

Presentación Corporativa

ÍNDICE

NOSOTROS

| | |
|-------------------------|---|
| ESTRUCTURA..... | 4 |
| VISIÓN Y MISIÓN..... | 6 |
| PROPUESTA DE VALOR..... | 7 |
| DIFERENCIADORES..... | 8 |
| EQUIPO..... | 9 |

RELACIONES COMERCIALES

| | |
|------------------------|----|
| SOCIOS DE NEGOCIO..... | 11 |
| CLIENTES..... | 12 |

SERVICIOS

| | |
|-------------------------------------|----|
| REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS..... | 16 |
|-------------------------------------|----|

ESTRATEGIAS GENERALES

| | |
|----------------------------|----|
| COMERCIALIZACIÓN..... | 21 |
| HERRAMIENTAS..... | 22 |
| ESTRATEGIAS..... | 23 |
| MULTIMEDIA..... | 24 |
| <u>INDBAUTEN.COM</u> | 25 |
| INDUSTRIAL WATCH..... | 28 |
| INVENTARIO NACIONAL..... | 29 |
| DEMANDA NACIONAL..... | 30 |
| CANALES DIGITALES..... | 31 |

CASOS DE ÉXITO

| | |
|---------------------------|----|
| COMPRAVENTA 2025..... | 33 |
| COMPRAVENTA OTROS..... | 34 |
| ARRENDAMIENTO 2025..... | 35 |
| ARRENDAMIENTO OTROS..... | 36 |
| PROPIEDADES LISTADAS..... | 38 |

PANORAMA DEL MERCADO

| | |
|--------------------------|----|
| PANORAMA INDUSTRIAL..... | 43 |
| USUARIOS ACTIVOS..... | 50 |

PROPIEDADES

| | |
|-------------------|----|
| AZCAPOTZALCO..... | 52 |
| IZTAPALAPA..... | 53 |
| LERMA..... | 54 |
| CTT..... | 55 |
| HUEHUETOCA..... | 56 |

PROPIUESTA DE SERVICIOS

| | |
|-----------------------------|----|
| DESGLOSE DE SERVICIOS..... | 58 |
| INVERSIÓN COMERCIAL..... | 60 |
| HONORARIOS..... | 61 |
| TÉRMINOS Y CONDICIONES..... | 63 |
| PLAN DE TRABAJO..... | 64 |

| | |
|------------------------------|-----------|
| <u>CONTACTO</u> | 65 |
|------------------------------|-----------|

Nosotros

ESTRUCTURA



indbauten.com

**Industrial
Watch**



INDBAUTEN es una empresa líder en consultoría y transacción inmobiliaria corporativa, especializada en el sector industrial.

www.indbauten.com

Con más de 15 años de experiencia, **INDBAUTEN** nace de la necesidad de ofrecer un servicio altamente especializado, personalizado y orientado a resultados, enfocado en bienes raíces comerciales de uso industrial.

Nuestro objetivo es convertirnos en **socios estratégicos** de nuestros clientes, brindándoles información, análisis y herramientas que les permitan tomar decisiones oportunas, eficientes y alineadas a sus objetivos de crecimiento.

La combinación de experiencia comercial, profundo conocimiento del mercado inmobiliario y acceso a oportunidades de inversión define nuestra **propuesta de valor** y guía nuestro trabajo diario.

VISIÓN & MISIÓN

Nuestra Visión

Ser reconocidos por nuestros clientes como la **firma inmobiliaria de referencia** en el desarrollo de soluciones inmobiliarias industriales, distinguiéndonos por nuestro enfoque estratégico, alto nivel de especialización y capacidad de ejecución.

Nuestra Misión

Convertirnos en el **socio estratégico preferido** de inquilinos, propietarios, desarrolladores e inversionistas, colaborando en el diseño y ejecución de **soluciones inmobiliarias integrales** que generen **valor sostenible**, a partir de un análisis profundo de las necesidades específicas de cada requerimiento, las condiciones del mercado y los factores clave del entorno.

PROPUESTA DE VALOR

En **INDBAUTEN**, colaboramos con inquilinos, propietarios, desarrolladores e inversionistas en el diseño y ejecución de soluciones inmobiliarias industriales estratégicas, generando valor a partir de un análisis profundo de cada proyecto, de las condiciones del mercado y de los factores clave del entorno..

- Desarrollo de soluciones inmobiliarias industriales estratégicas, sustentadas en un análisis profundo de mercado y de las necesidades específicas de cada proyecto.
- Información confiable y oportuna para la toma de decisiones estratégicas y la asignación eficiente de capital.
- Ejecución orientada a resultados comerciales medibles, optimizando tiempos, procesos y recursos.
- Innovación continua en análisis de datos y tecnología a lo largo de todo el ciclo del proyecto.

DIFERENCIADORES

- **Estrategia comercial** y operativa, alineada a los objetivos de crecimiento y eficiencia de cada proyecto.
- **Visión colaborativa**, integrando a inquilinos, propietarios, desarrolladores e inversionistas, colegas del medio a lo largo del proceso.
- Modelo de **atención exclusiva y cercana**, con alto involucramiento senior en cada mandato.
- Ejecución ágil y personalizada, enfocada en la toma de decisiones informadas y oportunas.
- Profundo **conocimiento del mercado industrial**, sustentado en análisis, experiencia transaccional y entendimiento operativo.

En **INDBAUTEN**, construimos **relaciones comerciales y estratégicas** de largo plazo, aportando valor en cada etapa del proyecto a través de análisis, asesoría y ejecución especializada, más allá de la intermediación tradicional.

EQUIPO

Teresa Escareño
Head of Marketing

Jürgen W. Peters
Data analysis | Business Intelligence

Carla Todd
Marketing Coordinator

Aranza Sánchez
Community Manager

Andrea Mendoza
Marketing Trainee

Alejandro Sánchez
Head of Technology

Juliana Aguilar
Developer



General Management

Jorge Fernando
Pérez Giffard



Business Development

Berenice Guadarrma
Controller

Administrative

Daniel Jouanen
Managing Partner | Business Development

Antonio Valentino
Business Development Partner

Emmanuel Carmona
Business Development | Industrial Broker

Rafael de la Tijera Valenzuela
Business Development | Industrial Broker

Erik Sánchez-Armass
Business Development | Industrial Broker

Ernesto Miranda
Business Development | Industrial Broker

Relaciones Comerciales

SOCIOS DE NEGOCIO



CLIENTES



El
Palacio de Hierro

U Usvalia
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

T Trapoist.
Desarrollo de Ambientes

SamsOnite

OXXO

KronalinE®
iniciativa, creación, inspiración

Coppel

axtel

SERINOX

NATASA
NACIONAL DE TARIMAS

GRUPO MORELLO, S.A. DE C.V.
GRUPO MORELLO - MEXICO

B
BB

CEMENTOS FORTALEZA

DROF

ARTROMED

GRUPO
CN
CLAVOS NACIONALES

TRAXION
VIDA EN MOVIMIENTO

DecoCookies
- Baking You Happy -

RC

Layher.
Siempre más. El sistema de andamios

IDEZA

MIKEL'S

ASUS

JUGUETRON

ASSA
Accesorios Sintéticos

eHubS

PETROM

GRUPO BIOMEP
BIOMEP
WACES
MEDICAMENTOS

DYNACAST
A FOMA TECHNOLOGIES COMPANY

maltaCleyton
El Experto en Nutrición

EM'PACK®
CAJAS DE CARTÓN

BRITISH AMERICAN
TOBACCO

hellmann

ThyssenKrupp

FOOD SERVICE

ABC
LOGÍSTICA

APE
MAQUINARIA

GT+plastics

SOLUCIONES INTELIGENTES

GAMPE
FACTORY & TRADE

BIG
COLA

PHILLIPS
ASSA ABLOY

APIC

SWIFT
TRANSPORTATION

APL
Logistics

VENTO

STUDIO F

TOTTO

OHLA
Progress Enablers

CTDI
Global Engineering, Repair & Logistics

Koblenz®

SAMSUNG SDS

SHARP

aq AQ Wiring Systems

YANBAL

Logisfashion®

Katayama

Servicios

SERVICIOS

INDBAUTEN ofrece una plataforma integral de servicios inmobiliarios industriales, enfocada en la asesoría estratégica, la ejecución transaccional y el análisis especializado a lo largo de todo el ciclo del proyecto.

➤ **Consultoría e intermediación Inmobiliaria corporativa**

- Localización y selección de propiedades industriales para operaciones en renta y venta.
- Consultoría estratégica para expansión, reubicación y consolidación de operaciones industriales.

