



Capithal Tlajomulco

---

Parque Industrial

---

# Resumen Ejecutivo

## Estructura de Inversión

Nordia presenta la oportunidad al Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco de coinvertir como socios de capital para el desarrollo, construcción, y operación de un Parque Industrial Boutique denominado Capithal Tlajomulco el cual consta de 86 lotes de terreno, ubicado en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. La coinversión será a través de un fideicomiso, el cual que a cabo el Plan de Negocios. Nordia busca que la participación de Pensiones de Jalisco sea la aportación del terreno al negocio, aportando el mismo en un valor de MXN \$726.24 pesos, obteniendo así, un valor total del terreno de MXN \$63,645,000.00 pesos, siendo esta, la única aportación al negocio que Nordia espera de Pensiones de Jalisco.

El costo total del proyecto incluyendo todos los gastos hasta alcanzar la culminación del Negocio, se encuentra calculado sobre MXN \$160,045,183.00 pesos, descontando la aportación de Pensiones de Jalisco, restaría la cantidad de MXN \$96,400,183.00 pesos, los cuales Nordia se compromete a aportar al Negocio mediante Aportaciones en Efectivo de la misma desarrolladora, así como del grupo inversionistas que soportan a Nordia, de igual manera llegada su etapa, con las preventas que se realicen a la par de la construcción del Parque Industrial, logrando así, un Negocio libre de apalancamiento financiero.







## Resumen del Negocio

El financiamiento para la urbanización del Parque Industrial se llevará a cabo mediante la aportación del terreno por parte de Pensiones del Estado y el remanente del capital sería mediante aportaciones en efectivo por parte de Nordia y su pool de inversionistas El Negocio esta conformado de una participación de capital de hasta el 40% del total de capital por parte de Pensiones Jalisco es decir la cantidad de MXN \$63,645,000 de pesos, mientras que el resto del capital, MXN \$96,400,183 pesos será aportado por Nordia, equivalente al 60% del total de capital, sumando en conjunto ambas aportaciones la cantidad de MXN \$160,045,183 pesos.



West Plaza Park



Capithal Tesistán



## Antecedentes NORDIA

### *Experiencia de la empresa*

Nordia cuenta con una amplia experiencia en el desarrollo de Parques Industriales dentro del Estado de Jalisco, quien forjo en 2014 el concepto del Parque Industrial Boutique en la región con la creación del West Plaza Park, primer parque en su tipo en todo el Estado de Jalisco, estableciendo un referente en la industria.

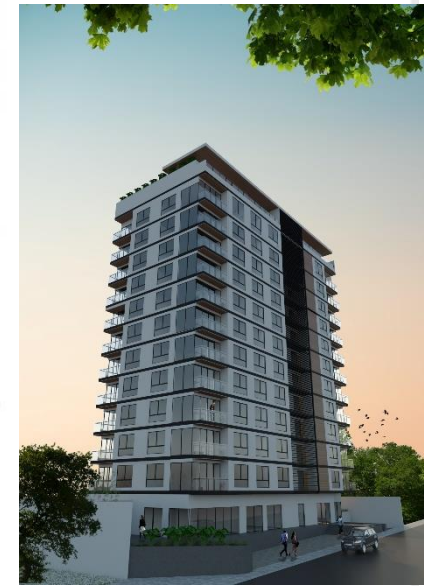
Entendiendo las necesidades de los empresarios y de la industria, encontró un nicho desatendido de empresas que buscan ambientes laborales de primer nivel, lo que llevo a seguir creando más desarrollos inmobiliarios como los siguientes.

### Industriales

- West Plaza Park (2014): Parque Industrial desarrollado sobre 17 hectáreas conformado por 100 lotes industriales y 2 lotes comerciales. Estatus: Concluido.
- Capithal Park Tesistan (2017): Parque Industrial desarrollado sobre 7 hectareas conformado por 51 lotes industriales y reserva comercial. Estatus: Concluido.
- Capithal Park Colotlán (2019): Parque industrial desarrollado sobre 10 hectareas conformado por 84 lotes industriales y reserva comercial. Estatus Fideicomiso Firmado y en tramite de licencias.
- West Plaza Park Colotlán (2019): Parque industrial desarrollado sobre 25 hectareas conformado por 200 lotes industriales y reserva comercial. Estatus: Tramite de Licencias.
- Capithal Park Nextipac (2019): Parque industrial desarrollado sobre 9 hectareas conformado por 66 lotes industriales y reserva comercial. Estatus: Firma de Fideicomiso

### Residencial

- Torre Atrium (2015) Torre de departamentos edificada en el Country de Guadalajara. Estatus: Concluida
- Torre Agave (2019) Torre de departamentos conformada por 58 unidades ubicada a espaldas de Puerta de Hierro. Estatus: En construcción.



