



LEADMAN

CAPITAL & ASSET MANAGEMENT

CIBRAUNO

ÍNDICE INMOBILIARIO PRIVADO DE APORTACIONES



**Únete al club privado que invierte
en bienes raíces premium.**





Algunos

DATOS

del sector inmobiliario

- **Fuerte alza de precios:** en Mérida, la vivienda usada subió 14.6% y la nueva 15.6% anual (2024).
- Hay **>300 proyectos** a la venta y stock de **~11,845 unidades**.
- Expansión periférica con baja densidad y lotes sin infraestructura (“suelo artificializado”), que pueden **tardar en consolidar servicios**.
- El **51.9% del área urbanizada** del municipio ya está fuera del anillo periférico.
- Se observan **unidades sin habitar** y **obras inconclusas** en algunos desarrollos.
- Mérida tiene un **~6.1% de rendimiento bruto** promedio (Q2'25).



**Empezamos a ver la
BURBUJA INMOBILIARIA
en el sector.**

A low-angle, upward-looking shot of a construction site. Several large tower cranes are visible against a blue sky. The foreground and midground show the steel framework of a multi-story building under construction, with various levels and beams visible. The entire image has a blue color overlay.

Tendencias de inversiones en Bienes Raíces

Fractional (Propiedad Fraccionada)

Permite adquirir un porcentaje de un inmueble, compartiendo la propiedad con otros inversionistas.

Pros:

- Acceso a inmuebles premium con baja inversión inicial.
- Derechos reales de propiedad (escritura).
- Posibilidad de plusvalía y renta proporcional.

Contras:

- Requiere coordinación entre copropietarios.
- Liquidez puede ser limitada (depende del modelo de salida).



Fideicomiso Inmobiliario

El inversionista aporta capital a un fideicomiso que administra bienes raíces (ej. FIBRAs o privados).

Pros:

- Transparencia y seguridad legal.
- Administración profesional.
- Puede generar rendimientos por renta y plusvalía.

Contras:

- Dependencia total de la gestión del fideicomiso.
- Rendimientos no siempre garantizados.
- En FIBRAs públicas, exposición a volatilidad bursátil.



Crowdfunding Inmobiliario

Plataformas digitales (FINTECH) que permiten invertir pequeñas cantidades en proyectos inmobiliarios colectivos.

Pros:

- Baja barrera de entrada (desde montos pequeños).
- Diversificación en varios proyectos.
- Acceso 100% digital.

Contras:

- Riesgo elevado si la plataforma no está regulada.
- Limitada liquidez (plazos fijos de inversión).
- No siempre hay derechos de propiedad, solo participación financiera.



CIBRAUNO

ÍNDICE INMOBILIARIO PRIVADO DE APORTACIONES

LEADMAN
CAPITAL & ASSET MANAGEMENT



LEADMAN

CAPITAL & ASSET MANAGEMENT

Quién es Leadman Capital Managment

Leadman Capital es una firma mexicana con más de **10 años de experiencia** en servicios financieros y aceleramiento de negocios que convierte oportunidades en vehículos de inversión sólidos y rentables. Nuestro equipo multidisciplinario estructura rondas privadas de equity y deuda, coordina con LPs, bancos de inversión y family offices, e implementa rigurosos marcos de gobernanza y compliance para proteger cada decisión.

Mediante análisis financiero avanzado, due diligence integral y gestión de riesgos data-driven, evaluamos portafolios inmobiliarios, energéticos y tecnológicos antes y después de la inversión. Así, brindamos a nuestros socios acceso confiable a proyectos cuidadosamente revisados y diseñados para potenciar su patrimonio a largo plazo.

Proyectos en los que hemos participado

'ATÀL
RESORTS & SPA

 UNICOIN

 HOSPITAL
ARAMEDICAL

 QUETZAL f5®
QUETZAL DRINK AND BEVERAGES SAS

 Lcde™

DECK 48
CHANKANAAB
COZUMEL

 ASCEND

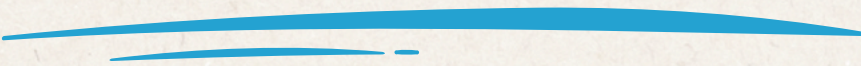
¿Que NO es un CIBRA UNO?