➤ **Representación de Propietarios e Inquilinos**

- Representación de inquilinos (Tenant Representation)
- Representación de propietarios y desarrolladores (Landlord Representation).

➤ **Consultoría Financiera y Estructuración de Proyectos**

- Evaluación financiera de proyectos inmobiliarios industriales.
- Estructuración de esquemas BTS y Sale & Lease Back.
- Análisis de viabilidad, rentabilidad y alternativas de desarrollo.

SERVICIOS

➤ **Análisis de datos**

- Inteligencia de mercado industrial basados en estadísticas de oferta y demanda.
- Análisis de disponibilidad, proyectos, absorción, cierres, precios y condiciones de mercado.
- Estudios a la medida para soporte en toma de decisiones estratégicas.

➤ **Plataforma de Comercialización**

- Plataforma especializada para la comercialización de activos industriales, con enfoque en visibilidad, posicionamiento y resultados.

➤ **Desarrollo y Reconversión**

- Asesoría en nuevos desarrollos industriales.
- Asesoría en proyectos arquitectónico y reconversión de activos industriales existentes, alineados a requerimientos operativos.

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

En **INDBAUTEN**, nuestra experiencia en representación de propietarios se basa en un entendimiento profundo del mercado industrial y en la implementación de estrategias comerciales diseñadas para potenciar el posicionamiento, la rentabilidad y la absorción de cada propiedad.

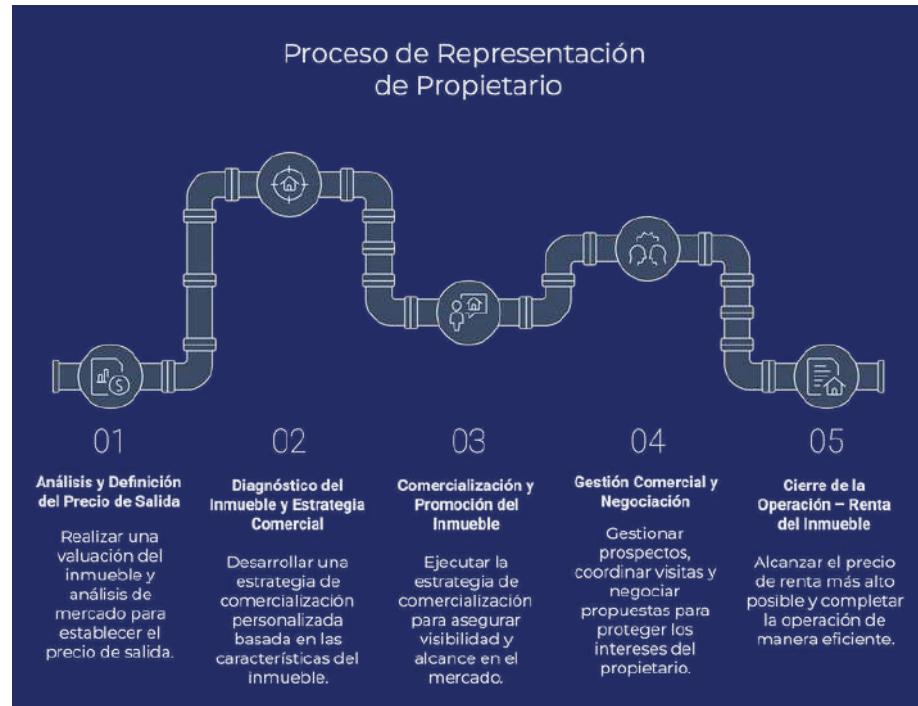
Nuestro enfoque va más allá de la comercialización tradicional. Analizamos las características del activo, su contexto de mercado y los objetivos del propietario para definir estrategias de arrendamiento a la medida, orientadas a atraer, seleccionar y retener inquilinos alineados con el perfil y vocación del inmueble.

Respaldados por inteligencia de mercado, análisis de datos y conocimiento operativo, acompañamos a propietarios corporativos, institucionales y patrimoniales en la toma de decisiones estratégicas, desde la planeación comercial hasta la ejecución, con un objetivo común: maximizar ingresos, reducir períodos de vacancia y fortalecer el valor del activo en el tiempo.

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

INDBAUTEN diseña para cada cliente un plan integral de comercialización, estructurado a partir de las especificaciones de cada inmueble, sus ventajas competitivas, el entorno del mercado, y su potencial para maximizar el valor de renta.

A través de la definición de la estrategia de comercialización más adecuada, orientada a lograr el arrendamiento del inmueble en el menor tiempo posible al mayor plazo posible, el equipo de especialistas de **INDBAUTEN**, ejecuta un proceso estructurado por fases, durante el periodo establecido para la promoción y arrendamiento de la propiedad.



REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS

El éxito de una estrategia de comercialización depende de la correcta definición del mercado objetivo, a partir de un análisis integral de los atributos del inmueble, incluyendo sus especificaciones, funcionalidad, ubicación, y condiciones de mercado. Estos factores permiten determinar el valor del activo y definir con precisión el perfil de los usuarios potenciales.

Para **INDBAUTEN**, el **mercado objetivo** no se limita a un listado de contactos, sino a una segmentación estructurada de prospectos, con diferentes necesidades e influencias de decisión. Nuestro enfoque estratégico prioriza la exposición al mercado primario, sin descuidar la activación del mercado secundario y terciario, permitiendo acelerar los tiempos de colocación y maximizar los resultados de la operación.

Con base en este análisis, hemos identificado y clasificado los mercados potenciales a los que se dirigirá la campaña de comercialización del inmueble.

REPRESENTACIÓN DE PROPIETARIOS



Estrategias



COMERCIALIZACIÓN

HERRAMIENTAS INTERNAS

- indbauten.com
- Cuentas Corporativas
- Networking Brokers y Clientes
- Plataforma de correos masivos

PROSPECCIÓN

- Inbound y Outbound
- Publicidad pagada RRSS
- Comunidad Inmobiliaria
- Portales inmobiliarios
- Marketing directo
- Afiliaciones Inmobiliarias
- Cold Calls

ESTRATEGIAS

-  Presentaciones con prospectos
-  Customer Relationship Management (CRM)
-  Visitas a la propiedad
-  Tours virtuales
-  Eventos Networking

RECURSOS

- | | | |
|---------------------|----------------------------|---|
| • Mailing | • RR.SS. | • Investigación e inteligencia de mercado |
| • Marketing digital | • Bases de datos | • Relaciones con clientes |
| • Audiovisuales | • Brochures /Flyers/Videos | • Website |

HERRAMIENTAS

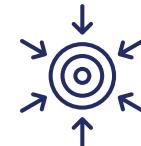
➤ **Difusión multicanal de propiedades**

Publicación estratégica de listados tanto en la plataforma propia de Indbauten como en portales externos de alto alcance, maximizando la visibilidad del inventario industrial.



➤ **Centralización y gestión de información**

Estandarización de fichas técnicas, actualización de disponibilidad y materiales comerciales para asegurar información clara y accesible para prospectos y equipo comercial.



➤ **Posicionamiento digital del inventario industrial**

Optimización de contenidos de propiedades para facilitar su descubrimiento en entornos digitales y mejorar la exposición frente a usuarios con intención de búsqueda.



➤ **Ánalisis y seguimiento de métricas de exposición**

Monitoreo de tráfico, origen de visitas y comportamiento en el sitio para evaluar el alcance de los listados y ajustar la estrategia de difusión.



ESTRATEGIAS

➤ **Desarrollo de materiales de apoyo**

Diseño de materiales informativos para apoyar e impulsar las propiedades, dentro de los materiales se considera el desarrollo de un brochure institucional, así como, videos de las propiedades con visitas virtuales.

➤ **Herramientas de comunicación**

Implementación de campañas semanales de email marketing para llegar a audiencias perfiladas, uso de los canales oficiales en Redes Sociales y personales de los asesores comerciales, para tener un mayor alcance. Gestión de campañas de publicidad digital pagadas en buscadores y redes sociales e implementación de anuncios destacados en portales inmobiliarios

➤ **Contacto con brokers**

Eventos para convivencia con jugadores clave de la industria para una promoción personalizada, de esta forma agilizamos la entrega de información y captamos oportunidades de manera inmediata.

➤ **Seguimiento de prospectos**

Con el uso del CRM interno, podemos gestionar un acceso único disponible bajo demanda para ver en tiempo real el seguimiento de cada prospecto.

