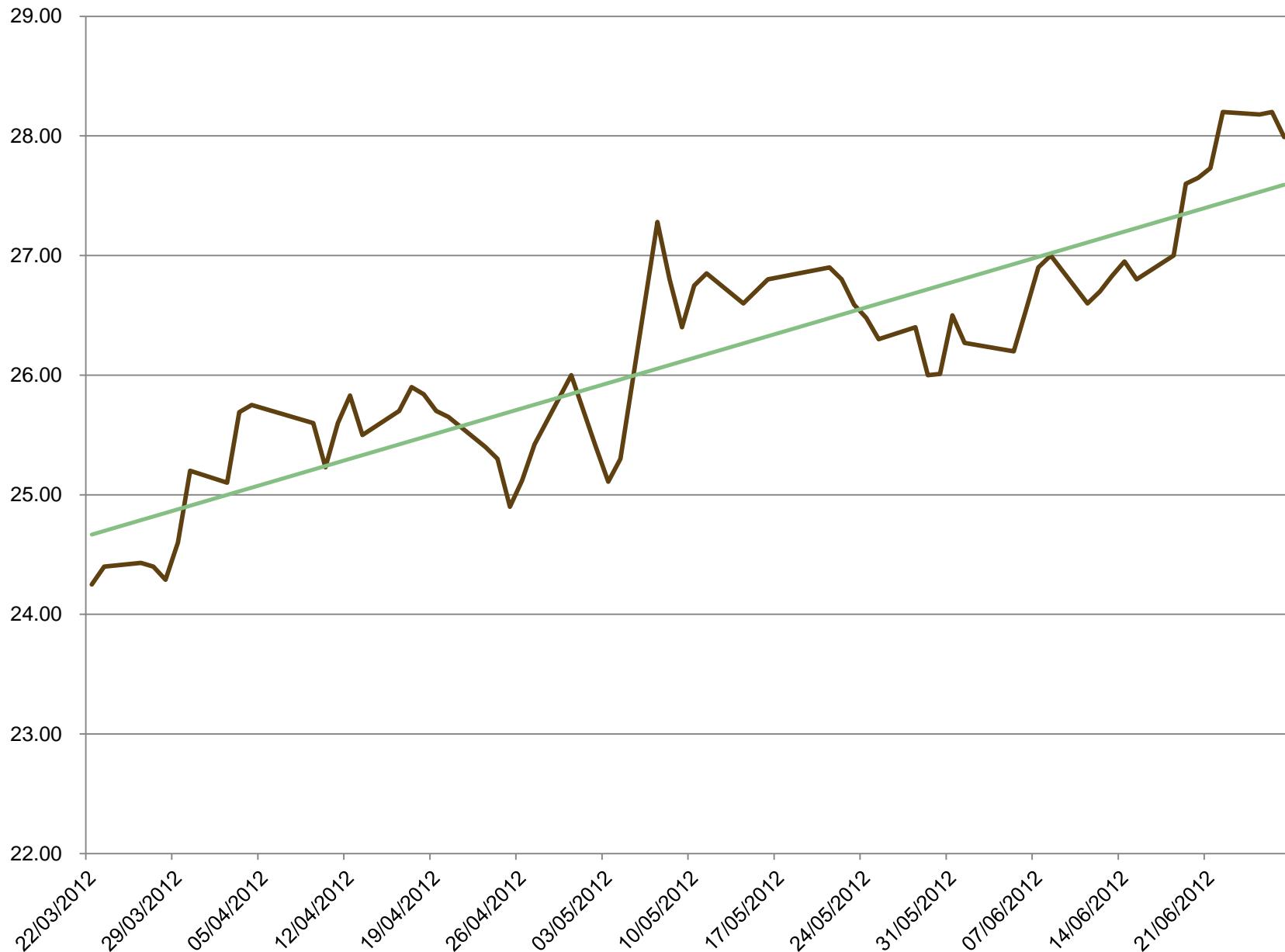
- **Volumen de CBFI's operados después del Follow-on:**



# I. Situación Actual Fibra Uno



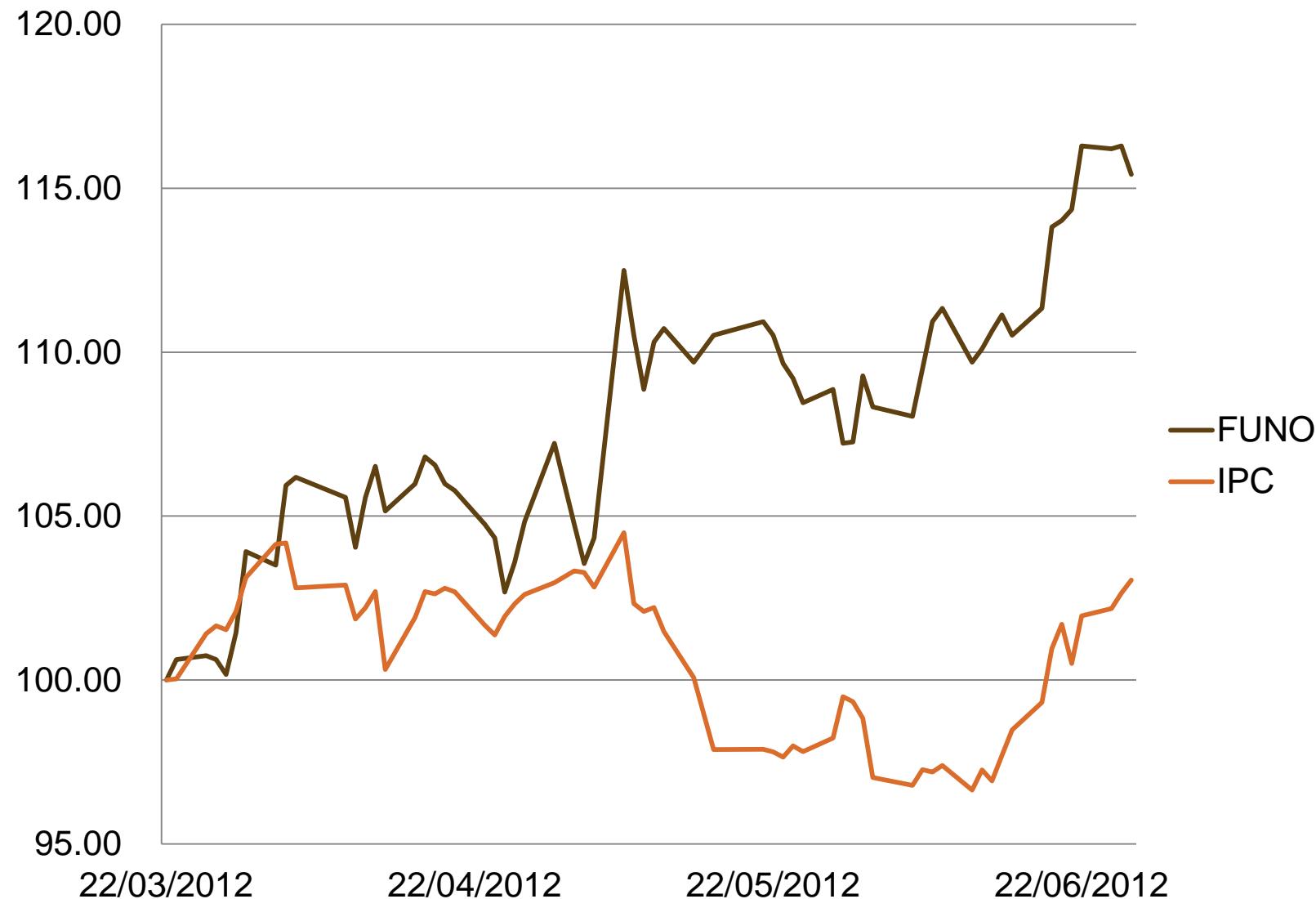
- Comportamiento del precio después del Follow-on:



# I. Situación Actual Fibra Uno



- **Comportamiento Fibra Uno vs IPC (base 100 del 22/3/12 al 27/6/12):**



## II. Proyecto MORADO

## II. Proyecto MORADO



- Resumen Ejecutivo.

