

PARQUE PALOMAS

La mejor inversión
en el mejor momento



CIN A
INVESTMENTS

Acerca de la Oportunidad

- **Rendimiento dolarizado de 10.0%-10.5%** (retorno preferente de 9.5%)
- Inversión patrimonial con bajo riesgo en Tijuana, mercado industrial #1 del país con la más baja disponibilidad industrial.
- Desarrollo de parque industrial clase A de ~40,000m2 GLA en ubicación privilegiada cerca a la garita y con alta conectividad y plusvalía.



Tijuana, el mejor mercado en el mejor momento

- Ciudad con mejores indicadores de demanda y ocupación, y es líder en México en múltiples sectores como el automotriz, dispositivos médicos, electrónicos, aeroespacial y maquila.

#1	El mejor mercado industrial de México en el mejor momento.
2.8%	Tasa de Desocupación industrial más bajade México
\$6.13	Precio de renta más alto a nivel nacional después de CDMX.
+950	Empresas extranjeras de +20 países establecidas en Tijuana.

¿Por qué Invertir en Inmuebles Industriales en México?

México: Líder en manufactura



Indicadores Manufactura

- **+13,000** compañías han manufacturado en México desde 1999
- **17%** del PIB proviene de manufactura.
- **+49%** de Inversión extranjera dirigida a sector manufacturero.



Mano de Obra

- Sueldos más bajos a China, EUA y países desarrollados.
- **+115k** ingenieros egresados anualmente; cifra per cápita mayor a EUA.



Potencia Exportadora

- **+12** tratados libre comercio con **+50** países.
- Incentivos fiscales e importación de maquinaria y materia prima libre de impuestos.

Posición Estratégica para Reorganización de Cadena de Suministro



Fletes y Logística

- Ahorro en transporte y fletes
- Reducción de tiempos de logística y suministro



Ubicación Estratégica

- Proximidad a EUA
- Conectividad con grandes importadores
- Sincronía laboral
- Facilidad de traslado y manejo para ejecutivos