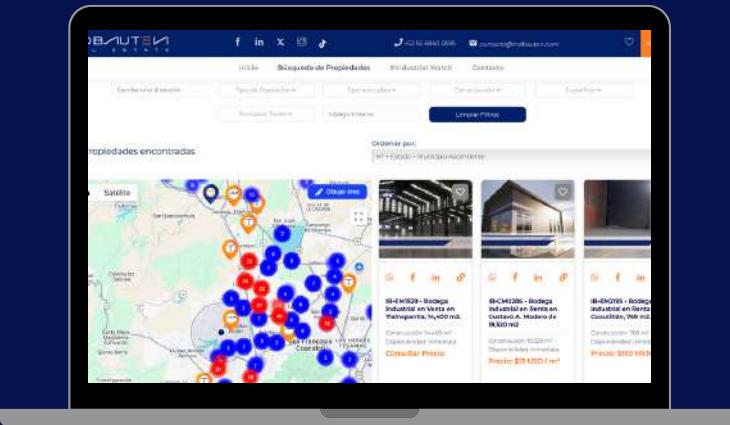
MULTIMEDIA



indbauten.com



indbauten.com



A través de **indbauten.com**, operamos como un soporte digital que atiende las necesidades inmobiliarias del sector, poniendo a disposición una **amplia cartera de propiedades**, que incluye bodegas y naves industriales, espacios comerciales, edificios de oficinas, terrenos y soluciones logísticas.

Colaboramos estratégicamente con Proppit y Mercado Libre Inmuebles, con el objetivo de **ampliar la huella digital** y **maximizar la visibilidad del inventario** comercial de Indbauten.

- Plataforma especializada para comercializar inmuebles y hacer co-brokerage.
- Operaciones de compra – venta y renta.
- Inventario disponible de propiedades de desarrolladores, propietarios y parques industriales.
- Presencia nacional y pronto con presencia en Centroamérica.



Usuarios activos

45.886



41,63 %

v.s. 2024 (32.398)



Vistas

157.071



45,46%

v.s. 2024 (107.982)



Sesiones con interacción

31.481



60,83 %

v.s. 2024 (19.574)



Sesiones

58.200



28,83 %

v.s. 2024 (45.175)



% Interacción

54,09%



24,84%

v.s. 2024 (43.33%)



Gracias a nuestra plataforma **indbauten.com**, podemos analizar la oferta, disponibilidad y demanda de los inmuebles industriales (inventario de propiedades), para, ofrecer información de valor en tiempo real, que ayude a nuestros usuarios en la toma de decisiones acertadas sobre las inversiones en inmuebles industriales.

Los datos de este análisis los plasmamos en un reporte propio llamado **Industrial Watch**, el cuál se desarrolla in-house y se entrega en ediciones trimestrales.

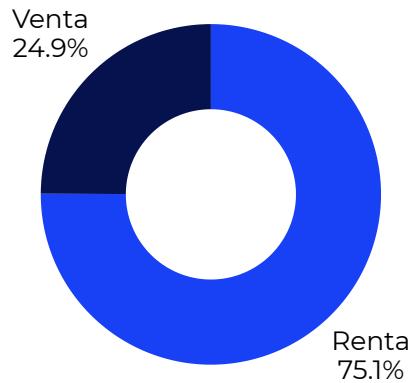
¿Qué puedes encontrar?

- Análisis de datos y proyecciones
- Oferta y demanda
- Tendencias de precios
- Disponibilidad en los diferentes corredores industriales que conforman estos mercados

indbauten.com/reportes

INVENTARIO 2025 - Nacional

Propiedades: **1,932**



- Renta: **1,454**
- Venta: **483**

Actualizado al cierre del Q4 2025

Industrial Watch

Q4 2025

| Tipo de Operación | Superficie (m ²) | | |
|---------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| | m ² de Construcción Disponible | m ² de Terreno Disponible | m ² de Terreno en Renta |
| Inventario Indbauten.com: | 15.4M | 171.7M | 32.6 M |
| Propiedades en Renta | 14.2M | | |
| Propiedades en Venta | 1 M | | 139 M |

Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)

DEMANDA 2025 - Nacional

Demanda industrial requerida en 2025

**Industrial
Watch**

Q4 2025

| Operación | m2 construcción | % construcción |
|-------------------|------------------|----------------|
| Renta | 5,769,674 | 81.46% |
| Venta | 1,312,856 | 18.54% |
| Gran Total | 7,082,530 | 100% |

Propiedades vinculadas al propietario / administrador

15.4M

INVENTARIO
(MILLONES DE M2)

7,082,530

DEMANDA
TOTAL DE M2

60%

INCREMENTO
VISITAS WEB

24.8%

PROPIEDADES
EN VENTA

75.2%

PROPIEDADES
EN RENTA

CANALES DIGITALES



SITIO



www.indbauten.com

RRSS



[Indbauten Real Estate](#)



[indbauten.realestate](#)



[Indbauten Real Estate](#)



[Indbauten Real Estate](#)

VINCULACIONES



COMUNICACIÓN MASIVA



Casos de éxito

COMPROVENTA - 2025



6K m²



GRUPO EMPIRE

6K m²



2K m²



1.5K m²

COMPROVENTA - Otros Proyectos

ODONNELL

120K m²



66K m²

Logicenter

56K m²



28K m²

GRUPO CN

18K m²



IDESa
11K m²

STUDIO F
7K m²

NIKKO
6K m²

maltaCleyton
*El Experto en Nutrición
y Salud Animal*

30K m²

Layher
Siempre más. El sistema de andamios
8K m²

GRUPO BIOMEP
5K m²

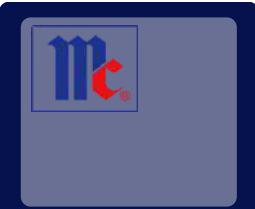
ARRENDAMIENTO - 2025

El Palacio de Hierro

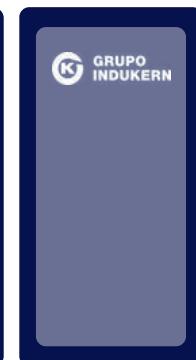
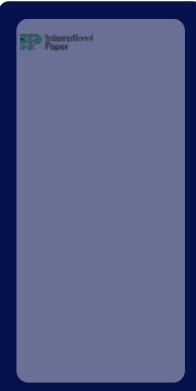
VENTO



ARRENDAMIENTO - Otros Proyectos



ARRENDAMIENTO - Otros Proyectos



PROPIEDADES LISTADAS

Parque Industrial Convento CityPark en Tepotzotlán. Este proyecto fue atendido bajo un mandato de comercialización en exclusiva, liderado por el equipo responsable, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, la atención de prospectos, la negociación de propuestas y el cierre exitoso de contratos de arrendamientos de todos los edificios del parque logrando una absorción del 100%.

FUNCIONES:

- Parque Industrial Convento CityPark, Tepotzotlán,
- 90,000 m² rentables
- 2018 - 2021 (2 Fases del parque)
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Análisis y respuestas a RFP's

- Reportes de Mercado mensuales
- Elaboración de propuestas de Arrendamiento
- Negociación
- Análisis de Propuestas de Arrendamiento
- Cierre exitoso de 6 contratos de arrendamiento por 90,000 m² rentables aprox.

PROPIEDADES LISTADAS

Bodega Industrial en Renta en Jilotepec. Se atendió bajo un mandato de comercialización en exclusiva en arrendamiento, liderado por el equipo responsable de la zona, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, elaboración de material publicitario, la atención de prospectos, recorridos, la negociación de propuestas y el cierre exitoso de la bodega.

FUNCIONES:

- Bodega Industrial en Jilotepec
- 6,200 m² rentables
- 2025
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Análisis y respuestas a RFP's

- Reportes de Mercado trimestrales
- Elaboración de propuestas de Arrendamiento
- Negociación
- Cierre exitoso del arrendamiento de la bodega

PROPIEDADES LISTADAS

Venta de Propiedad Industrial en Lerma. Terreno que se está atendiendo bajo un mandato de comercialización en exclusiva, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, la atención de prospectos, recorridos, reconversiones y análisis propuestas de ventas recibidas.

FUNCIONES:

- Propiedad Industrial GIM en Lerma
- 60,000 m² en venta
- 2023 - YTD
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Elaboración de brochure

- Análisis y respuestas a RFP's
- Reportes de Mercado trimestrales
- Negociación
- +5 propuestas de compra
- Análisis de Propuestas de venta

PROPIEDADES LISTADAS

Venta de Terreno Industrial en San Pablo Autopan, Toluca. Se está atendiendo bajo un mandato de comercialización en exclusiva, participando activamente en la definición de la estrategia comercial, recomendación de mejor y mayor uso, opinión de valor comercial para estimar precio de venta, atención de prospectos, recorridos y análisis propuestas de ventas recibidas.