### Fact Sheet Inversión\*

No. Inmuebles	16
Comercial	8
Industrial	3
Oficinas	5
Ingreso Neto Operativo 2013**	927,771,189
Valor Portafolio	11,600,000,000
Crédito	8,400,000,000
Valor Capital	3,200,000,000
Forma de Pago	CBFI's

\* Cifras en Pesos Mexicanos

\*\* Proyecciones manteniendo la misma ocupación que al cierre 2011

### Ingresos por Sector

Comercial	55%
Industrial	24%
Oficinas	22%

### Ingresos por Moneda

Pesos	39.60%
Dólares	60.40%

### Créditos

Pesos	2,116,000,000
Dólares	472,400,000

TOTAL en Pesos

8,400,000,000

T.C. 13.3011

## II. Proyecto MORADO



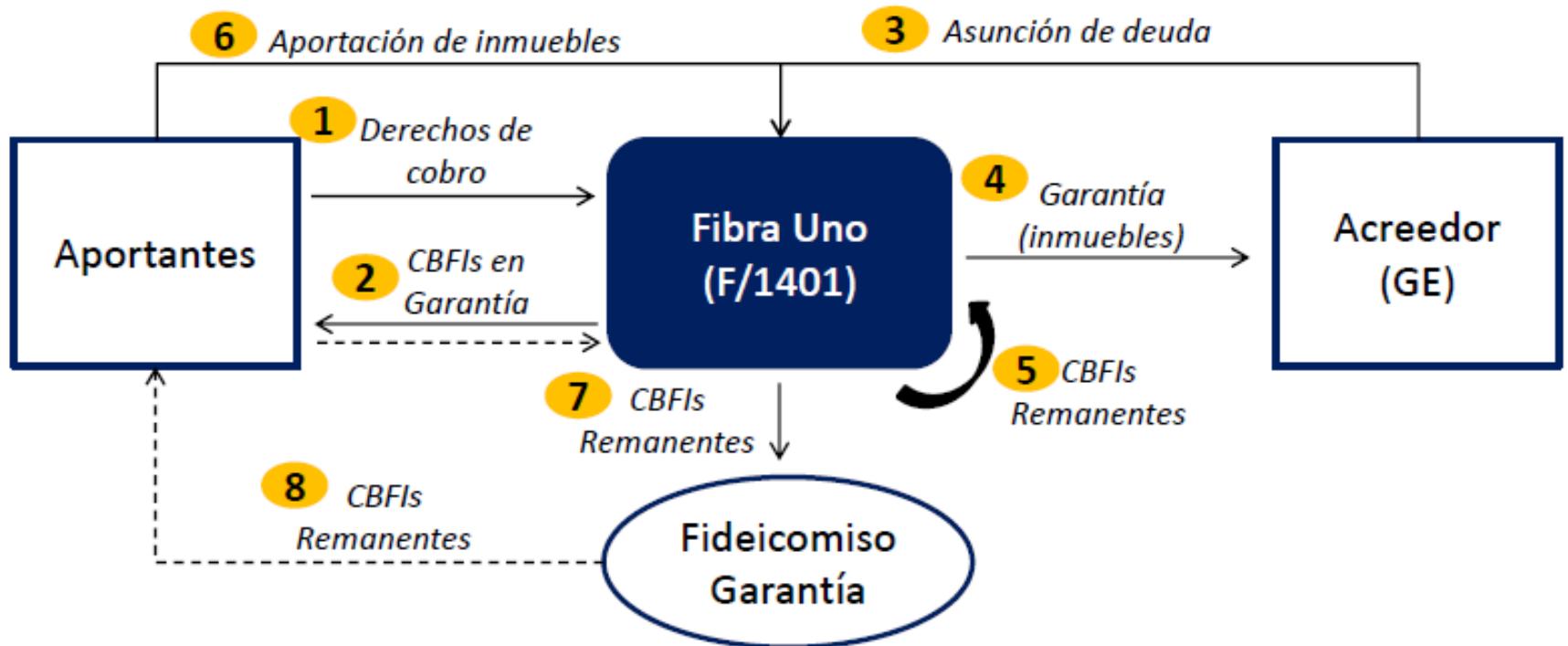
- Información General MORADO a Diciembre de 2011:

PROPIEDAD	ESTADO/MUNICIPIO	INICIO OPERACIÓN	Sup. Rentable (M <sup>2</sup> )	% Occup.	No. Inquilinos	Renta Fija Anualizada
<b><u>Propiedades Industriales:</u></b>						
Tlanepantla	Edo de Méx / Tlanepantla	2003	48,326	96%	28	\$78,362
Tultitlán I	Edo de Méx / Tultitlán	2000	129,193	85%	12	\$68,620
Tultitlán II	Edo de Méx / Tultitlán	2002	63,736	97%	8	\$40,795
<b>Sub-Total Industriales</b>			<b>241,255</b>	<b>90%</b>	<b>48</b>	<b>\$187,777</b>
<b><u>Propiedades Comerciales:</u></b>						
La Isla	Q. Roo / B. Juárez	1999	40,606	92%	151	\$177,650
Outlet Cancun	Q. Roo / B. Juárez	2006	22,822	91%	71	\$36,475
Forum By The Sea	Q. Roo / B. Juárez	1997	12,125	86%	42	\$52,998
Punta Langosta	Q. Roo / Cozumel	2001	8,973	80%	51	\$40,622
Centro Maya	Q. Roo / B. Juárez	2006	17,070	73%	68	\$21,091
Forum Tepic	Nayarit / Tepic	2008	41,889	100%	121	\$71,449
Outlet Monterrey	N. León / Escobedo	2004	42,975	70%	103	\$39,769
Outlet Gudalajara	Jalisco / T. de Zuñiga	2005	33,259	91%	149	\$64,121
<b>Sub-Total Comerciales</b>			<b>219,719</b>	<b>86%</b>	<b>756</b>	<b>\$504,175</b>
<b><u>Propiedades Oficinas:</u></b>						
Corporativo Interlomas	Edo de México	2000	5,642	89%	8	\$12,278
Corporativo Santa Fe	D.F. / A. Obregon	2002	40,437	96%	21	\$152,989
Corporativo Insurgentes	D.F. / B. Juárez	2001	6,086	100%	8	\$20,214
Corporativo Constitución	N. León / Monterrey	2006	15,760	11%	1	\$4,114
Corporativo Polanco	D.F. / M. Hidalgo	1993	5,336	100%	3	\$20,611
<b>Sub-Total Oficinas</b>			<b>73,261</b>	<b>78%</b>	<b>41</b>	<b>\$210,206</b>
<b>TOTAL PORTAFOLIO</b>			<b>534,235</b>	<b>86.9%</b>	<b>845</b>	<b>\$902,158</b>

## II. Proyecto MORADO



- Flujo de CBFI's Derechos de Cobro, Inmuebles y Asunción de Deuda:



## II. Proyecto MORADO



### • Flujo de CBFI's Derechos de Cobro, Inmuebles y Asunción de Deuda:

#### CBFIs en Garantía

- Los Aportantes entregarán en depósito a F/1401 los CBFIs en Garantía por todo el tiempo necesario para liquidar totalmente el crédito existente, con la posibilidad de que F/1401 enajene los CBFIs en Garantía necesarios para subsanar cualquier faltante de flujo para cubrir cualesquier pagos del crédito existente.
- No tendrán derecho económico o corporativo alguno durante todo el tiempo que estén en depósito.
- Una vez liquidado totalmente el crédito existente, F/1401 cancelará los CBFIs en Garantía que no hayan sido utilizados para liquidar el crédito existente.

