



FIBRA UNO ANUNCIA LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO TURBO

Ciudad de México, México, a 07 de septiembre de 2016.— *Fibra Uno* (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso F/1401”), el primer y mayor Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces en México anuncia hoy que acordó adquirir el portafolio Turbo, integrado por 18 propiedades.

FUNO anuncia hoy que acordó adquirir el portafolio Turbo, un grupo de 18 propiedades en ubicaciones *premium* en seis estados de la República Mexicana. Con esta adquisición FUNO fortalece su presencia en la región del Bajío y expande sus operaciones en ciudades clave con alto dinamismo.

Entre las características más importantes de este portafolio es que incluye el centro comercial regional más grande y concurrido de la zona del Bajío, una de las ciudades con mayor crecimiento de México y eje de la industria aeroespacial. También incluye 5 parques industriales dentro del mercado de Querétaro, localizado en el *Corredor del TLC*, en una de las ubicaciones logísticas y de manufactura más atractiva del país. Asimismo, incluye dos tecno-parques, también en Querétaro, donde actualmente laboran aproximadamente 2,000 ingenieros aeronáuticos en el corazón de la industria aeroespacial mexicana.

Además, el portafolio tiene 750 habitaciones de hotel, incluyendo un hotel nuevo, el primero de tipo *Resort* y formato todo-incluido de FUNO, localizado en Puerto Vallarta, uno de los destinos turísticos más concurridos de México. Esta propiedad se adquiere bajo una estructura muy conveniente e innovadora de renta base, que permite a FUNO disfrutar de un sano retorno, más una porción variable ligada al éxito del hotel. Adicionalmente, el portafolio incluye también dos hoteles categoría *Business-Class* en la ciudad de Mérida, una de las ciudades con mayor crecimiento, con dinámicas demográficas y económicas favorables.

Este portafolio también incluye cuatro proyectos en desarrollo, uno de los cuales es Patio Tollocan, un *Power Center* que será construido en la mejor ubicación de la ciudad de Toluca y que será anclado por una de las cadenas minoristas más grandes de México.

El precio de adquisición de este portafolio es de Ps. 14.3 mil millones que serán liquidados con una mezcla entre efectivo, CBFIs y deuda garantizada a nivel propiedad. La porción pagadera en efectivo es de alrededor del 20%, la parte de CBFIs representa aproximadamente 70%, mientras que la porción de deuda asumida representa alrededor de 10%. FUNO estima que este portafolio generará un ingreso neto operativo de Ps. 1.33 mil millones una vez que esté totalmente estabilizado. Actualmente el portafolio genera aproximadamente Ps. 650 millones de ingreso neto operativo, con un período de estabilización durante los siguientes 36 meses. La porción pagadera en CBFIs se pagará conforme las propiedades se vayan estabilizando y comiencen a generar ingresos por renta.



El portafolio tiene aproximadamente 506 mil m² de área bruta rentable, de la cual el 22% está en desarrollo. Existen 6 propiedades totalmente estabilizadas, 8 propiedades en proceso de estabilización y cuatro en desarrollo. El área bruta rentable del portafolio se divide en tres segmentos: comercial (50%), industrial (44%), y oficinas (6%). El nivel actual de ocupación de la parte estabilizada es cercana al 90%. Adicionalmente, una porción del área bruta rentable proviene de partes relacionadas. La transacción está sujeta a aprobación por parte del Comité de Prácticas de FUNO y de la COFECE. Esperamos cerrar esta adquisición a nivel de propiedades individuales durante los próximos meses, y proveeremos información precisa y oportuna de cada uno de los cierres.

La primera adquisición de este portafolio es el recientemente inaugurado Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta, misma que ha sido concluida. Como mencionamos anteriormente, se trata del primer hotel tipo *Resort* y formato todo-incluido del portafolio FUNO, localizado en Puerto Vallarta, uno de los destinos turísticos más famosos de México, y que está rentado bajo un esquema de renta base más variable. El hotel tiene 46,234 m² de área bruta rentable, cuenta con 444 habitaciones y opera bajo el nombre de Grand Fiesta Americana, una marca de lujo. El hotel cuenta también con una serie de amenidades e instalaciones de clase mundial incluyendo una porción de tierra para una futura expansión. El precio de adquisición de esta propiedad fue de Ps. 1,477 millones que fue pagado con una combinación de efectivo y CBFIs. FUNO espera que esta propiedad genere aproximadamente Ps. 150 millones de ingreso operativo neto anual. Además, FUNO tiene derecho a recibir las rentas de este inmueble desde el 1 de enero de 2016, manteniendo 6.16 millones de CBFIs en garantía, los cuales se irán reduciendo por un periodo de 3 años. La propiedad se adquirió de partes relacionadas y no tiene deuda.

“Estamos muy satisfechos con esta adquisición. Estamos expandiendo nuestra presencia en la región del Bajío, que es una de las más dinámicas en términos de actividad económica e industrial, así como en otros mercados clave con excelentes expectativas inmobiliarias.

La estrategia de crecimiento de FUNO está probada; con estas adquisiciones estamos cumpliendo con nuestros compromisos anunciados a nuestros inversionistas en nuestro FUNO day en noviembre del año pasado en Nueva York.

Mientras estuvimos en silencio, trabajamos duro en buscar, identificar y cerrar en las mejores condiciones con nuestros vendedores. Estamos en una muy buena posición, después de haber alcanzado los términos adecuados para ejecutar y entregar nuestros compromisos.

Hoy empezamos a cerrar; este portafolio tiene un potencial enorme de creación de valor, dado sus ubicaciones Premium y perspectivas locales de demanda. Con esta adquisición FUNO fortalece aún más su liderazgo dentro del mercado inmobiliario mexicano.

Como hemos comentado en el pasado, FUNO tiene la habilidad de crear este tipo de portafolios los cuales seguiremos creando de forma tal que podamos añadir valor a nuestro portafolio y a nuestros tenedores de CBFIs”

- comentó André El-Mann, Director General de FUNO.



Acerca de Fibra Uno

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es la primer y más grande FIBRA en el mercado mexicano. Opera y desarrolla una amplia gama de inmuebles destinados al arrendamiento principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas. Al 30 de junio de 2016 Fibra Uno contaba con un portafolio de 515 propiedades que totalizaban aproximadamente 7.2 millones de m² con presencia en 31 estados de la República Mexicana. La estrategia de Fibra Uno se concentra en tener las mejores ubicaciones con inmuebles de la más alta calidad, y con diversificación de segmentos, geografías e inquilinos. Asimismo, el equipo administrativo de Fibra Uno cuenta con más de 30 años de experiencia en el desarrollo y la operación en todos los segmentos del sector inmobiliario.

Contactos en FUNO

México

Jorge Pigeon
Antonio Tejedo
Tel: +52 (55) 4170-7070
investor@fibrauno.mx

Nueva York

Lucia Domville
Tel: +1 (646) 284 9400
fibrauno@grayling.com

Medios

Francisco Galindo
Tel: +52 (55) 5062 8250
fgalindo@zimat.com.mx