FUNCIONES:

- Terreno Industrial en venta Toluca
- 118,000 m² en venta
- 2024 - YTD
- Promoción y Comercialización en exclusiva
- Análisis y respuestas a RFP's

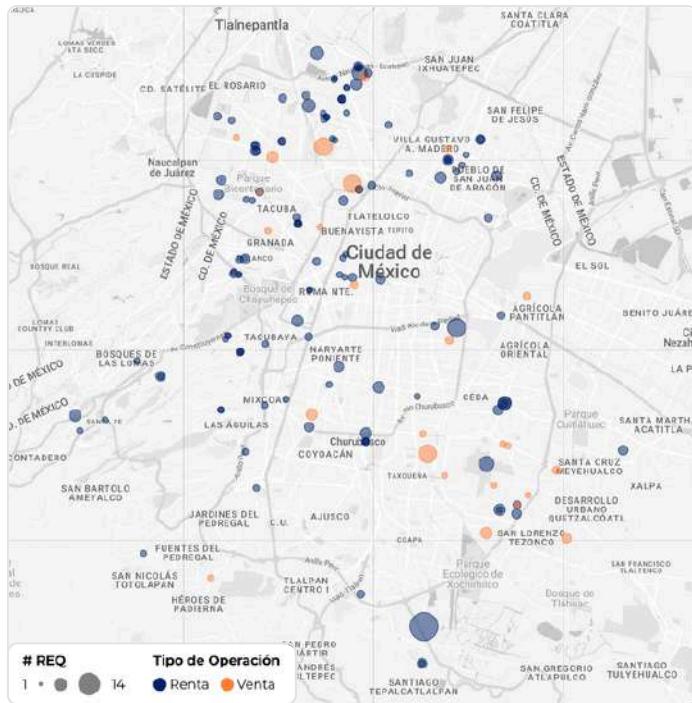
- Reportes de Mercado trimestrales
- Negociación
- +3 propuestas de compra
- Análisis de Propuestas de venta

Panorama del Mercado

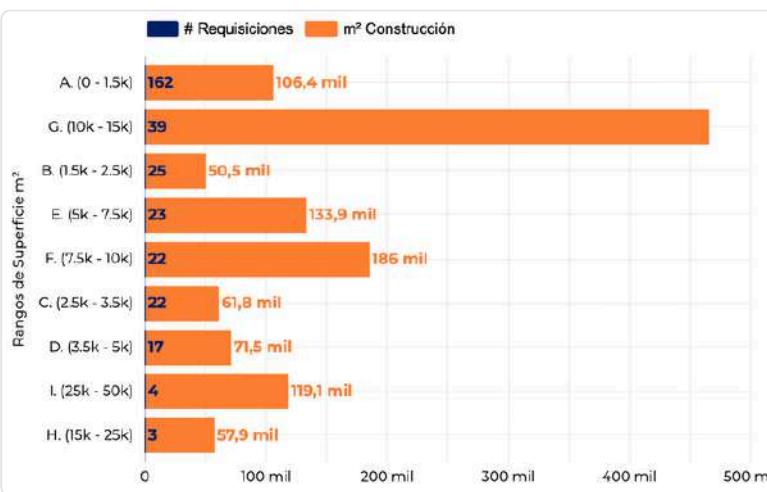
PANORAMA INDUSTRIAL

- El mercado industrial de la Ciudad de México mantiene un posicionamiento sólido dentro de la reconfiguración de las cadenas de suministro, impulsado principalmente por el crecimiento del comercio electrónico y la fortaleza del consumo interno.
- La narrativa del nearshoring comienza a incorporar el concepto de nearshoring 2.0, en el cual la relocalización ya no se concentra únicamente en sectores tradicionales como el automotriz o la manufactura pesada, sino que muestra un crecimiento adicional destacado sectores tecnológicos y electrónicos, impulsado por el dinamismo exportador y la creciente necesidad de infraestructura logística avanzada.
- La revisión del T-MEC en 2026 será un punto relevante; no obstante, la expectativa general del mercado apunta a la continuidad del acuerdo, lo que aportaría certidumbre de largo plazo para la inversión extranjera.
- La tendencia a la alza en precios y la baja oferta han impulsado procesos de reubicación y consolidación de operaciones, afianzándose los nuevos polos de desarrollo industrial, como el corredor Zumpango–AIFA, con un enfoque relevante en proyectos de BTS y prearrendamientos.
- Hacia 2026, se prevé la incorporación gradual de nuevo inventario en el corredor Norte de la Ciudad de México, lo que podría generar un mayor equilibrio entre oferta y demanda, manteniendo un entorno competitivo y oportunidades relevantes para desarrolladores institucionales con estrategias comerciales bien definidas.

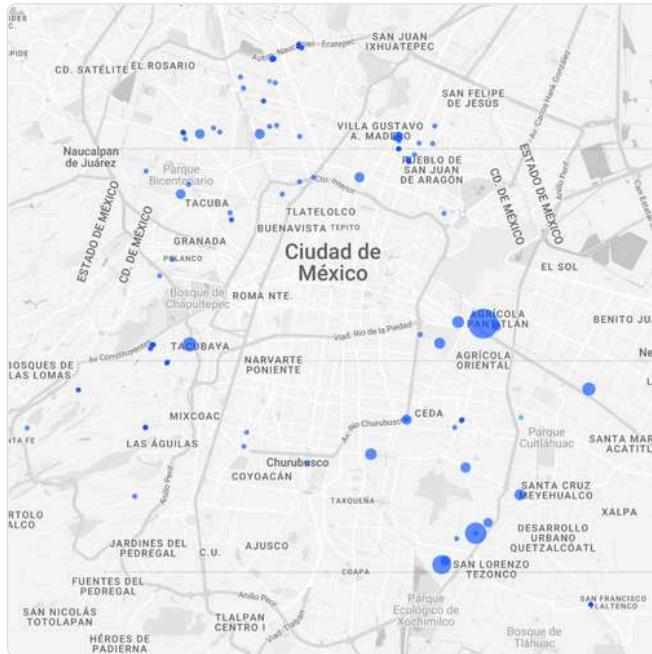
CIUDAD DE MÉXICO - Demanda Total 2025



| Operación | # REQ | % REQ | m ² REQ | % m ² REQ |
|--------------|------------|--------------|--------------------|----------------------|
| Renta | 252 | 79,5 % | 823.979 | 0,66 |
| Venta | 65 | 20,5 % | 429.141 | 0,34 |
| Total | 317 | 100 % | 1.253.120 | 1,00 |