#### CBFIs Remanentes

- F/1401 mantendrá los CBFIs remanentes hasta que se concluya la aportación de las propiedades.
- Cuando las propiedades hayan sido aportadas, F/1401 por orden de los Aportantes, los afectará a un Fideicomiso de Garantía, el cual, siempre y cuando se haya concluido la aportación de las propiedades, entregará los CBFIs Remanentes a los Aportantes, conforme se vayan concluyendo los plazos de restricción.
- Sólo tendrán derechos económicos y corporativos a partir de que se hayan aportado los inmuebles o a partir del 1º de enero de 2013.

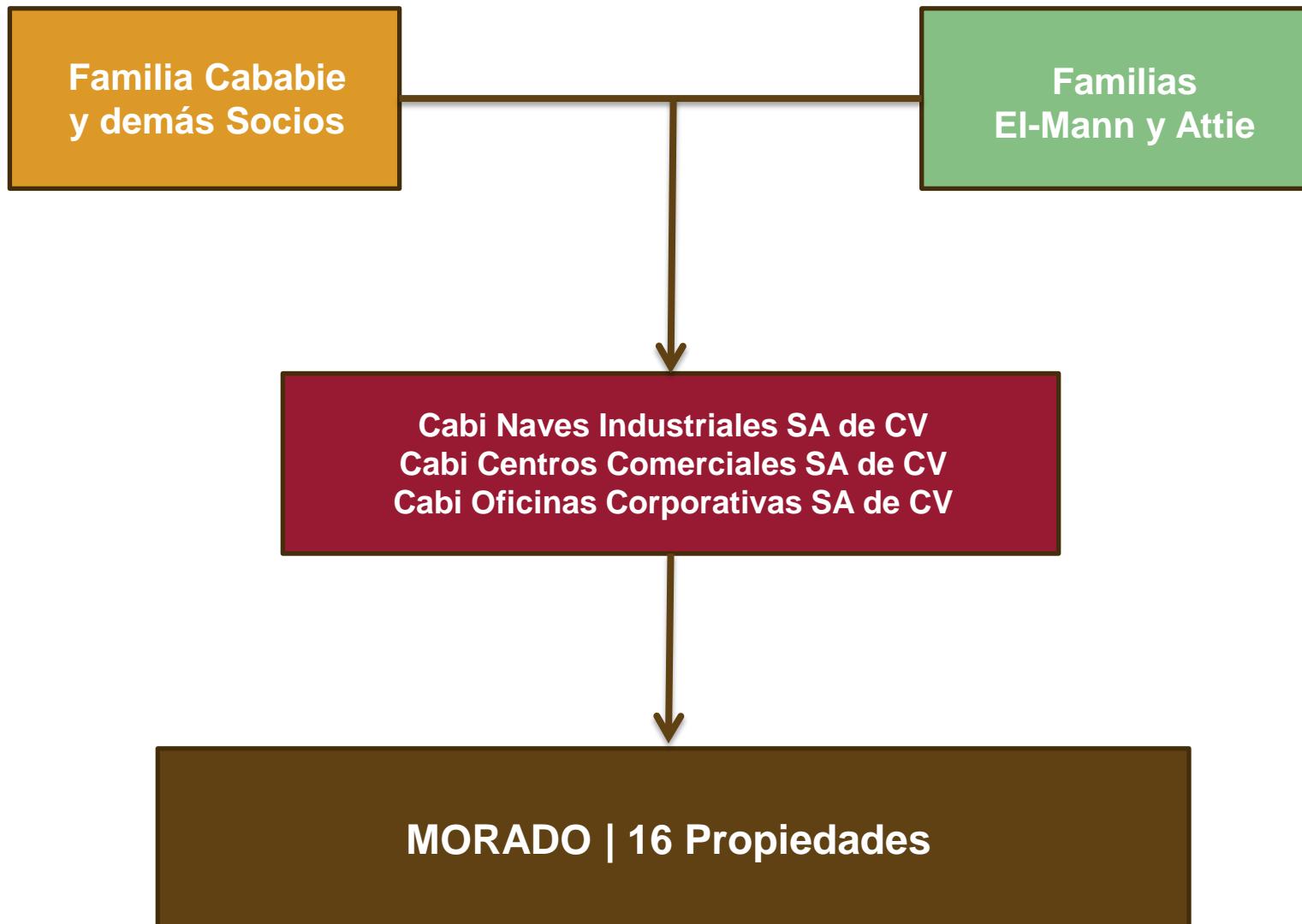
#### Garantía Inmuebles:

Los flujos producto de las rentas de estos 16 inmuebles serán direccionados a un nuevo Fideicomiso con la intención de cumplir con el Servicio de la Deuda de General Electric. Una vez pagados los intereses y capital del periodo el remante será entregado directamente a Fibra Uno.

## II. Proyecto MORADO



- Estructura Actual de las Propiedades



## II. Proyecto MORADO



- Superficie Rentable del Portafolio

Comerciales		Sup. Rentable
La Isla Cancún	Quintana Roo	40,606
Forum By The Sea	Quintana Roo	12,125
Centro Maya	Quintana Roo	17,070
Punta Langosta	Quintana Roo	8,973
Outlet Cancun	Quintana Roo	22,822
Outlet Guadalajara	Jalisco	33,259
Outlet Monterrey	Nuevo León	42,975
Forum Tepic	Nayarit	41,889
		<u>219,719</u>

Industrial		Sup. Rentable
Tlanepantla	Estado de México	48,326
Tultitlan I	Estado de México	129,193
Tultitlan II	Estado de México	63,736
		<u>241,255</u>

Oficinas		
Corp. Insurgentes	Distrrito Federal	6,086
Corp. Interlomas	Estado de México	5,642
Corp. Monterrey	Distrrito Federal	15,760
Corp. Polanco	Distrrito Federal	5,336
Corp. Santa Fé	Distrrito Federal	40,437
		<u>73,261</u>

**PORTAFOLIO MORADO**

**534,235 Metros Rentables**

## II. Proyecto MORADO



- Algunos de los Principales Arrendatarios



Liverpool®



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



ERICSSON



Walmart  
Save money. Live better.



