








Diez razones por qué invertir en FIBRA SHOP

1. Primera FIBRA DE CENTROS COMERCIALES


-  Somos la primera FIBRA especializada en Centros Comerciales.
-  Nuestro Portafolio tiene 8 propiedades que suman más de 170,000 mil metros cuadrados de áreas rentables.
-  Más de 22 millones de personas visitan nuestros Centros Comerciales cada año.
-  Tenemos ubicaciones privilegiadas con cerca de 500 inquilinos. Ocupación superior a 90%.
-  Nuestros inquilinos incluyen a las mejores tiendas departamentales, autoservicio y de especialidad en México.
-  La mayor parte de nuestros contratos de arrendamiento están indizados a la inflación

2. Un modelo de Negocios

Unico.

-  Tenemos un modelo de negocios Multi-Plataforma. Integramos bajo una sola operación centros comerciales de Gran Formato (>50,000 m2), Formato Medio (30,000 m2) y Formato Escalable (10,000 m2).
-  Nuestra Multi-plataforma permite:
 - Llevar a nuestros centros comerciales MAS CONSUMIDORES MAS FRECUENTEMENTE.
 - Para nuestros Inquilinos ofrece: UN ONE STOP SHOP para colocar diferentes formatos de sus tiendas.
 - Para el inversionista: UNA MEZCLA OPTIMA DE MAS RENDIMIENTO Y MENOS RIESGO EN EL PORTAFOLIO.

3. Experiencia probada

-  Somos el resultado de una alianza entre tres grupos inmobiliarios de gran prestigio con experiencia combinada de más de 85 años en el sector inmobiliario.

¿Qué es una FIBRA?

Definición

- Instrumentos de inversión en bienes raíces que realizan pagos periódicos proveniente de las rentas de sus bienes inmuebles y a la vez tiene la posibilidad incrementar su valor por la plusvalía de sus propiedades.

Enfoque de Inversión

- Al menos 70% de los activos de la FIBRA deben de estar invertidos en Bienes Raíces destinados al arrendamiento.

Objetivo y Horizonte






- La propiedad construida o adquirida debe tener como fin el arrendamiento.
- Las propiedades no deben de ser vendidas por al menos cuatro años después de su adquisición o término de construcción.

Distribuciones

- La FIBRA está obligada a realizar distribuciones, por concepto de rentas, por lo menos una vez al año.
- Las distribuciones deben ser al menos 95% del resultado fiscal.

Fuente: BMV

4. Somos una FIBRA altamente competitiva en términos de costos, rendimientos y crecimiento.

-  Pagaremos el Dividendo más alto en el sector de FIBRAS.
-  Tenemos las comisiones más bajas del mercado.
-  Somos la FIBRA con el Gobierno Corporativo más sólido.
-  Portafolio de propiedades de muy alta calidad, en ubicaciones únicas e irrepetibles.
-  Pipeline atractivo y tangible.

5. Política de distribuciones ofrece flujos atractivos para los inversionistas.

- Equivalente al 100% de nuestra utilidad de operación.

6. Tenemos una política de apalancamiento prudente.

- No excederemos del 33% del valor de los activos.

7. Nuestra política de inversiones orientada a maximizar el valor.

- Comprar inmuebles pagando solo los flujos que estén generando rentas.
- Daremos prioridad a las adquisiciones y revitalizaciones de los Centros Comerciales en marcha y en ubicaciones privilegiadas.
- Tenemos capacidad para desarrollar donde veamos oportunidades de generar altos rendimientos en plazos cortos.

8. Estructura de comisiones alineada con los intereses de los inversionistas y la más baja actualmente.

- Las comisiones de asesoría son un porcentaje de la utilidad de operación. Así, el asesor sólo cobra si la FIBRA recibe ingresos.
- Comisión UNICA de asesoría 7.5% del Ingreso Neto de Operación, equivalente a 0.64% del valor de los activos: la más baja del mercado.

9. Información Financiera.

- Esperamos generar \$372 MP en 2014.
- El crecimiento de nuestros ingresos en 2014 será resultado de las eficiencias que obtengamos de la operación en conjunto de las plazas y de la revitalización en proceso de Plaza Kukúlkán y Puerto Paraíso.
- El crecimiento esperado en 2014 será resultado de haber terminado con las revitalizaciones de las 2 plazas, la ampliación en Plaza Cibeles y el crecimiento del nivel de ocupación, sin incluir adquisiciones que se están cerrando en los próximos meses.
- Al punto medio de nuestra valuación esto implica un CAP RATE para las propiedades de 8.7% en el 2014.

10. Solido Gobierno Corporativo con intereses bien alineados:

- Comité técnico con 7 miembros (3 independientes).
- Fibra Shop cuenta con el derecho de primera opción en otros proyectos de Centros Comerciales desarrollados por los aportantes.
- Los fundadores renuncian a competir con la FIBRA (NON-COMPETE) tanto en el desarrollo como en la operación de centros comerciales.
- Nuestros fundadores tendrán un *lock-up* de hasta 5 años. El criterio de inversión puede modificarse solo con la mayoría de los votos de los miembros independientes del Comité Técnico.

Inmueble	Imagen	m2	Anclas
<u>Plaza Cibeles</u>		56,065	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Liverpool® ➤ Cinépolis® ➤ Office Depot® ➤ Soriana®
<u>Plaza La Luciérnaga</u>		21,807	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Liverpool® ➤ Cinépolis® ➤ Soriana® ➤ Office Depot®
<u>Plaza Puerto Paraíso</u>		18,660	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cinépolis® ➤ Caliente®
<u>Kukulcán Plaza</u>		15,737	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Liverpool®

Inmueble	Imagen	m2	Anclas
<u>Urban Center Jurica</u>		8,524	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Office Max® ➤ Martí® ➤ McDonald's®
<u>Urban Center Juriquilla</u>		9,705	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Office Max® ➤ Fresko®
<u>Urban Center Condesa Durango</u>		1,454	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Starbucks®
<u>Urban Center Xalapa</u>		8,548	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Office Max® ➤ Telcel®



FIBRA SHOP	
Información General	
Monto colocación	312.4 millones de CBFIs
Fecha cierre libro	[23] Julio 2013
Fecha cruce	[24] Julio 2013
Rango Precio	Ps. 17.50 a 19.50
Agente Estructurador	Actinver
Líderes Colocador es	Actinver, BTG Pactual, Bank Of America Merrill Lynch , IXE Banorte

FIBRA SHOP		
Total de Cartera Inicial		
Centros Comerciales	Ocupación	m2
8	91%	171,132