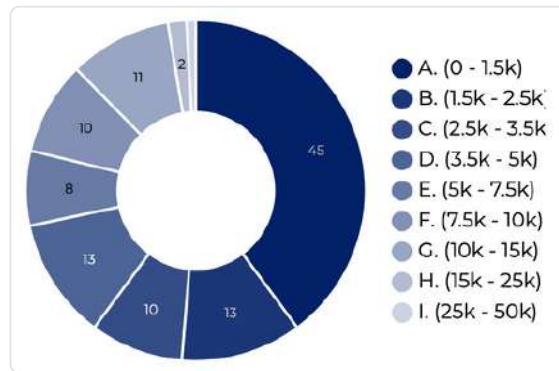


CIUDAD DE MÉXICO - Inventario Inicial 2026

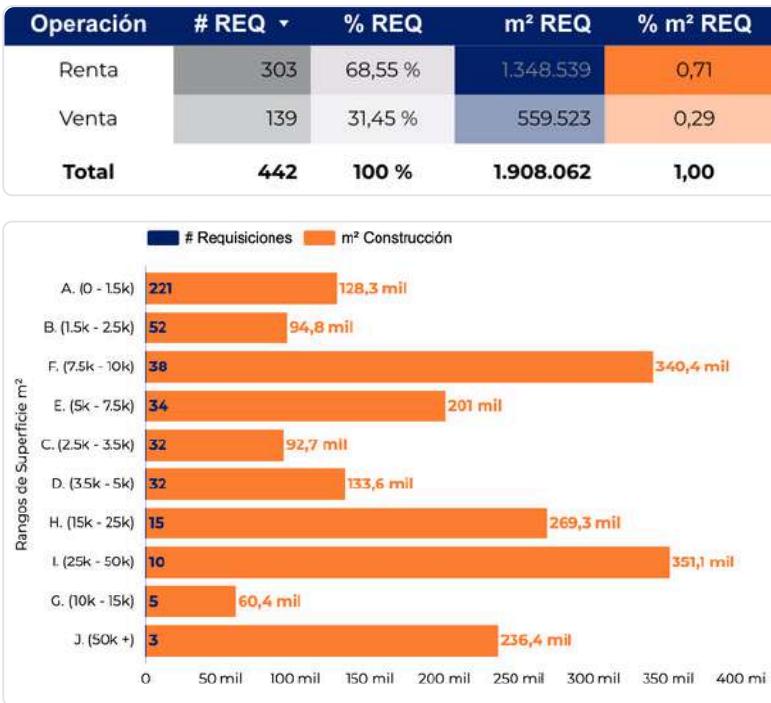
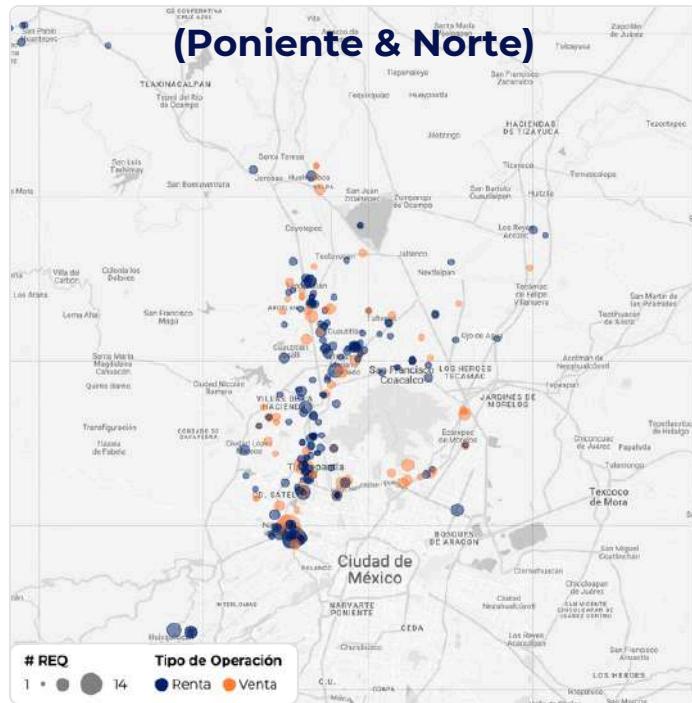


| Superficie (m ²) | | |
|------------------------------|---|--------------------------------------|
| Tipo de Operación | m ² de Construcción Disponible | m ² de Terreno Disponible |
| Inventario 113 | 485.8 mil | 445.9 mil |
| Propiedades en Renta 86 | 362.9 mil | 334.0 mil |
| Propiedades en Venta 27 | 123 mil | 112 mil |

Nomenclatura de gráfico: m^2 (metros cuadrados), M (millones)

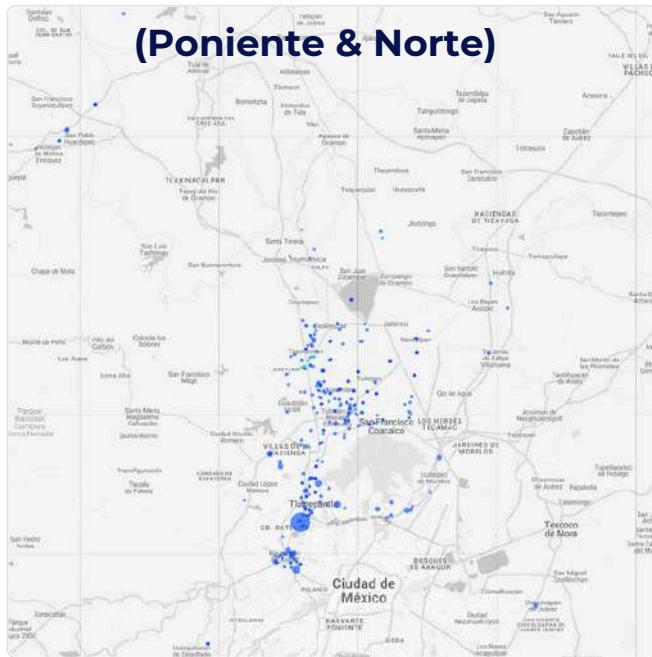


EDMX (Poniente & Norte) - Demanda Total 2025



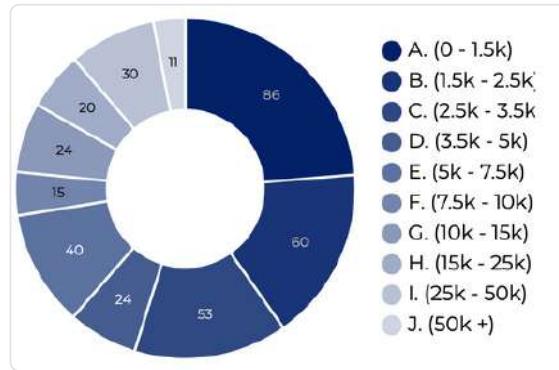
EDMX (Poniente & Norte) - Inventario Inicial 2026

(Poniente & Norte)

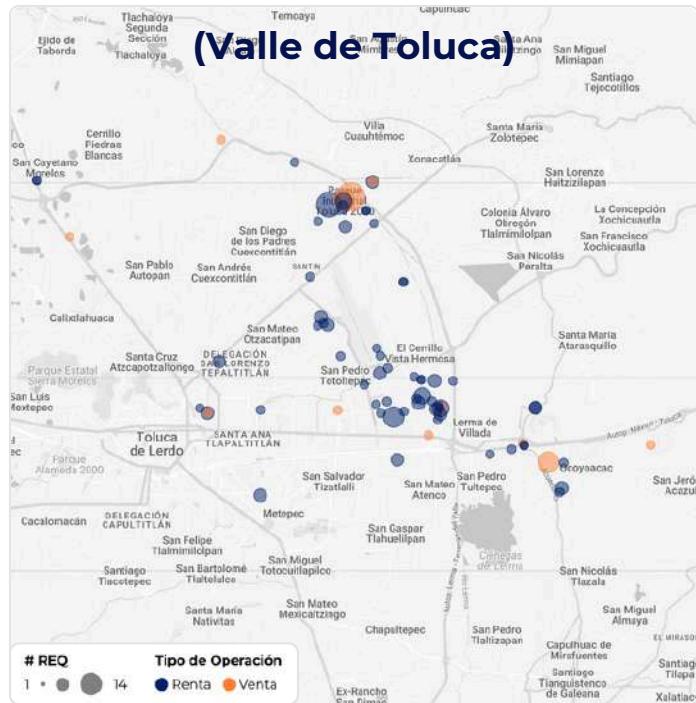


| Superficie (m ²) | | |
|------------------------------|--|--|
| Inventario 363 | m ² de Construcción Disponible 3.4 M | m ² de Terreno Disponible 12.1 M |
| Propiedades en Renta 329 | m ² de Construcción en Renta 3.2 M | m ² de Terreno en Renta 11.1 M |
| Propiedades en Venta 34 | m ² de Construcción en Venta 157 mil | m ² de Terreno en Venta 951 mil |

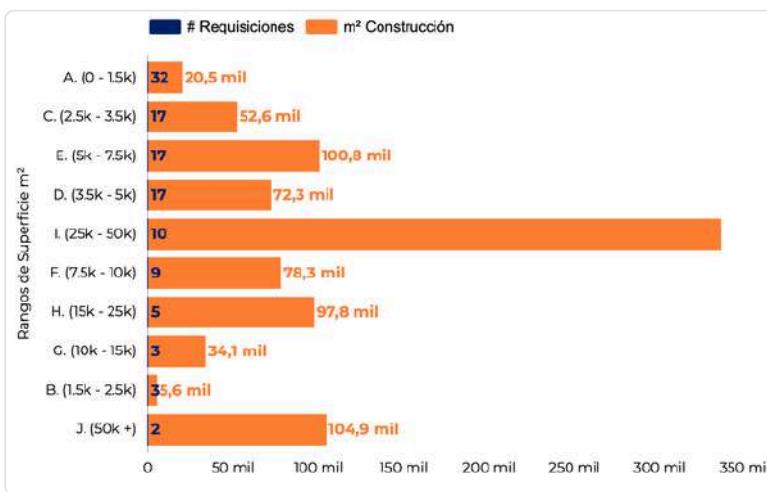
Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)