México: Principal Destino Para el Posicionamiento de Múltiples Sectores



~**500k** trabajadores
+2,300 manufactureras
+US\$80bn exportación



+63k trabajadores
+330 manufactureras
+US\$7.6bn exportación



+150k trabajadores
+740 manufactureras
+8.3bn exportación



~**750k** trabajadores
+1,100 proveedores TIER I
+US\$173bn exportación

TIJUANA,
BAJA CALIFORNIA
MEXICO



ACERCA DE TIJUANA



#1

Ciudad fronteriza más visitada en el mundo con +92MM cruces/año



3er

Municipio más poblado a nivel nacional



#1

Mayor Fabricante de Exportación a nivel nacional



4to

Aeropuerto más grande a nivel nacional



+90

Empresas de carga y logística en la ciudad



+950

Empresas extranjeras establecidas de +20 países

La ciudad fronteriza más importante del mundo

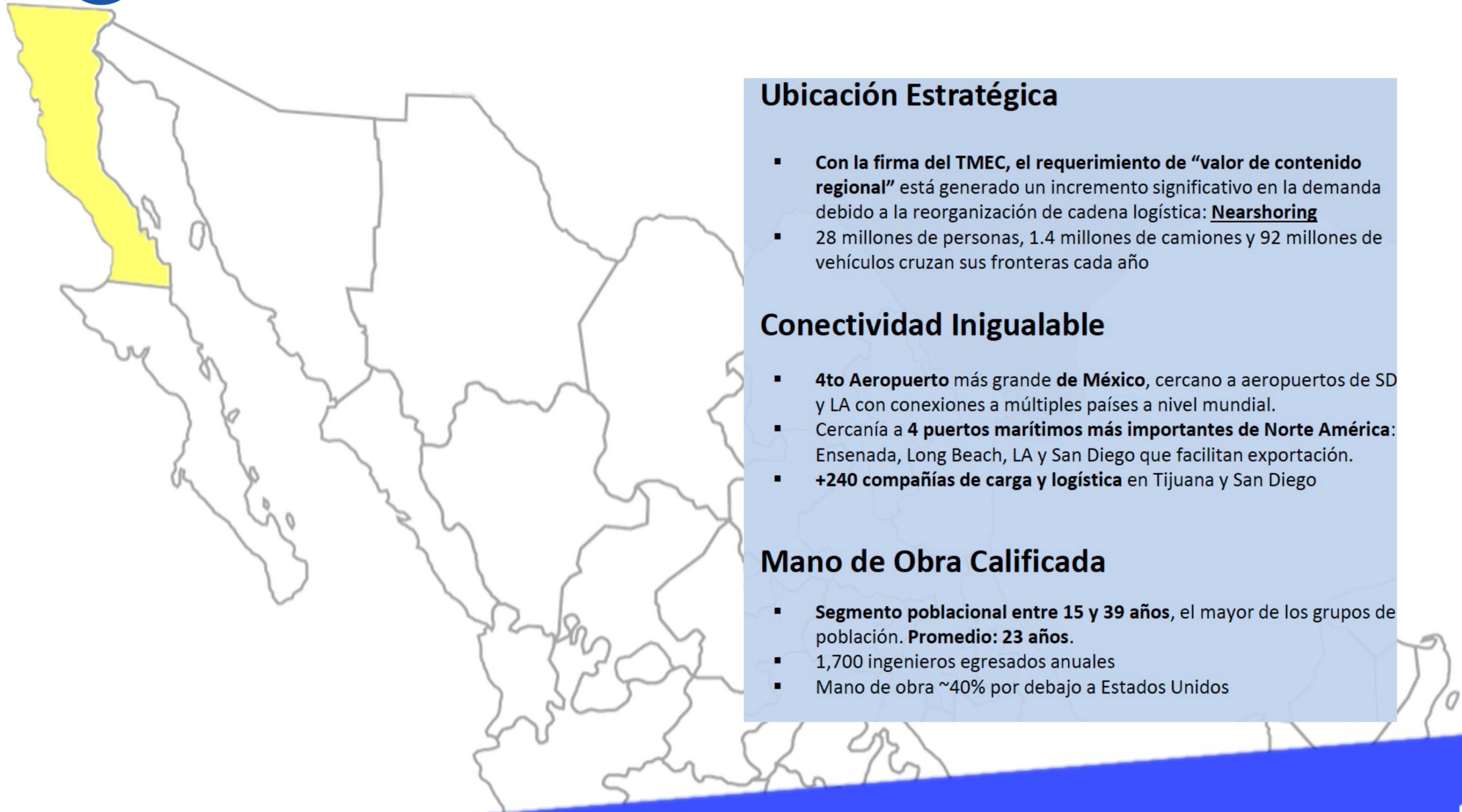


320k

Empleados en el sector industrial



El TMEC, el Nearshoringy una ubicación estratégica



Ubicación Estratégica

- Con la firma del TMEC, el requerimiento de “valor de contenido regional” está generando un incremento significativo en la demanda debido a la reorganización de cadena logística: **Nearshoring**
- 28 millones de personas, 1.4 millones de camiones y 92 millones de vehículos cruzan sus fronteras cada año

Conectividad Inigualable

- **4to Aeropuerto** más grande de México, cercano a aeropuertos de SD y LA con conexiones a múltiples países a nivel mundial.
- Cercanía a **4 puertos marítimos más importantes de Norte América:** Ensenada, Long Beach, LA y San Diego que facilitan exportación.
- **+240 compañías de carga y logística** en Tijuana y San Diego

Mano de Obra Calificada

- **Segmento poblacional entre 15 y 39 años**, el mayor de los grupos de población. **Promedio: 23 años.**
- 1,700 ingenieros egresados anuales
- Mano de obra ~40% por debajo a Estados Unidos

Acerca de Tijuana

Sectores con Gran Presencia que Impulsan Crecimiento

Aeroespacial



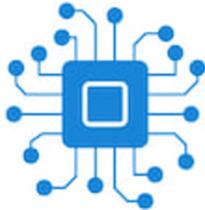
- #1 en Industria aeroespacial en México
- 25% de las instalaciones en México
- Concentra fuerza laboral de +11,700 empleados
- Región líder en 6 segmentos de la industria