## II. Proyecto MORADO



- Ingresos Neto Operativo (NOI) del Portafolio en 2013:

Centros Comerciales	NOI 2013
La Isla Cancun	199,037,767
Forum Tepic	97,487,412
Las Plazar Outlet Guadalajara	61,911,800
Forum by the Sea	43,184,849
Punta Langosta	33,488,486
Las Plazas Outlet Cancun	30,535,284
Las Plazas Outlet Monterrey	25,887,305
Centro Maya	16,313,597
<b>TOTAL</b>	<b>507,846,498</b> 55%

Oficinas	NOI 2013
Corporativo Santa Fé	154,408,776
Corporativo Polanco	22,461,321
Corporativo Insurgentes	19,329,358
Corporativo Interlomas	17,868,515
Corporativo Constitución (MTY)	5,699,379
<b>TOTAL</b>	<b>219,767,348</b> 24%

Industrial	NOI 2013
Tlanepantla	94,113,594
Tultitlan I	71,947,083
Tultitlan II	34,096,665
<b>TOTAL</b>	<b>200,157,343</b> 22%

### Ingresos por Moneda

Pesos	39.60%
Dólares	60.40%

**GRAN TOTAL 927,771,189**

## II. Proyecto MORADO



### • Crédito

Actualmente este portafolio cuenta con un crédito con **GEREM**:

- Saldo en Pesos: Ps2,115,731,937
- Saldo en Dólares: Us472,462,248
- Saldo total en Pesos: Ps8,400,000,000 *Tipo de Cambio 13.3011*

Fibra Uno renegoció las condiciones del crédito actual en los siguientes términos:

- Amortización Extraordinaria de Us100,000,000 en cuatro exhibiciones.

Amortización	Fecha
Us25,000,000	Agosto 2012
Us25,000,000	Agosto 2013
Us25,000,000	Agosto 2014
Us25,000,000	Agosto 2015

- Tasa de Interés Dólares: 0.55%+1.50% de margen y en Pesos 4.77%+1.50% de margen. Estas tasas se verán afectadas por 30 puntos bases adicionales anualmente hasta 2016.
- Duración del crédito: Agosto 2012 a Agosto 2016
- Periodos de Extensión del Crédito obligatorio para GEREM y opcional para Fibra Uno:
  - ✓ 8/2016 a 8/2017 con una tasa Libor/TIIE 90 + 380 pbs de margen
  - ✓ 8/2017 a 8/2018 con una tasa Libor/TIIE 90 + 390 pbs de margen

## II. Proyecto MORADO



### • Contrato Marco de Aportación:

De ser aprobada esta operación:

- Fibra Uno recibiría los ingresos de las 16 propiedades, a partir del 1º de Agosto de 2012.
- Fibra Uno asumiría la deuda de Ps8,400 millones a partir del 1º de Agosto de 2012
- Precio del Portafolio \$11,600,000,000
- Forma de Pago: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's)

341,324,665 CBFI's	Depositados en un Fideicomiso de Garantía en caso de incumplimiento por parte de Fibra Uno.
130,028,444 CBFI's	Pago a los actuales propietarios
<b>471,353,109 CBFI's</b>	<b>TOTAL @ \$24.61</b>

- Lock-Up de 2 años a los nuevos tenedores de los CBFI's
  - ✓ 100% de restricción del día 1 al 180
  - ✓ 75% de restricción del día 181 al 365
  - ✓ 50% de restricción del día 366 al 730
- Elias Cababie, nuevo Miembro del Comité Técnico y Abraham Cababie como suplente
- Habrá un contrato entre Fibra Uno y una filial del actual propietario para servicios administrativos, de operación y comercialización de espacios vacantes, a precios de mercado.
- Condiciones de cierre:
  - ✓ Aprobación por parte de la Asamblea,
  - ✓ Resolución favorable de COFECO
  - ✓ Conclusión del Due Diligence,
  - ✓ Autorización de actualización de inscripción de CBFI's ante la CNBV

## II. Proyecto MORADO



- Características de los CBFI's emitidos.
- Mientras los inmuebles no sean transferidos a Fibra Uno los CBFI's de los propietarios actuales **NO** tendrán:
  - **NI** derechos económicos (dividendos)
  - **NI** derechos corporativos (voto)
- Los CBFI's en garantía, **NUNCA** tendrán
  - **NI** derechos económicos (dividendos)
  - **NI** derechos corporativos (voto)
- La dilución tendrá efecto a más tardar
  - El 31 de diciembre, fecha límite para la aportación de los 16 inmuebles.
  - La dilución será únicamente sobre los 130 millones de CBFI's de los actuales propietarios no de los CBFI's de garantía.
- Efecto de dilución una vez aportado los inmuebles:

La integración de MORADO a Fibra Uno implica un factor de dilución de aproximadamente:

$$1 - \left\{ \frac{842,282,790}{972,311,234} \right\} = 13.37\%$$

## II. Proyecto MORADO



- Distribución de Dividendos Futuros:
  - El inversionista puede esperar distribuciones similares a las actuales, así como incrementos en el *equity* asociado con los CBFIs, dado que la deuda del Portafolio MORADO se irá amortizando en el tiempo.
- Posición Accionaria Grupo de Control:
  - Al final de esta operación el Grupo de Control quedaría con una posición de CBFIs de 31.38%.

### III. Descripción por Propiedad

### III. Descripción por Propiedad



- La Isla Cancún



### III. Descripción por Propiedad



- La Isla Cancún



### III. Descripción por Propiedad



#### • La Isla Cancún

##### Información General

Nombre de la Propiedad	La Isla y Expansión
Ubicación	Cancún, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1999
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	40,606
Ocupación (%)	92
Número de Arrendatarios	151
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	433
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	71,851
Número de Cajones de Estacionamiento	856

##### Principales Arrendatarios

1.- Liverpool

2.- El Palacio de Hierro

3.- Louis Vuitton

4.- Zara

5.- Planet Hollywood

##### NOI 2013

\$199,037,766.65



### III. Descripción por Propiedad



- Forum Tepic



### III. Descripción por Propiedad



- Forum Tepic



### III. Descripción por Propiedad



- Forum Tepic



### III. Descripción por Propiedad



#### • Forum Tepic

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Forum Tepic
Ubicación	Tepic, Nayarit
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2008
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	41,889
Ocupación (%)	100
Número de Arrendatarios	121
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	142
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	250,000
Número de Cajones de Estacionamiento	3,031

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Sam's Club	
2.- Suburbia	
3.- MM Cinemas	\$97,487,412
4.- Coppel	
5.- Play City	



### III. Descripción por Propiedad



- Las Plazas Outlet Guadalajara



### III. Descripción por Propiedad



- Las Plazas Outlet Guadalajara



### III. Descripción por Propiedad



#### • Las Plazas Outlet Guadalajara

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Outlet Guadalajara
Ubicación	Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2005
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	33,259
Ocupación (%)	91
Número de Arrendatarios	149
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	141
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	107,332
Superficie de Terreno para Futuras Expansiones (m <sup>2</sup> )	13,670
Número de Cajones de Estacionamiento	2,372

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Cinemex	
2.- Coppel	
3.- Jugetibici	\$61,911,800.09
4.- Gamers	
5.- Petromax	



### III. Descripción por Propiedad



- Forum By The Sea (FBTS)



### III. Descripción por Propiedad



- Forum By The Sea (FBTS)



### III. Descripción por Propiedad



#### • Forum By The Sea (FBTS)

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Forum by the Sea
Ubicación	Cancún, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	1997
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	12,125
Ocupación (%)	86
Número de Arrendatarios	42
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	426
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	20,000
Número de Cajones de Estacionamiento	132

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Hard Rock Café	
2.- Coco Bongo	
3.- Carlos 'n Charlies	\$43,184,848.64
4.- Casino Poker Garden	
5.- Cambalache	