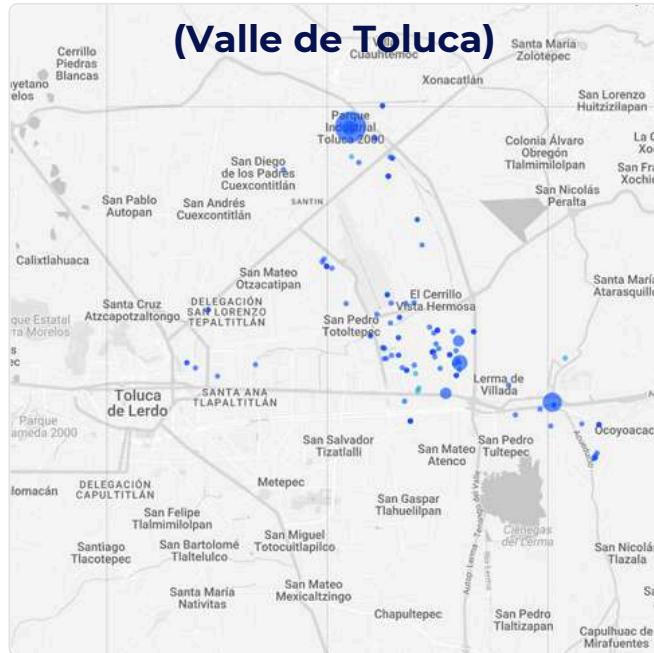
EDMX (Valle de Toluca) - Demanda Total 2025



| Operación | # REQ | % REQ | m ² REQ | % m ² REQ |
|--------------|------------|--------------|--------------------|----------------------|
| Renta | 91 | 79,13 % | 850.391 | 0,94 |
| Venta | 24 | 20,87 % | 52.824 | 0,06 |
| Total | 115 | 100 % | 903.215 | 1,00 |

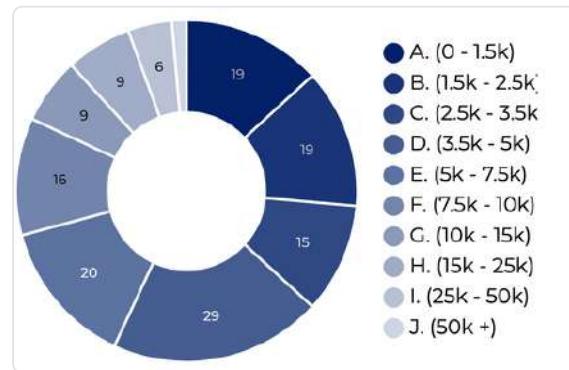


EDMX (Valle de Toluca) - Inventario Inicial 2026



| Tipo de Operación | Superficie (m ²) | |
|----------------------|------------------------------|---|
| | Inventario | m ² de Construcción Disponible |
| Propiedades en Renta | 144 | 1.1 M |
| Propiedades en Venta | 137 | 1.0 M |
| | 7 | 36 mil |
| | | m ² de Terreno Disponible 1.4 M |
| | | m ² de Terreno en Renta 1.4 M |
| | | m ² de Terreno en Venta 48 mil |

Nomenclatura de gráfico: m² (metros cuadrados), M (millones)

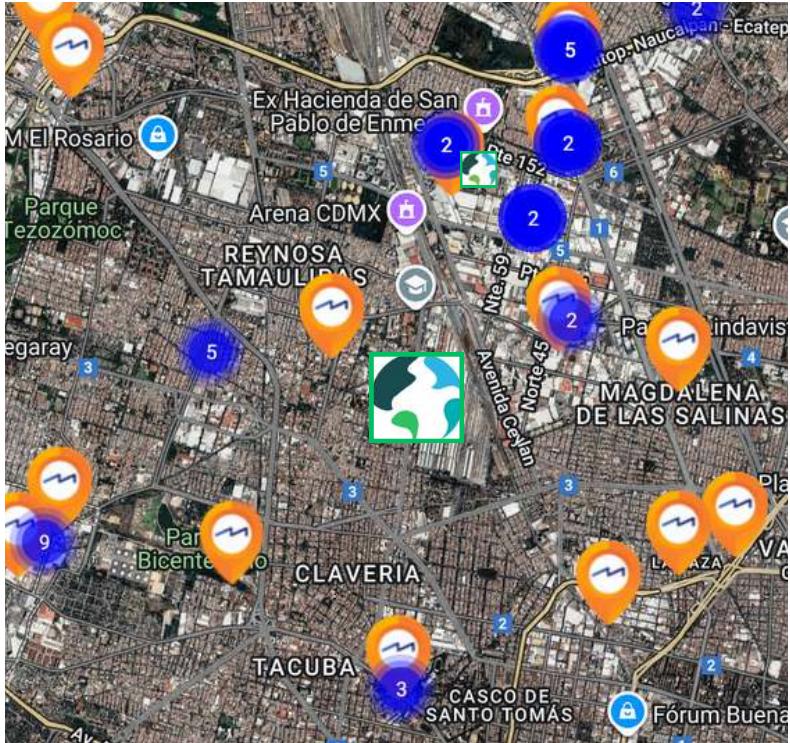


USUARIOS ACTIVOS - ZMCM (Incluyendo Valle de Toluca)

| | | | | | | | |
|-----------------|-------|-------------------|------|------------|-----|--------------------|-----|
| JUGOS DEL VALLE | +100K | FRIODELI | 40K | PAKMAIL | 10K | LOGISFASHION | TBC |
| AMAZON | +100K | VF | 35K | GEPP | 10K | YOBEL | TBC |
| SORIANA | +100K | LUNA | 30K | E3 | 10K | ZELLER PLASTICS | TBC |
| VENTO | +100K | LALA | 25K | ZUMITAM | 10K | LEVIS | TBC |
| NATURASOL | 100K | ZORRO | 25K | NEOLPHARMA | 7K | MESA PARTS | TBC |
| SODIMAC | 65K | NETO | 15K | EPH | 7K | SEG | TBC |
| PURINA | 60K | TRUPER | 15K | KENNER | +5K | HELLMANN | TBC |
| ECODELI | 60K | MELI | 15K | APLL | 5K | TIENDAS 3B | TBC |
| KOBLENZ | +50K | SAMSUNG | +10K | | | HASBRO | TBC |
| | | LLANO DE LA TORRE | +10K | | | CREMERÍA AMERICANA | TBC |

Propiedades

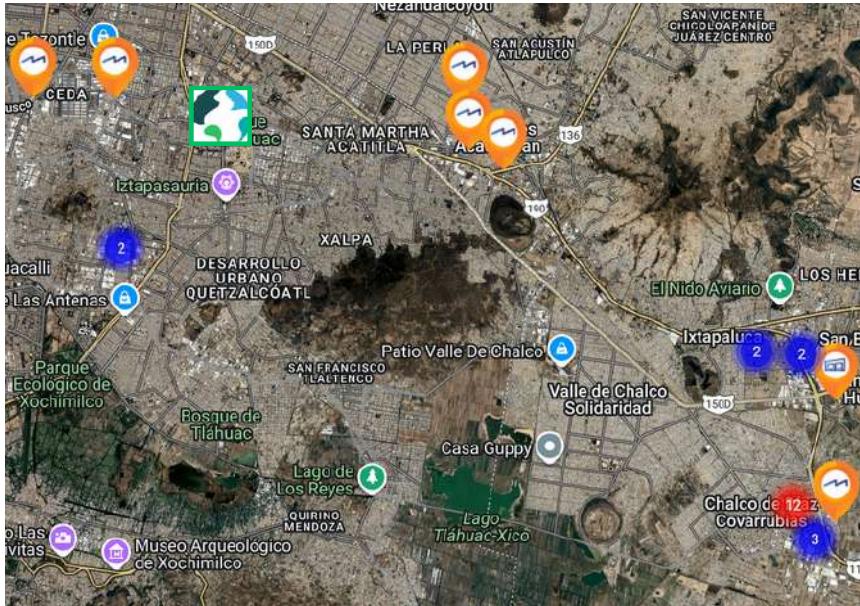
CDMX - Azcapotzalco - Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

| Desarrollador | Categoría | Construcción (m ²) | Precio |
|---------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| SUBLEASE | Stand Alone | 7,900 | USD \$11.50/m ² |
| VALL. PROPER. | Business Park | 7,899 | MXN \$250/m ² |
| PATRIMONIAL | Stand Alone | 7,736 | MXN \$210/m ² |
| PATRIMONIAL | Conjunto Industrial | 7,581 | MXN \$240/m ² |
| O'DONNELL | Parque Industrial | 7,500 | USD \$12.50/m ² |
| PATRIMONIAL | Stand Alone | 6,590 | MXN \$240/m ² |
| KALTEX | Business Park | 5,870 | MXN \$180/m ² |
| PATRIMONIAL | Business Park | 4,382 | MXN \$240/m ² |
| PARKS | Parque Industrial | 3,071 | USD \$10.50/m ² |
| COSMOPARK | Business Park | 2,858 | MXN \$275/m ² |
| KALTEX | Business Park | 1,810 | MXN \$200/m ² |