Torre Agave



Torre Atrium



# Resumen de Inversión

Resumen de Inversión

Información De Inversión			
Tipo de Propiedad	Parque Industrial	Fecha Estimada de Acuerdo	3Q 2020
Tipo de Inversión	Desarrollo Capital	Desarrollador	Nordia
Estructura del Trato	Joint Venture	Tipo de Construcción	Urbanización
		Periodo de Construcción	Mes 24

Tamaño Promedio por Unida	600m <sup>2</sup>
Área Total Terreno (Ha)	8.73
Área Total Terreno (m2)	85,097
Metros Vendibles	52,581

Información Financiera		(MX\$)
Aportación de Tierra		63,645,000
Aportaciones en Efectivo		96,400,183

Estructura de Financiamiento (MXN\$)	\$ Total	% Capital
Capital Pensiones	63,645,000	40%
Capital Nordia	96,400,183	60%
Fondeo Total	\$ 160,045,183	100.0%

		(MX\$)
Precio por m <sup>2</sup> de terreno		\$726.24
Total Costo del Terreno		\$63,645,000
Costo del terreno por m <sup>2</sup> vendible		\$1,210.40
Costo de urbanización por m <sup>2</sup>		\$1,100.00

Presupuesto de Construcción (US\$)	\$ Total	% Capital
Tierra	\$63,645,000	40%
Hard Costs	\$96,400,183	60%
Total	\$160,045,183	

Información Joint Venture

Ingresos Totales por Ventas		
Precio de m <sup>2</sup> vendible		MXN \$4,800
M <sup>2</sup> vendibles resultantes		52,581.92 m <sup>2</sup>
Total de ventas		MXN \$252,393,206.40
% de negocio para Pensiones		40%
Utilidad para Pensiones		MXN \$36,723,941.57
ROI Pensiones		58%

Análisis propuesta tlajomulco

Inversión

	Ipejal	Nordia	Total	% aportación		
Terreno	\$67,102,114	\$96,400,183	\$67,102,114	41.0%	62,712,256	Avalúo Terreno
Aportación	100%	100%	\$96,400,183	60.20%	7.0%	incremento
Totales	\$67,102,115	\$96,400,184	\$163,502,297			

	Área vendible		Terreno Ipejal		Ventas			Construcción		
			Precio del terreno	m2 de terreno	Monto	\$/m2	% terreno/ventas	Monto	\$/m2	%/vtas
Lotes industriales	52,582	59.0%	\$67,102,114	85,907	\$252,393,216	\$4,800	39.8%	\$96,400,183	\$1,833	60.2%
Totales			Retorno Ipejal		\$100,452,500		Nordia	\$151,940,716		
Costo del terreno área vendible			\$1,276.14	\$/m2						
Costo del terreno área total			\$781.10	\$/m2						

Estado Resultados Proforma

Ventas	252,393,216			
Terreno	Retorno Ipejal	43.0%	% inversión Ipejal	41.0%
Comisiones	14,134,020	5.6%	Incremento	2.0%
Total ventas	238,259,196			

URBANIZACION

		\$/m2	
Movimiento de tierras		\$9,640,018.30	112.21
Instalaciones electricas		\$22,172,042.09	258.09
Instalacion agua potable		\$2,892,005.49	33.66
Instalación sanitaria		\$2,892,005.49	33.66
Instalación pluvial		\$1,928,003.66	22.44
Red contra incendio		\$13,496,025.62	157.10
Totem y caseta		\$2,892,005.49	33.66
Vialidades y banquetas (concreto)		\$16,388,031.11	190.76
Amenities		\$1,928,003.66	22.44
Ducteria		\$4,820,009.15	56.11
Obra civil		\$3,856,007.32	44.89
CCTV		\$964,001.83	11.22
Pozo profundo y planta de tratamiento		\$12,532,023.79	145.88
TOTAL URBANIZACION		\$96,400,183.00	1,122.14
COSTO POR METRO VENDIBLE DE		\$1,100.00	
COSTO POR METRO VENDIBLE		\$1,833.33	
TOTAL COSTOS URBANIZACION Y TERRENO		\$163,502,296.92	
COSTO POR METRO VENDIBLE		\$3,109.48	