Dispositivos Médicos



- #1 a nivel mundial en fabricación de dispositivos médicos
- 76 plantas manufactureras generando +75,000 empleos
- Sector cuenta con +30 años de presencia en la ciudad
- Considerada la capital de dispositivos médicos de America del Norte

Electrónicos



- +30 años de la industria
- +60,000 empleados y 122 compañías
- Producción de electrónicos a nivel global (19MM televisores por año)
- A solo 500 millas de Silicon Valley

Automotriz



- +14,600 empleados
- Industria creciendo por encima de promedio nacional
- Ciudad cuenta con certificaciones QS-9,000 e ISO 9000 para que la industria siga operando con excelentes resultados y calidad.
- Ubicación estratégica permite el envío de autopartes a 90% de las plantas en EUA entre 1 y 4 días

Manufactura



- +100 empresas con presencia en Tijuana
- Ciudad con +50 años en el sector manufacturero
- Cluster manufacturero comprende +20,000 empleados.
- Alberga ~11% de las compañías manufactureras en México.

Una de las ciudades más caras por m2 en México por su alta demanda y la poca disponibilidad



Junto con CDMX y Guadalajara, Tijuana tiene uno de los precios de tierra más altos del país, debido a la alta demanda para fines industriales y la poca disponibilidad de tierra. La ciudad está al norte por la frontera con EEUU, al oeste por el Océano Pacífico y al sur y este por la Sierra paralela a la costa, lo cual hace que la tierra desarrollable sea escasa y de complicada topografía

Tijuana: El mejor mercado industrial



Tijuana.
\$6.13 / Sqft/ año
La renta industrial más alta solo después de CDMX

Fuente: CBRE al 2T'20.

Tijuana: El mejor mercado industrial



Tijuana.
2.8%
La menor desocupación industrial del país

- Desde 2013, la demanda ha excedido la oferta de inmuebles construidos listos para operar.
- Desocupación nunca ha rebasado 5% y ha sido menor a 3% desde 2017.
- Crecimiento en rentas en toda clase de inmuebles industriales. Rentas clase A aniveles record.

Fuente: CBRE al 2T'20.

El mercado industrial más activo de todos, incluso en pandemia..