- No es un fraccional
- No es tiempo compartido
- No es un fideicomiso inmobiliario
- No es un crédito
- No es un crowdfunding



¿Que SI es un CIBRA UNO?

Es un Índice Inmobiliario Privado de Aportaciones



Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión (SAPI) que **compra diversos activos** inmobiliarios (diversificación de portafolio) y los pone a la renta en el mercado. Operado por expertos financieros legales e inmobiliarios.

¿Cómo hacemos negocio?

- + Compramos activos con 15–25% por debajo de su valor de mercado y los operamos para generar NOI y apreciación a 3–5 años.
- + Arrendamos los activos con un **Cap Rate igual o superior al 8%**, generando rendimientos a los accionistas entre **16% – 20%** anual.
- + Gestionamos los activos basados en **tendencias del mercado** inmobiliario para eliminar y/o **disminuir** riesgos.
- + Auditamos los activos constantemente para **optimizar el máximo rendimiento** para los accionistas, a través de un modelo regenerativo.



¿En qué invertimos?



Departamentos en **ubicaciones estratégicas** con buen volumen de renta.



Oficinas corporativas en zonas de concentración de laboral.



Naves industriales cerca de Zonas Económicas Estratégicas y Corredores Industriales.



Consultorios médicos en clínicas y hospitales reconocidos y con alto tráfico de pacientes.



La distribución del portafolio es un esquema mixto (residencial, comercial y estratégico), que pasa por un riguroso Due Diligence para asegurar el máximo rendimiento para los accionistas.

Renta tradicional



\$2,000,000 MXN
Valor mercado

\$12,000 MXN
Renta promedio

\$144,000 MXN
Ingreso bruto anual

\$21,000 MXN
Gastos anuales (15%)