Inversión	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Acumulado
IPEJAL	\$67,102,114	-	-	-	67,102,114
Terreno	\$67,102,114				
Egresos	-	-	-	-	
Nordia		\$62,660,119	\$19,280,037	\$14,460,027	\$96,400,183
Ingresos					
Venta lotes	\$238,259,196	20%	50%	30%	
Total ingresos		\$47,651,839.18	\$119,129,597.95	\$71,477,758.77	
IPEJAL		\$20,509,576.36	\$51,273,940.91	\$30,764,364.55	
Nordia		\$27,142,262.82	\$67,855,657.04	\$40,713,394.23	
TOTAL		\$47,651,839.18	\$119,129,597.95	\$71,477,758.77	
Flujo NETO					
IPEJAL	-	67,102,114	20,509,576	51,273,941	30,764,365
Nordia		-	35,517,856	48,575,620	26,253,367

Tasa descto		15.0%	
		VNA	TIR
IPEJAL		8,461,596	23.0%
Nordia		20,093,105	78.2%

Acumulado
67,102,114
\$96,400,183

Acumulado
\$102,547,881.82
\$135,711,314.08

Acumulado	ROI
35,445,768	52.8%
39,311,131	40.8%



## CARACTERÍSTICAS E INFRAESTRUCTURA

La mejor opción de Parques Industriales Clase A para compañías de la industria pequeña y mediana que están buscando establecer, optimizar y/o reubicar sus operaciones en Guadalajara en espacios industriales de superficies entre los 600 m<sup>2</sup> y los 770 m<sup>2</sup>, que permiten tener todo en un mismo lugar; oficinas, bodega y showroom.

Las características del Parque Industrial Capital Tlajomulco son:

Seguridad y sistema de monitoreo de ingreso y vialidad las 24 hrs. del día.

Red contra incendios que cubre con las normas de "National Fire Protection Association" (NFPA)

Vialidad central para oficinas.

Vialidad independiente para tráfico pesado y pluvial maniobras de carga y descarga.

Estacionamiento para automóviles y xx trailers.

Edificio de administración y mantenimiento.

Instalaciones ocultas en la avenida central.

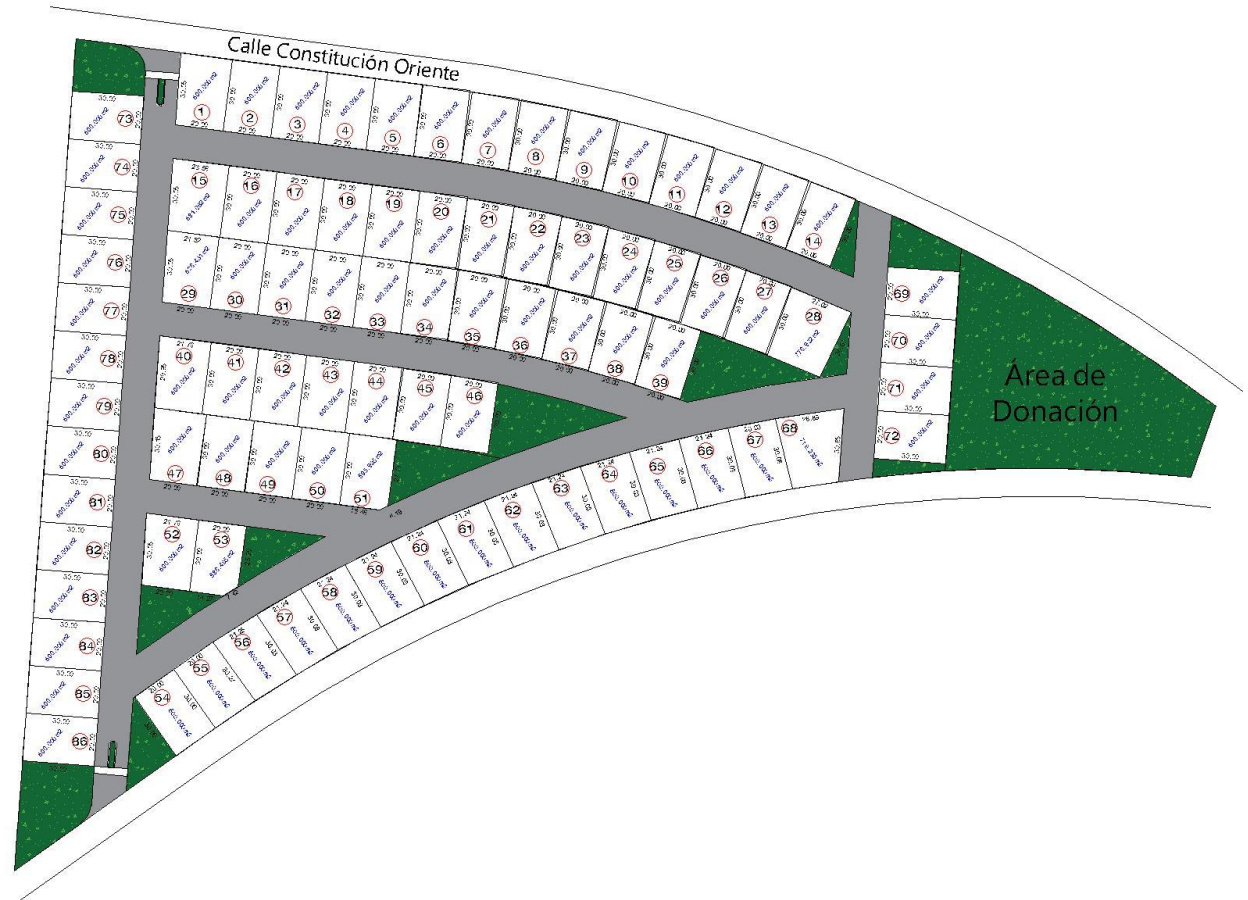
Red de energía eléctrica de alta tensión.