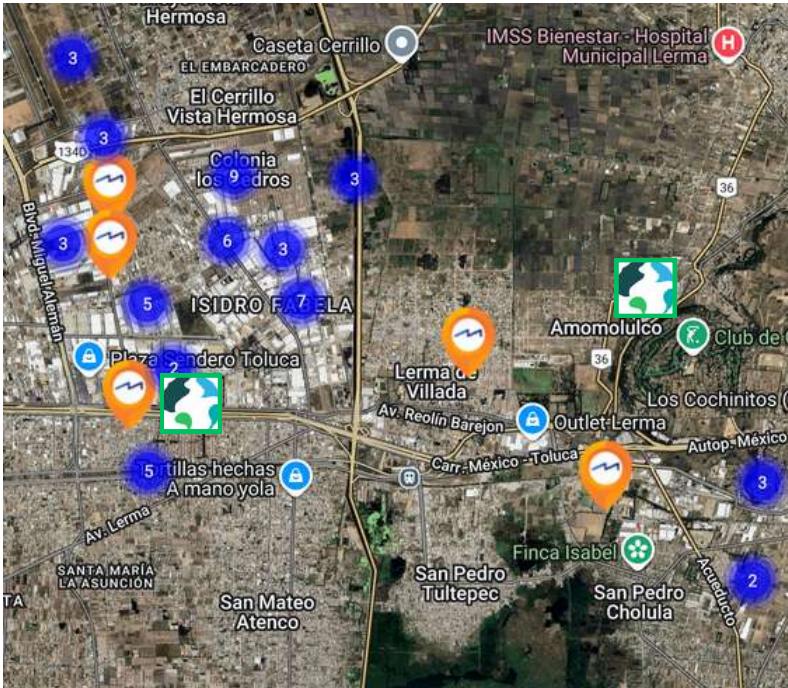
CDMX - Iztapalapa- Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

| Desarrollador | Categoría | Construcción (m ²) | Precio |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|
| ProximityParks | Business Park | 12,173 | MXN \$270/m ² |
| TREG Chalco | Stand Alone | 11,444 | MXN \$130/m ² |
| MACQUARIE | Stand Alone | 11,432 | TBC |
| O'DONNELL | Parque Industrial | 10,200 (vert) | USD \$13/m ² |
| Logicenter Ixt. | Business Park | 9,886 | MXN \$173/m ² |
| GIZ Tlalhuac BTS | Business Park | 9,472 | TBC |
| Conjunto Chalco | Business Park | +7,000 | MXN \$130/m ² |
| PARKS Los Reyes | Business Park | 5,733 | Sublease (TBC) |
| Cosmo Parks Ixt. | Business Park | 27,146 | MXN \$145/m ² |
| GIZ Los Reyes BTS | Business Park | 33,498 | MXN \$140/m ² |

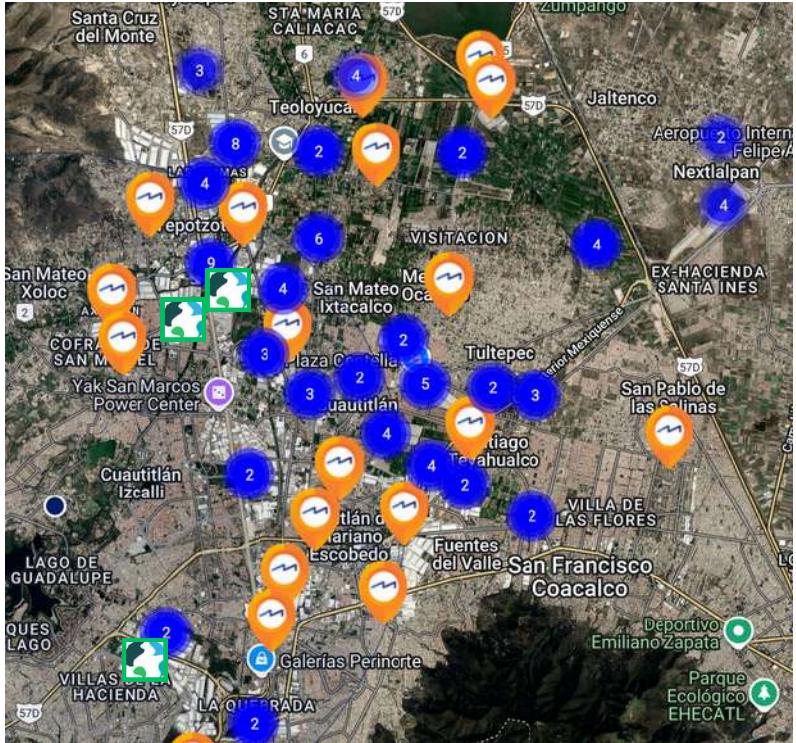
EDMX - Lerma - Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

| Desarrollador | Categoría | Construcción (m2) | Precio |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Sublease | Parque Industrial | 29,414 | USD \$8.50/m2 |
| PARAGON | Parque Industrial | 26,919 | USD \$8.50/m2 |
| SENSA PARK | Business Park | 9,943 | MXN \$150/m2 |
| PULSO PARK | Business Park | 9,948 | USD \$8.20/m2 |
| Patrimonial | Business Park | 6,096 | MXN \$130/m2 |
| GIZ | Business Park | 4,162 | MXN \$130/m2 |
| Patrimonial | Stand Alone | 3,339 | MXN \$150/m2 |
| GIZ | Stand Alone | 3,258 | MXN \$155/m2 |
| Patrimonial | Stand Alone | 3,200 | MXN \$150/m2 |

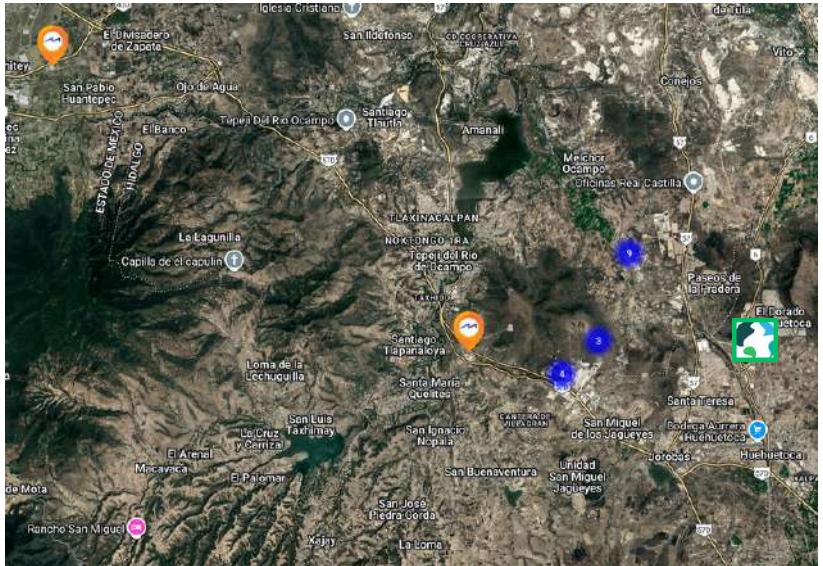
EDMX - CTT - Ubicación & Disponibilidad



Otros Desarrollos

| Desarrollador | Categoría | Construcción (m ²) | Precio |
|------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------|
| FIBRA DANHOS | Parque Industrial | 65,000 | USD \$10/m ² |
| LITOS | Parque Industrial | 47,864 | USD \$12/m ² |
| AMD | Parque Industrial | 43,630 | USD \$10.50/m ² |
| Urban Dimension | Business Park | 36,365 | MXN \$200/m ² |
| CPA | Parque Industrial | 30,575 | USD \$14.50/m ² |
| CPA | Parque Industrial | 29,310 | USD \$12/m ² |
| CPA | Parque Industrial | 23,832 | USD \$12/m ² |
| HINES (2) | Parque Industrial | 23,000 | USD \$9.50/m ² |
| LITOS | Parque Industrial | 20,603 | USD \$12/m ² |
| CPA | Stand Alone | 12,266 | USD \$14.50/m ² |
| AMD | Parque Industrial | 11,956 | USD \$10.50/m ² |
| O'Donnell | Parque Industrial | 11,713 | USD \$11.85/m ² |
| Parks | Parque Industrial | 6,858 | USD \$10/m ² * |
| Fibra Hotel/GDI | Stand Alone | 6,696 | USD \$15/m ² |
| BTSD | Parque Industrial | 5,836 | USD \$14/m ² |
| Parks | Parque Industrial | 5,563 | USD \$10/m ² * |