NikeStore

### III. Descripción por Propiedad



- Punta Langosta



### III. Descripción por Propiedad



- Punta Langosta



### III. Descripción por Propiedad



#### • Punta Langosta

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Punta Langosta
Ubicación	Cozumel, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2001
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	8,973
Ocupación (%)	80
Número de Arrendatarios	51
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	473
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	25,046
Número de Cajones de Estacionamiento	246

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Hard Rock Café	
2.- Carlos 'n Charlies	
3.- Duty and Tax Free	\$33,488,485.55
4.- Diamon International	
5.- Plaza La Fiesta	



### III. Descripción por Propiedad



- Las Plazas Outlet Cancún



### III. Descripción por Propiedad



- Las Plazas Outlet Cancún



### III. Descripción por Propiedad



#### • Las Plazas Outlet Cancún

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Paseo Cancún
Ubicación	Benito Juaréz, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2006
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	22,822
Ocupación (%)	91
Número de Arrendatarios	71
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	147
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	87,349

##### Principales Arrendatarios

- 1.- MM Cinemas
- 2.- Tok's
- 3.- Caliente
- 4.- Nike Factory
- 5.- Planet Bowl

##### NOI 2013

\$ 30,535,283.59



NikeStore

Caliente

### III. Descripción por Propiedad



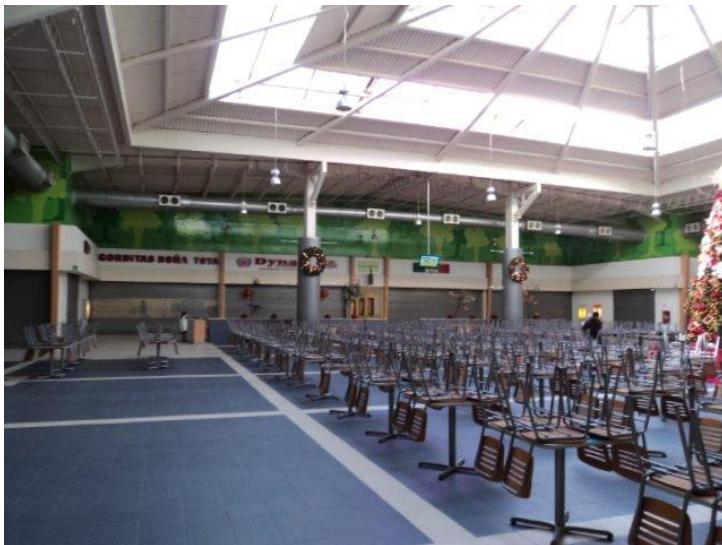
- Las Plazas Outlet Monterrey



### III. Descripción por Propiedad



- Las Plazas Outlet Monterrey



### III. Descripción por Propiedad



#### • Las Plazas Outlet Monterrey

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Outlet Monterrey y Expansión
Ubicación	Gral. Escobedo, Nuevo León
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2004
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	42,975
Ocupación (%)	70
Número de Arrendatarios	103
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	111
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	139,937

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- MM Cinemas	
2.- Promoda	
3.- Hemsá	\$25,887,304.95
4.- Bol Bol	
5.- Casino R-Entretenimiento	



### III. Descripción por Propiedad



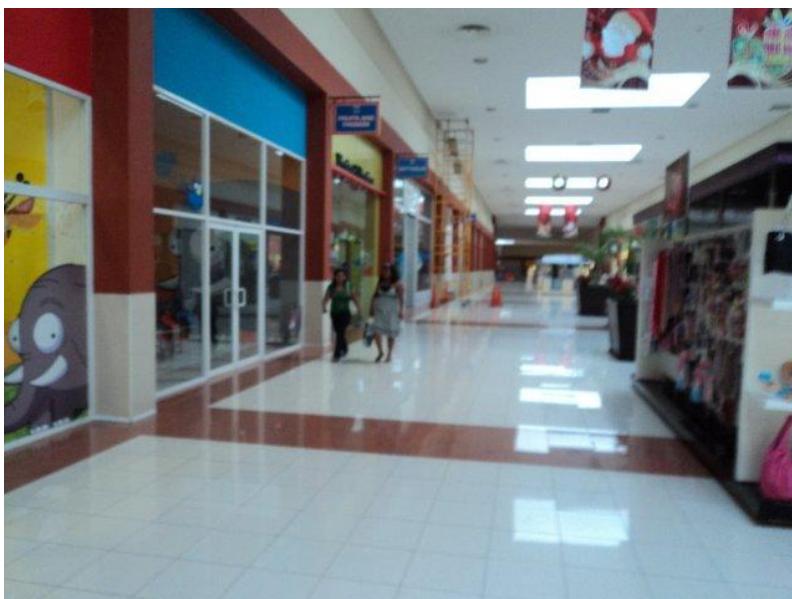
- Centro Maya



### III. Descripción por Propiedad



- Centro Maya



### III. Descripción por Propiedad



#### • Centro Maya

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Centro Maya
Ubicación	Playa del Carmen, Quintana Roo
Tipo de Propiedad	Comercial
Año de Inicio de Operaciones	2006
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	17,070
Ocupación (%)	73
Número de Arrendatarios	68
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	141
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	150,692
Número de Cajones de Estacionamiento	1,694

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Office Max	
2.- Planet Bowl	
3.- Mambo Café	\$16,313,596.67
4.- Telcel	
5.- Italianni's	



**OfficeMax®**



### III. Descripción por Propiedad



- Corporativo Punta Santa Fé



### III. Descripción por Propiedad



- Corporativo Punta Santa Fé



### III. Descripción por Propiedad



#### • Corporativo Punta Santa Fé

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Santa Fe
Ubicación	Alvaro Obregon, D.F.
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2002
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	40,437
Ocupación (%)	96
Numero de Arrendatarios	21
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	330
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	16,700

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Ericsson	
2.- Royal Bank of Scotland	
3.- Standard and Poor's	\$ 154,408,775.57
4.- Carterpillar	
5.- Cargill México	



### III. Descripción por Propiedad



- Corporativo Polanco



### III. Descripción por Propiedad



#### • Corporativo Polanco

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Blas Pascal
Ubicación	Miguel Hidalgo, D.F.
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	1993
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	5,336
Ocupación (%)	100
Numero de Arrendatarios	3
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	322
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	1,526

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- American Express Co. México	
2.- UL de México	
3.-	\$22,461,321.28
4.-	
5.-	



### III. Descripción por Propiedad



- Corporativo Insurgentes



### III. Descripción por Propiedad



#### • Corporativo Insurgentes

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Cabi Sur
Ubicación	Benito Juarez, D.F.
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2001
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	6,086
Ocupación (%)	100
Numero de Arrendatarios	8
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	277
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	953

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Manpower	
2.- Aeromexico	
3.- Boston Scientific México	\$ 19,329,357.51
4.- Integra Asistencia	
5.- Harris International	



**Manpower®**

Integrando talento a las organizaciones



### III. Descripción por Propiedad



- Corporativo Interlomas



### III. Descripción por Propiedad



#### • Corporativo Interlomas

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Interlomas
Ubicación	Huxquilican, Estado de México
Tipo de Propiedad	Oficinas
Año de Inicio de Operaciones	2000
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	5,642
Ocupación (%)	89
Número de Arrendatarios	8
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	204
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	1,563

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Lemery	
2.- Intervet México	
3.- Asesoria Integral Corporativa	\$ 17,868,514.75
4.- Hilaturas y Filamentos	
5.- Merisant México	