Red general de alumbrado.

Red general de telefonía e intercomunicaciones.

Suministro de agua y red de drenaje sanitaria y

Barda perimetral.



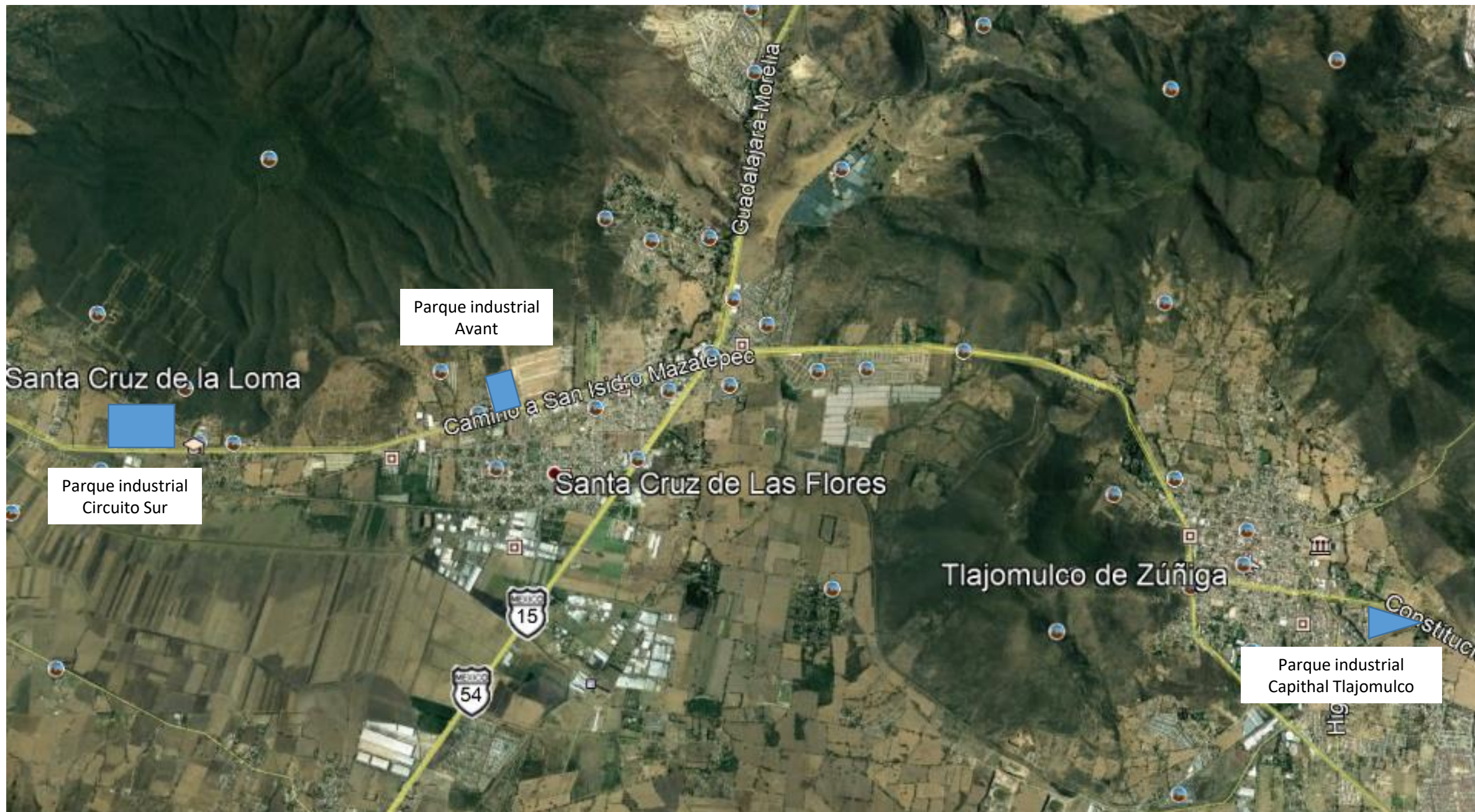




---

# Parques Boutique Comparables

Parque	Ubicación	Precio Aproximado Por m <sup>2</sup>
Circuito Sur	Carretera San Isidro Mazatepec	\$4,600
Avant Industrial Park	Carretera San Isidro Mazatepec	\$4,895
cofradía Park	Carretera San Isidro Mazatepec	\$3,300





# Transacciones comparables de tierra

LAND AVAILABLE (APIEJ)																	
Industrial Park or Development	Propietary	Land ID	Services (Y/N)		SM	SF	In Park (Y/N)	Industrial Corridor	Entitled (Y/N)	Listing Broker	Length (m)	Depth (m)	Allowed Coverage	Comments	Currency	Price PSM	CAM / NNN
GrunPark La Llave 2	Private	5	Y		905.00	9,741.42	Y	South Periferico	Y	CITUA	19	48	0.8		MXN	\$ 5,000.00	
GrunPark La Llave 2	Private	6	Y		913.00	9,827.53	Y	South Periferico	Y	CITUA	19	48	0.8		MXN	\$ 5,000.00	
GrunPark La Llave 2	Private	12	Y		1077.00	11,592.83	Y	South Periferico	Y	CITUA	23	45	0.8		MXN	\$ 5,000.00	
Next Industrial Park	GRUPO AM PM / BAXAL	1	Y		845	9,095.58	Y	North Zapopan	Y	KINVEK					MXN	\$ 5,500.00	
Next Industrial Park	GRUPO AM PM / BAXAL	2	Y		1059	11,399.08	Y	North Zapopan	Y	KINVEK					MXN	\$ 5,500.00	
Next Industrial Park	GRUPO AM PM / BAXAL	10	Y		1089	11,722.00	Y	North Zapopan	Y	KINVEK					MXN	\$ 5,700.00	