EDMX- Huehuetoca



Datos Inventario

| Desarrollador | Categoría | Construcción (m2) | Precio |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| CRYPTEX | Parque Industrial | 40,441 | MXN \$170/m2 |
| PREMIUM PARK | Business Park | 27,325 | USD \$7/m2 |
| FORTEM | Parque Industrial | 8,410 | USD \$8/m2 |
| G GROUP (Tepeji) | Stand Alone | 5,560 | MXN \$140/m2 |

Propuesta de Servicios

PROPUESTA DE SERVICIOS

Como parte del compromiso de **INDBAUTEN** y en nuestra calidad de socios estratégicos del propietario, proponemos la firma de un Contrato de Prestación de Servicios con exclusividad, mediante el cual asumimos de manera integral la responsabilidad de la comercialización de el/los inmueble(s).

Plazo y Exclusividad

El contrato se propone con una vigencia inicial mínima de 12 (doce) meses, y que sea renovable de forma automática por períodos adicionales de 60 (sesenta) días, salvo notificación por escrito por parte del propietario con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

El esquema de exclusividad permite a **INDBAUTEN** centralizar y coordinar todos los esfuerzos de comercialización, incluyendo el contacto con clientes directos y con otras empresas inmobiliarias, así como la gestión y control de registros de clientes prospectivos, asegurando un proceso ordenado, transparente y estratégicamente alineado a los intereses del propietario.

PROPUESTA DE SERVICIOS

Alcance de la Representación

En nuestra calidad de representantes del propietario, conduciremos un proceso de negociación estratégico, estructurado y debidamente documentado, con el objetivo de maximizar el valor de renta y las condiciones comerciales del activo, velando en todo momento por los intereses del propietario.

La exclusividad nos permite asignar recursos humanos y económicos dedicados a la campaña de comercialización, optimizando la ejecución, reduciendo tiempos de absorción y alineando los esfuerzos al cumplimiento de los objetivos de renta establecidos.

Equipo de Trabajo

Para la atención del proyecto se conformará un equipo especializado, liderado por **Daniel Jouanen y Jorge Pérez Giffard**, integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector inmobiliario industrial. que en conjunto suma más de 30 años de experiencia en transacciones industriales en México, con el respaldo total de **INDBAUTEN** y prioridad interna en la asignación de recursos.

INVERSIÓN COMERCIAL

Como parte de nuestro compromiso con una ejecución integral y alineada a los objetivos del propietario, **INDBAUTEN** asumirá los gastos asociados a la estrategia y ejecución de la comercialización del inmueble, destinando recursos humanos, técnicos y económicos para asegurar una difusión efectiva, ordenada y orientada a resultados.

Los gastos de comercialización serán cubiertos por **INDBAUTEN** e incluyen, entre otros:

- Conformación de un equipo exclusivo dedicado al proyecto,
- Elaboración y colocación de señalización en el inmueble,
- Desarrollo de materiales comerciales y promocionales,
- Diseño y producción de material gráfico y digital (in-house),
- Alta y gestión en portales inmobiliarios especializados,
- Producción de contenido audiovisual y promocional,
- Difusión en canales digitales y redes sociales,
- Elaboración de reporte de mercado y comercialización mensual,
- Envío de comunicación masiva de promoción,
- Coordinación y ejecución de visitas al inmueble.

HONORARIOS

Con base en la experiencia, dedicación y recursos humanos y económicos asignados por **INDBAUTEN** para la atención del proyecto, incluyendo la participación de las áreas de Marketing e Investigación de Mercado, y con el objetivo de cumplir con los intereses del propietario y maximizar el desempeño del activo, se propone el siguiente esquema de compensación, de acuerdo con el escenario de cierre de la operación.

Escenario 1

Arrendatario atendido directamente por **INDBAUTEN**.

Cuando el Arrendatario sea atendido y representado directamente por el equipo de **INDBAUTEN**, la comisión aplicable será:

- 5.0% del valor total del contrato de arrendamiento correspondiente a los primeros 5 años o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 2.5% adicional del valor del contrato correspondiente al segundo periodo de 5 años (años 6 a 10) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 1.25% adicional del valor del contrato correspondiente al tercer periodo de 5 años (años 11 a 15) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.

HONORARIOS

Escenario 2

Arrendatario representado por un tercero (co-broker).

En caso de que el Arrendatario cuente con representación de un agente inmobiliario distinto a **INDBAUTEN**, la comisión aplicable será:

- 6.0% del valor total del contrato de arrendamiento correspondiente a los primeros 5 años o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 3.0% adicional del valor del contrato correspondiente al segundo periodo de 5 años (años 6 a 10) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.
- 1.5% adicional del valor del contrato correspondiente al tercer periodo de 5 años (años 11 a 15) o fracción más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente.

Este escenario de co-brokerage está diseñado para incentivar la participación activa de otras firmas inmobiliarias, asignando una comisión completa (“full commission”) al broker representante del arrendatario y compartiendo hasta el 4% de la comisión, con el fin de maximizar exposición, colaboración y generación de oportunidades representativas.

TÉRMINOS Y CONDICIONES

- La información contenida en esta propuesta es confidencial, de carácter informativo y preparada exclusivamente para fines de evaluación preliminar.
- La presente propuesta no constituye una oferta vinculante ni compromiso contractual, y se encuentra sujeta a negociación y formalización de los documentos legales correspondientes.
- Durante la vigencia del contrato de exclusividad, toda consulta, solicitud de información, manifestación de interés o contacto comercial relacionado con el inmueble que sea recibido directamente por el propietario, ya sea por parte de clientes finales, corredores inmobiliarios o terceros, deberá ser canalizado y referido a **INDBAUTEN** para su correcta atención, seguimiento y registro.
- **INDBAUTEN** actuará como único punto de contacto comercial, incluyendo la gestión de prospectos, procesos de co-brokerage y negociaciones, con el fin de asegurar un proceso ordenado y alineado a los intereses del propietario.
- Las condiciones comerciales, incentivos y esquemas de co-brokerage podrán ajustarse de común acuerdo en función de las condiciones de mercado, tipo de usuario y estrategia de comercialización del activo.

PLAN DE TRABAJO

Plan de Trabajo

| | Mes 1 | Mes 2 | Mes 3 | Mes 4 | Mes 5 | Mes 6 | Mes 7 | Mes 8 | Mes 9 | Mes 10 | Mes 11 | Mes 12 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Información | | | | | | | | | | | | |
| Recepción de información | ■ | | | | | | | | | | | |
| Desarrollo de Materiales | | | | | | | | | | | | |
| Fichas | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| Brochure | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| Videos | ■ | ■ | | | | | | | | | | |
| Accionables | | | | | | | | | | | | |
| Publicación de propiedades | ■ | | | | | | | | | | | |
| Publicidad digital | | | | | | | | | | | | |
| Social | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Campaña pagada | | | | | | | | | | | | |
| Redes Sociales | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| SEM | | | | | | | | | | | | |
| Destacados | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| eMail Mkt | | | | | | | | | | | | |
| WhatsApp | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Brunch con brokers | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Reporteo | | | | | | | | | | | | |
| Revisión semanal de avances | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Entrega de reporte mensual digital | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

Responsables

CLIENTE
IDBN



**El espacio correcto
puede cambiarlo todo**

📞 +52 55 6801 4763

🌐 www.indbauten.com

f [Indbauten Real Estate](https://www.facebook.com/IndbautenRealEstate)

o [indbauten.realestate](https://www.instagram.com/indbauten.realestate)

Paseo de las Américas 41 | P1
Lomas Verdes 3ra. Sección
Naucalpan de Juárez | EDOMEX

Aristóteles 77 | P5
Polanco Chapultepec
Miguel Hidalgo | CDMX