### III. Descripción por Propiedad



- Tlanepantla



### III. Descripción por Propiedad



- Tlanepantla



### III. Descripción por Propiedad



#### • Tlanepantla

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Cabi Baz
Ubicación	Tlanepantla, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Información Operativa	2003
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	48,326
Ocupación (%)	96
Número de Arrendatarios	28
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	141
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	68,257

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Ericsson	
2.- Tycon	
3.- Gobierno del Estado de México	\$22,461,321.28
4.- Universidad del Tercer Milenon	
5.- Teleoptica	

**ERICSSON** 



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

### III. Descripción por Propiedad



- Tultitlan I



### III. Descripción por Propiedad



- Tultitlan I



### III. Descripción por Propiedad



#### • Tultitlan I

##### Información General

Nombre de la Propiedad	Tultitlán I
Ubicación	Tultitlán, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Información Operativa	2000
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	129,193
Ocupación (%)	85
Número de Arrendatarios	12
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	52
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	204,899

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- Soriana	
2.- BDF México	
3.- Clorox de México	\$ 71,947,083
4.- Durapart México	
5.- WTC Realogistic	



### III. Descripción por Propiedad



- Tultitlan II



### III. Descripción por Propiedad



- Tultitlan II



### III. Descripción por Propiedad

- Tultitlan II

#### Información General

Nombre de la Propiedad	Tultilán II
Ubicación	Tultilán, Estado de México
Tipo de Propiedad	Industrial
Información Operativa	2002
Área Rentable (m <sup>2</sup> )	63,736
Ocupación (%)	97
Número de Arrendatarios	8
Renta Base Mensual Promedio (Ps/m <sup>2</sup> )	55
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	69,455
Número de Andenes	110

Principales Arrendatarios	NOI 2013
1.- TFT Logistic	
2.- Casa Chapa	
3.- Servicios Educativos Integrads	\$ 94,113,594.38
4.- RCH Corporativo	
5.- Corporación Impresora	

## IV. Fibra Uno + MORADO

# IV. Fibra Uno + MORADO



- Radiografía de Fibra Uno después de esta adquisición:

## 1.- Radiografía en Número de Inmuebles

	Fibra Uno (IPO)	Adquisiciones (IPO)	MexFund	Santander	Adquisiciones (Follow-On)	Morado	TOTAL	%
Comercial	6	1	18	203	2	8	<b>238</b>	85%
Industrial	4		1		1	3	<b>9</b>	3%
Mixto	5		2		1		<b>8</b>	3%
Oficinas	1		2	16		5	<b>24</b>	9%
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>219</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>279</b>	

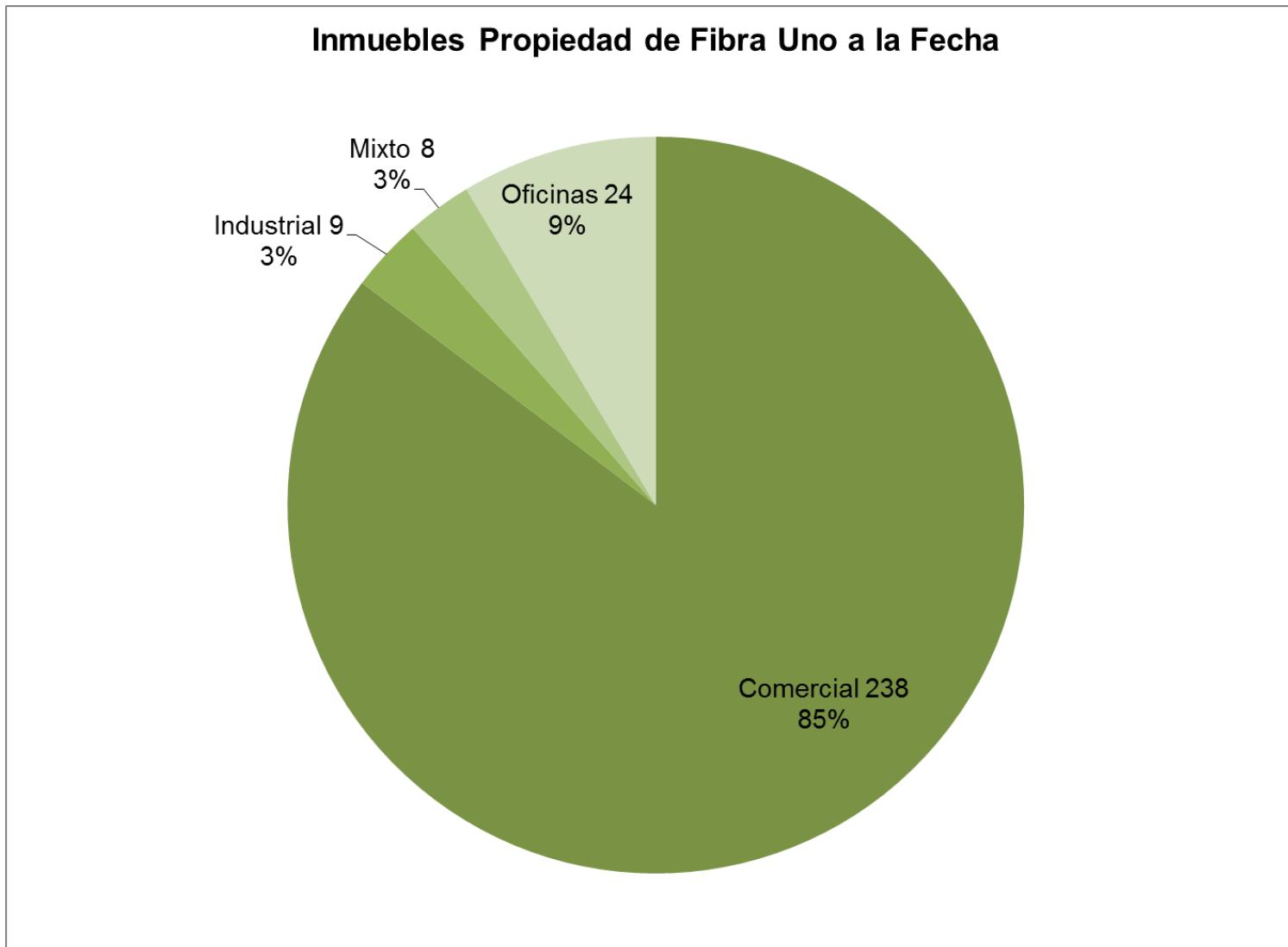
## 2.- Radiografía en Superficie Rentable

	Fibra Uno (IPO)	Adquisiciones (IPO)	MexFund	Santander	Adquisiciones (Follow-On)	Morado	TOTAL	%
Comercial	158,363	15,023	98,673	145,703	71,286	225,698	<b>714,746</b>	39%
Industrial	286,137		15,959		130,000	242,436	<b>674,532</b>	37%
Mixto	213,284		3,810		80,000		<b>297,094</b>	16%
Oficinas	14,032		8,025	28,801		72,986	<b>123,844</b>	7%
<b>TOTAL</b>	<b>671,816</b>	<b>15,023</b>	<b>126,467</b>	<b>174,504</b>	<b>281,286</b>	<b>541,120</b>	<b>1,810,216</b>	