Date	Tenant	Building	Developer	Industrial Park	Transaction Type	Submarket	Building Size SF	Lease Size SF	Building Class	Lease Rate (SF Mo.)	Contract Term (Years)	TIs (Low, Med, High)
3Q2019	MAM de la Frontera	La Encantada 5	Artha	El Florido La Encantada	Pre Lease	Southeast/Florida	102,250	102,250	A	\$0.52	5	Low
3Q2019	SIH	Marron	Atisa	Pacifico	Pre Lease	South/Pacifico	76,581	76,581	A	\$0.51	7	Low
3Q2019	DSV	L2-B	Vesta	Vesta Park Lagoeste	Lease	Southeast/Florida	288,000	60,052	A	\$0.49	5	Low
4Q2019	NAPS	Marfil	Atisa	Pacifico	Pre Lease	South/Pacifico	100,000	100,000	A	\$0.53	5	Low
4Q2019	Nypro	E3	RMSG - PGIM	RMSG Campus Alamar	Pre Lease	North/Otay	315,458	315,458	A	\$0.53	10	Med
4Q2019	Relevant Group	BTS La Encantada	Cadena	Cadena La Encantada	BTS to Lease	Southeast/Florida	220,000	220,000	A	\$0.50	10	Low
4Q2019	Jacuzzi	Lagoeste 1 A&B	Vesta	Vesta Park Lagoeste	Lease	Southeast/Florida	266,000	132,100	A	\$0.52	10	Low
4Q2019	Induspac	Azul	Atisa	Pacifico	Lease	South/Pacifico	58,598	58,598	A	\$0.52	7	Low
4Q2019	Samsung Supplier	PS01	Via Capital	Parque Sur	BTS to Lease	Southeast/Florida	128,821	128,821	A	\$0.49	10	Med
1Q2020	XB Logistics	Building 1	Prologis	Prologis Los Nogales	Pre Lease	Southeast/Florida	386,880	386,880	A	\$0.53	10	Med
1Q2020	Pacific Star	Terra	IAMSA	Vie Verte	Pre Lease	Southeast/Florida	174,375	38,750	A	\$0.50	5	Low
1Q2020	Tacna - Printfull	Upsite 4	Fibra Upsite	Fibra Upsite	Pre Lease	Southeast/Florida	80,873	51,442	A	\$0.52	7	Low
1Q2020	Logistik	Upsite 4	Fibra Upsite	Fibra Upsite	Pre Lease	Southeast/Florida	80,873	38,974	A	\$0.52	5	Low
1Q2020	J&Y Foam	PS00	Via Capital	Via Capital Parque Sur	Lease	Southeast/Florida	97,909	97,909	A	\$0.54	7	Low
1Q2020	TCL Moka	VPA-1	Vesta	Vesta Park Alamar	Lease	North/Otay	200,076	200,076	A	\$0.52	5	Low
1Q2020	Jonathan Furniture	Diroma El Florido	Diroma	Diroma Paraiso Azteca	Lease	Southeast/Florida	164,368	164,368	A	\$0.50	5	Low
2Q2020	Confidential	Confidential	Private	Otay	Lease	North/Otay	670,000	98,800	A	\$0.54	3	Low
2Q2020	Stricker	Prisma I	Atisa	Pacifico	BTS to Lease	South/Pacifico	220,834	220,834	A	\$0.52	10	Med
2Q2020	Centerpiece	La Encantada 2	Artha	El Florido La Encantada	Lease	Southeast/Florida	137,778	137,778	A	\$0.51	10	Low
2Q2020	Outset	Terra	IAMSA	Vie Verte	Lease	Southeast/Florida	174,375	87,800	A	\$0.50	5	Low

Average Transaction Size, Lease Rate, Contract Term 3Q19	79,628	\$0.508
Average Transaction Size, Lease Rate, Contract Term 4Q19	159,163	\$0.515
Average Transaction Size, Lease Rate, Contract Term 1Q20	139,771	\$0.523
Average Transaction Size, Lease Rate, Contract Term 2Q20	136,303	\$0.518

-  Firma de TMEC
-  Contratación durante pandemia

...alta demanda de espacios continúa y rentas se mantienen a la alza, aún en entorno económico actual.



La mejor inversión en el mejor momento

PARQUE PALOMAS



- Parque Clase A (TiltUp, 32 pies altura)
- +40,000 m2 a desarrollarse
- Seguridad y Barda Perimetral
- Sistema contra Incendios
- Diseñado para Logística y Manufactura

CAMBIO DE NIVEL EN PLATAFORMAS

Generación de plataformas para eficientar la adaptación de la topografía al proyecto de conjunto

TRAILERS DOCKS

Andenes de carga con características Americanas requeridas para maniobras de aparcamiento con trailers de alta capacidad de 53Ft

CIRCULACIONES INDEPENDIENTES

Carriles independientes para vehículos particulares y trasporte de carga

SEGURIDAD

Modulo de control de accesos y salidas para seguridad del conjunto.

MINIBODEGAS

6 Espacios de Bodega con alta demanda y capacidad promedio 500m² c/u con anden de carga y estacionamiento independiente.

ESTACIONAMIENTO

Bolsas de estacionamiento independientes para servicio de los distintos espacios con capacidad de 138 cajones totales.

AREA VERDE

Como empresa socialmente responsable y en cumplimiento de la normatividad se donara el 5% para áreas verde de esparcimiento con acceso publico independiente al conjunto

NAVES PRINCIPALES

Dos naves de alta capacidad con 17,058M² y 20,408M² de superficie y 32Ft. de altura respectivamente con capacidad de adaptación a las necesidades de los Arrendatarios

SISTEMA DE CONTENCIÓN

Estudios especializados de Geotecnia para eficientar los sistemas constructivos de contención perimetral del conjunto.