\$123,000 MXN
Ingresos netos anuales

6.1%
CAP Rate

CIBRA UNO



~~\$2,000,000 MXN~~ **\$1,500,000 MXN**
Valor -25% descuento

\$12,000 MXN
Renta promedio

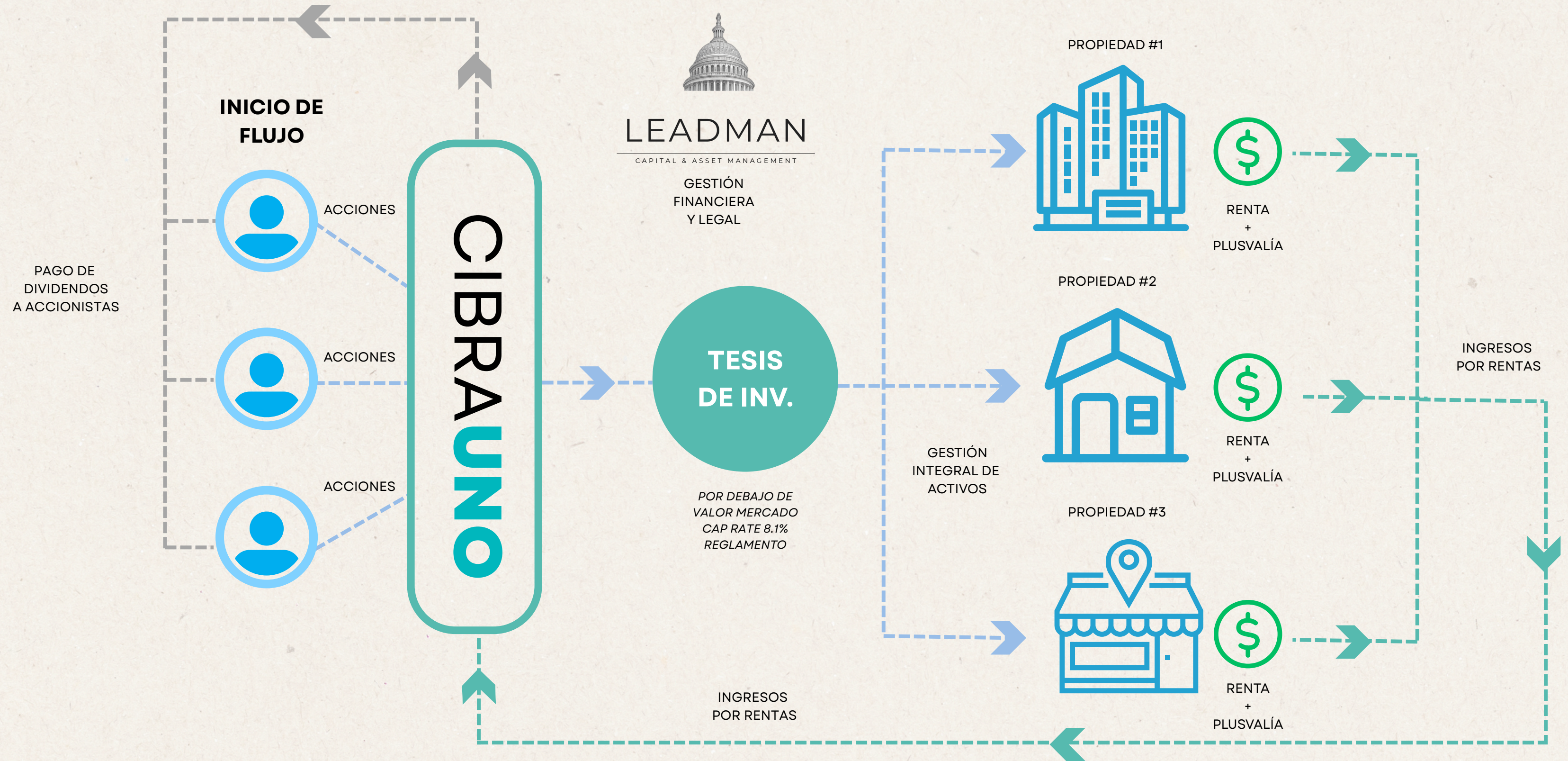
\$144,000 MXN
Ingreso bruto anual

\$21,000 MXN
Gastos anuales (15%)

\$123,000 MXN
Ingresos netos anuales

8.2%
CAP Rate

Cómo funciona



¿Por qué ser accionista en CIBRA UNO?

- ✓ Flujo mensual por rentas de un **8% anual** promedio.
- ✓ Acciones respaldadas por **los inmuebles**.
- ✓ Acceso a bienes raíces **premium** sin comprar una propiedad completa.
- ✓ **Protección legal** y bancaria que protege a los accionistas.
- ✓ Cap de 20,000 acciones únicamente que se **revalorizan** con el tiempo.
- ✓ **Liquidez** mediante venta secundaria y/o recompra en ventana [trimestral/semestral], sujeto a políticas y disponibilidad.
- ✓ **Reportes** mensuales, trimestrales y anuales.



“Accesible, rentable y seguro”

Financiamiento

20%
ENGANCHE

12 | 24 | 36 | 48 | 60
meses sin intereses

EJERCICIO DE RENDIMIENTO A 5 AÑOS

Inversión (MXN)	\$250,000.00	Rendimientos Generados (Renta + Plusvalía)	\$265,866.65
Acciones (unidades)	25	Valor accionario futuro (MXN)	\$455,866.65
Precio Presente por Acción	\$10,000.00	Precio por acción en salida	\$18,234.67
Rendimiento ANUAL por RENTAS		Rendimiento ANUAL por PLUSVALÍA (nominal)	
% sobre tu inversión	8.00%	% sobre tu inversión	12.77%
MXN por año	\$20,000.00	MXN por año	\$41,173.33
Rendimiento ACUMULADO (Rentas + Plusvalía)		Año de salida (m)	5
% sobre tu inversión	106.35%	MOIC (en x)	2.06x
MXN acumulados al año de salida	\$265,866.65		



LEADMAN

CAPITAL & ASSET MANAGEMENT

CIBRAUNO

ÍNDICE INMOBILIARIO PRIVADO DE APORTACIONES

www.leadmancapital.com

info@leadmancapital.com