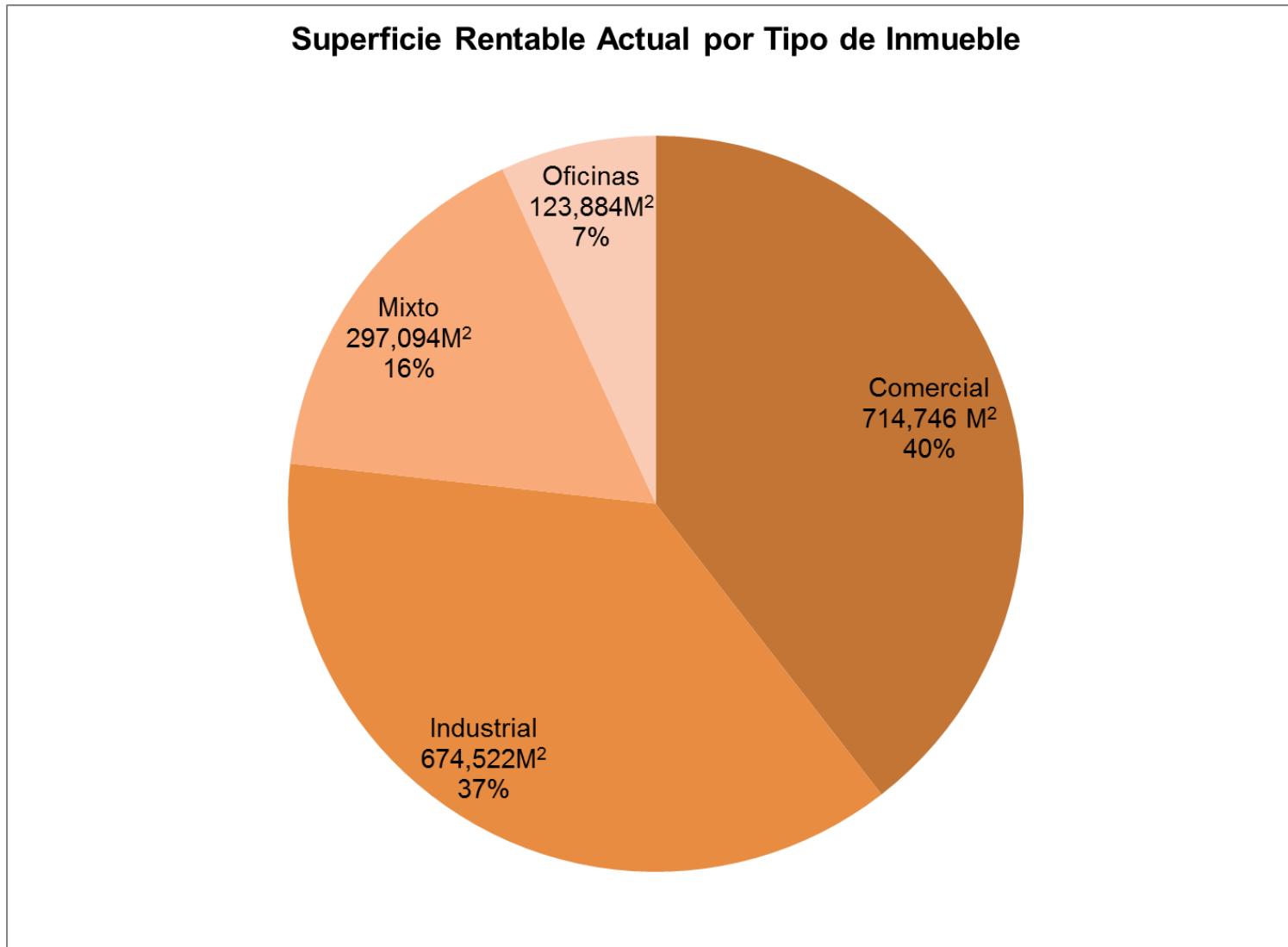
## IV. Fibra Uno + MORADO



- Radiografía de Fibra Uno después de esta adquisición:



- Radiografía de Fibra Uno después de esta adquisición:



## IV. Fibra Uno + MORADO



- Radiografía de Fibra Uno después de esta adquisición:

### 2.- Consolidación Ingreso Neto Operativo (NOI) Proyectado 2013

	Fibra Uno (IPO)	MexFund	Santander	Adquisiciones (Follow-On)	Morado	TOTAL
<b>NOI 2013*</b>	755,550,000	113,284,974	285,410,440	306,279,556	927,771,189	<b>2,388,296,158</b>
	<b>32%</b>	<b>5%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>39%</b>	<b>100%</b>

\* Ingreso Neto Operativo Proyectado sin absorción de espacios vacantes

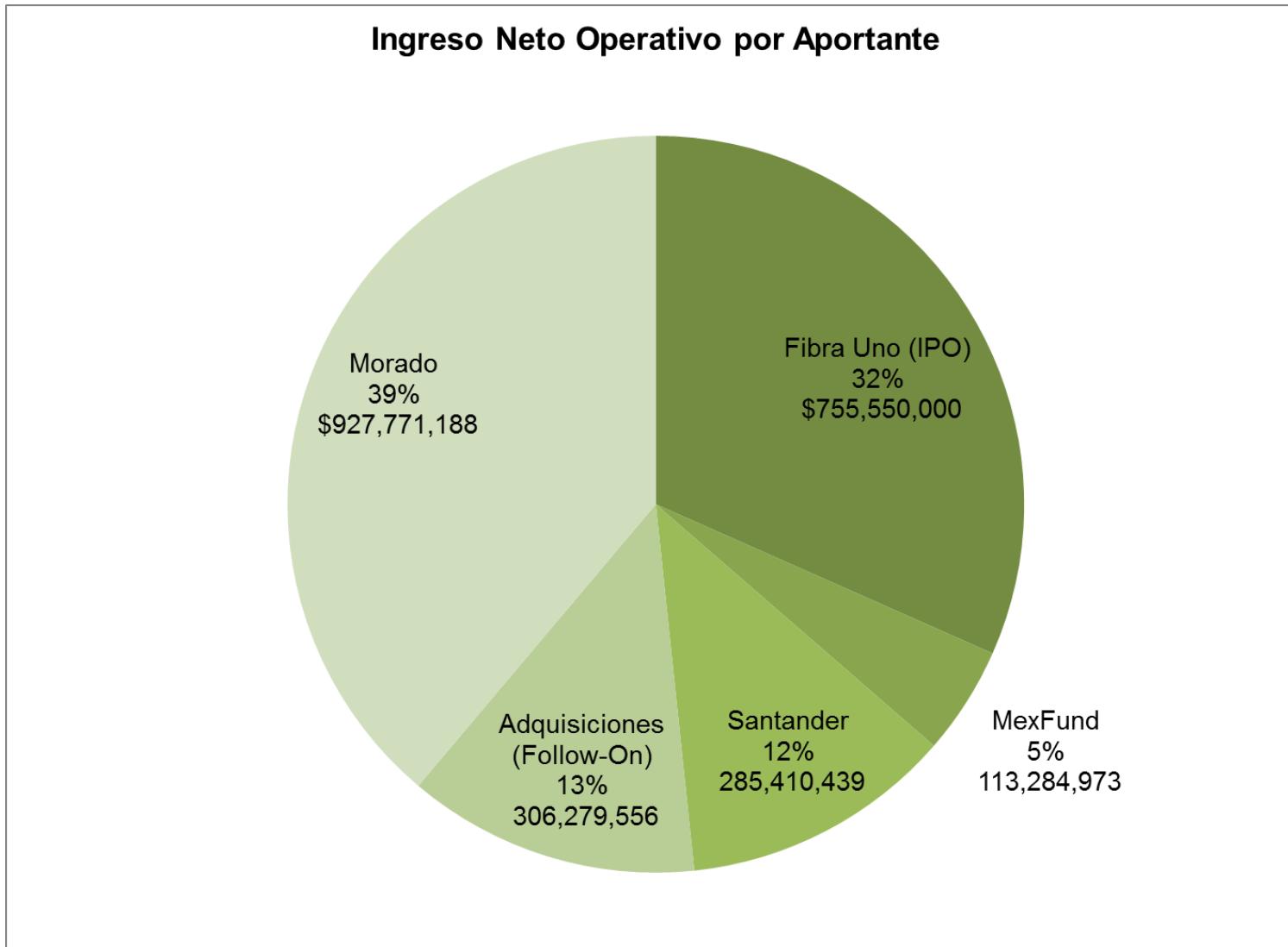
	Fibra Uno (IPO)	MexFund	Santander	Adquisiciones (Follow-On)	Morado	TOTAL	%
Comercial	304,370,829	84,491,237	237,341,313	144,608,428	507,846,498	1,278,658,306	54%
Oficinas	31,502,505	18,958,261	48,069,127	-	219,767,348	318,297,241	13%
Mixto	212,311,613	9,077,256	-	82,159,344	-	303,548,213	13%
Industrial	207,365,053	758,219	-	79,511,784	200,157,343	487,792,399	20%
<b>TOTAL</b>	<b>755,550,000</b>	<b>113,284,974</b>	<b>285,410,440</b>	<b>306,279,556</b>	<b>927,771,189</b>	<b>2,388,296,158</b>	<b>100%</b>
	<b>32%</b>	<b>5%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>39%</b>	<b>100%</b>	