PLANTA CONJUNTO

ACOT: m

ESC: S/E



A solo **15** minutos de la Garita Internacional de Otay y situado en la salida al resto del país



Con una ventaja estratégica inigualable: FUERZA LABORAL



Para desarrollar el proyecto

nos apoyaremos solo de los mejores

PROYECTO Y ESTUDIOS



En estudios de Geotecnia e Ingenierías BED, nos apoyamos con los dos mejores despachos de Tijuana, integrados por ingenieros que destacadísima trayectoria y reputación.

CONSTRUCCIÓN



En Construcción concursaremos con 5 empresas distintas dentro de las cuales destacan las dos constructoras más prestigiosas de Tijuana que son líderes a nivel nacional.

COMERCIALIZACIÓN



En comercialización nos apoyaremos de las distintas firmas de brokerage presentes en Tijuana, dentro de las que destacan Cushman y NAI con un excelente track récord representando clientes AAA.



SEGURIDAD

Inversión de muy bajo riesgo en el mejor mercado industrial de México



LOCALIZACIÓN

Excelente ubicación; a solo unos minutos de garita y cercano a zonas habitacionales



RETORNO

Períodos de inicio de cobro de rentas muy cortos



\$0.51 dlis / sqft

Vs el \$0.55 en Mercado Edificios Clase A



LIQUIDEZ

Mercado altamente demandado por parte de inversionistas institucionales



PRESERVACIÓN DE CAPITAL

Rendimiento dolarizado en activo con alta demanda



PLUSVALIA

Apreciación de inmuebles por inflación y ubicación



LARGO PLAZO

Contratos de largo plazo con Arrendatarios AAA

Termsheet

Inversión (Capital Total)	<ul style="list-style-type: none">▪ Estimado de MXN 590,000,000 IVA incluido. El proyecto será financiado con capital y deuda.<ul style="list-style-type: none">▪ Capital: 300,000,000 (50% Aportación de terreno / 50% Desarrollo del parque y plataforma).▪ Deuda: 290,000,000 (Construcción de naves)
Activos a Desarrollar	<ul style="list-style-type: none">▪ Se cuenta con la aportación del terreno de 78,918 m²; el resto del capital y la deuda serán destinados al desarrollo y la construcción de un parque "Clase A" con área rentable de 40,000 m². en Tijuana, B.C.
Modalidad / Contratos	<ul style="list-style-type: none">▪ Modalidad de desarrollo "Spec to Suit" / "Spec Building"▪ Buscaremos contar con 3-4 inquilinos AAA▪ Contratos en dólares NNN (inquilino paga mantenimiento, seguro y predial) con plazo forzoso de 5 a 10 años.
Reparto de Utilidades	<ul style="list-style-type: none">▪ 80% inversionista / 20% Desarrollador▪ Rendimiento en dólares.▪ Distribuciones bimestrales; inicio de distribuciones comienza 3 meses después de estabilizado el proyecto.
Capital Calls	<ul style="list-style-type: none">▪ El 100% de la aportación tendrá que realizarse a más tardar en Diciembre.▪ Condiciones económicas para inversionistas que aporten recursos después de Diciembre, podrán tener tratamiento distinto.
Tipo de Inversión	<ul style="list-style-type: none">▪ Activo patrimonial
Esquema de Administración	<ul style="list-style-type: none">▪ El desarrollador cobrará fees de desarrollo y administración.▪ Los inversionistas tendrán 80% de dicho vehículo▪ Cobro Preferente: Inversionista cobra retorno preferente de 9.5%⁽¹⁾ sobre su inversión antes de que el desarrollador su utilidad.▪ El activo se aportará a un fideicomiso, a valor de costo.

(1)En caso de no obtener crédito y el proyecto requiera capital adicional, se definirá nivel de rendimiento preferente



PARQUE PALOMAS

La mejor inversión
en el mejor momento