Next Industrial Park	GRUPO AM PM / BAXAL	12	Y		1190.00	12,809.16	Y	North Zapopan	Y	KINVEK					MXN	\$ 5,700.00	
Next Industrial Park	GRUPO AM PM / BAXAL	16	Y		1286	13,842.50	Y	North Zapopan	Y	KINVEK					MXN	\$ 5,700.00	
Next Industrial Park	GRUPO AM PM / BAXAL	23	Y		925	9,956.70	Y	North Zapopan	Y	KINVEK					MXN	\$ 5,700.00	
Avant Industrial Park	KIVA	43	Y		1000	10,764.00	Y	South Lopez Mateos	Y	KINVEK					MXN	\$ 4,450.00	
Avant Industrial Park	KIVA	61	Y		1732	18,643.25	Y	South Lopez Mateos	Y	KINVEK					MXN	\$ 4,250.00	
Avant Industrial Park	KIVA	67	Y		1000	10,764.00	Y	South Lopez Mateos	Y	KINVEK					MXN	\$ 4,450.00	
Avant Industrial Park	KIVA	80	Y		1000	10,764.00	Y	South Lopez Mateos	Y	KINVEK					MXN	\$ 4,450.00	
Avant Industrial Park	KIVA	81	Y		1193	12,841.45	Y	South Lopez Mateos	Y	KINVEK					MXN	\$ 4,250.00	
Discovery Park	Discovery Park	Lote 17	Y		1,078.00	11,603.59	Y	North Zapopan	Y	JLL				Terreno en Pre venta, dentro de parque industrial.	MXN	\$ 5,100.00	
Discovery Park	Discovery Park	Lote 18	Y		1,221.00	13,142.84	Y	North Zapopan	Y	JLL				Terreno en Pre venta, dentro de parque industrial.	MXN	\$ 5,100.00	
Discovery Park	Discovery Park	Lote 19	Y		2,392.00	25,747.49	Y	North Zapopan	Y	JLL				Terreno en Pre venta, dentro de parque industrial.	MXN	\$ 5,100.00	