\*A la fecha se cuenta con un saldo remanente de [\$4,300,000,000mxp] producto del Follow On que quedara invertido antes de fin de año.

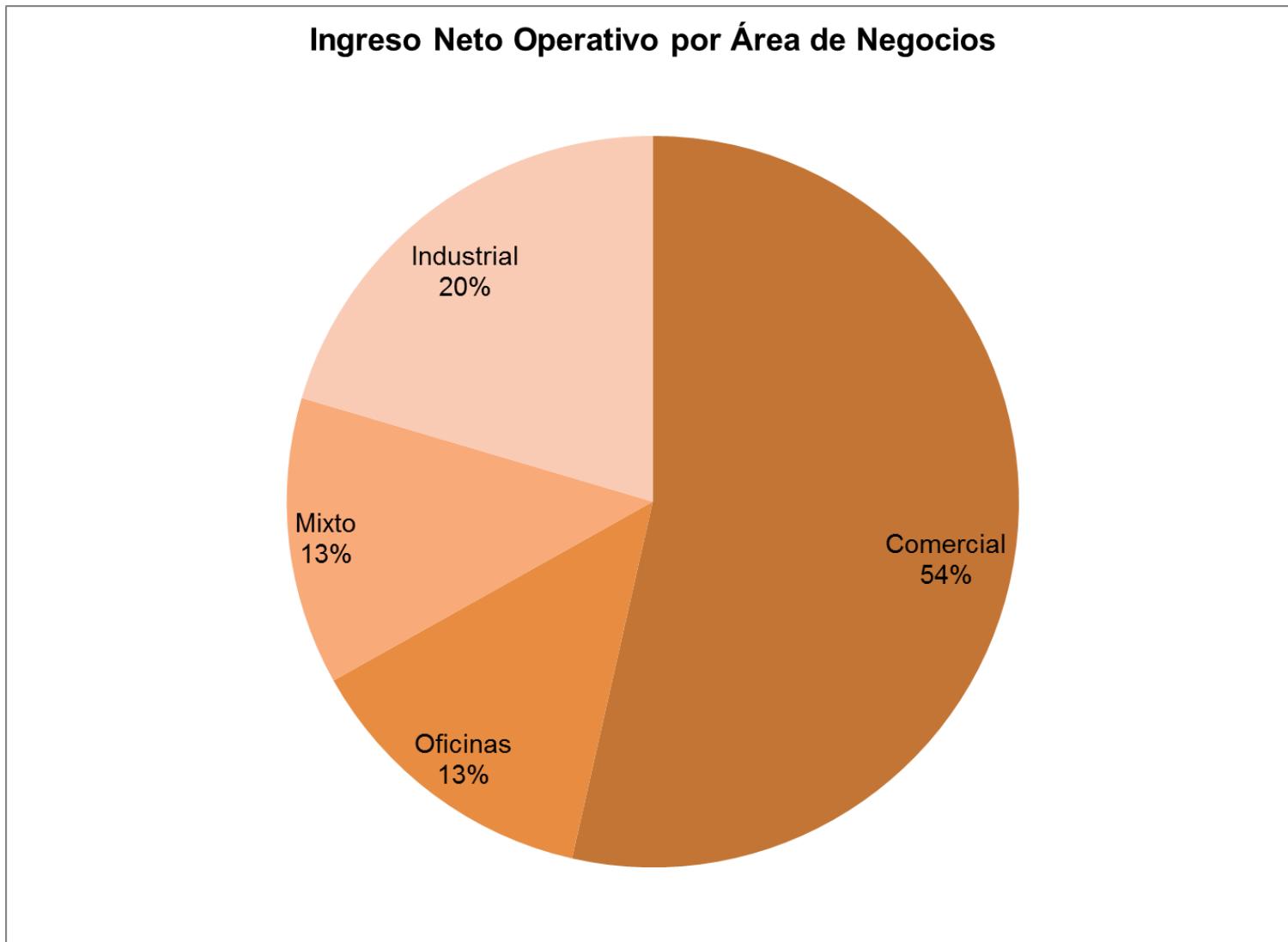
## IV. Fibra Uno + MORADO



- Radiografía de Fibra Uno después de esta adquisición:



- Radiografía de Fibra Uno después de esta adquisición:



# IV. Fibra Uno + MORADO



## Portafolio Actual de Fibra Uno

- 263 propiedades (230 comerciales, 6 industriales, 8 uso mixto y 19 edificios de oficinas)
- 28 entidades federativas: I
- ~730 contratos
- 1,270,000 m<sup>2</sup> de GLA
- 95% de ocupación<sup>(1)</sup>
- NOI proyectado para 2013 de \$1,460,524,970



## Portafolio Rocket

- 16 propiedades (8 comerciales, 3 industriales, y 5 edificios de oficinas)
- 6 entidades federativas: Jalisco, Nuevo León, Nayarit, Quintana Roo, Estado de México y Distrito Federal
- ~800 contratos
- 534,234 m<sup>2</sup> de GLA
- 86% de ocupación<sup>(1)</sup>
- NOI proyectado para 2013 de \$927,771,189



## Portafolio Integrado

- 279 propiedades altamente diversificadas:
  - 238 comerciales, 9 industriales, 8 uso mixto y 24 edificios de oficinas
  - Distribuidas en 28 entidades federativas
  - ~1,530 contratos
  - Inquilinos de diferentes sectores económicos
- 1,810,216 m<sup>2</sup> de GLA
- 90% de ocupación<sup>(1)</sup>
- NOI proyectado para 2013 de Ps. \$2,388,296,158



## CONTACTO:

Javier Elizalde

[jelizalde@fibrauno.mx](mailto:jelizalde@fibrauno.mx)

Eleazar Pulido

[epulido@fibrauno.mx](mailto:epulido@fibrauno.mx)