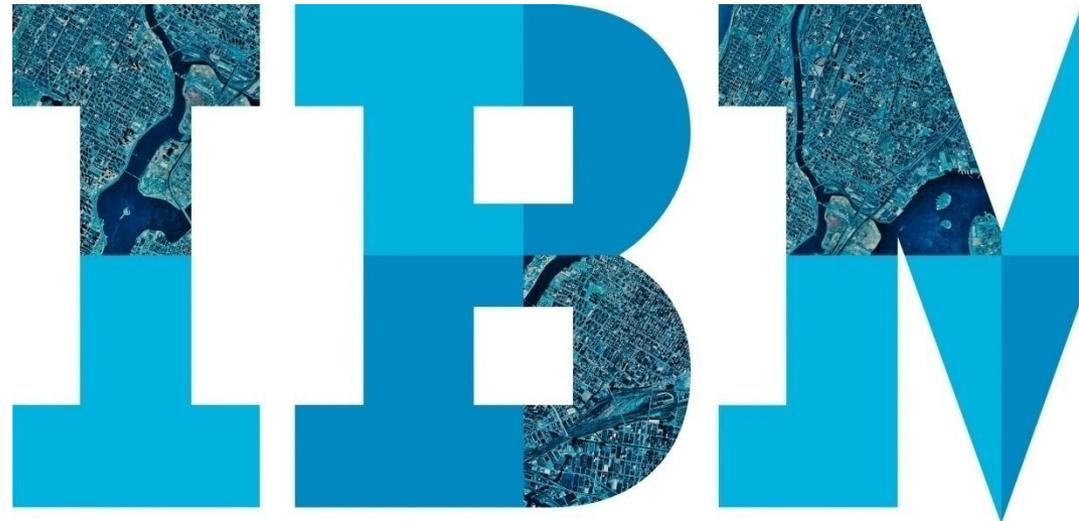


# TRIRIGA

A smarter way to manage real estate and facilities



---

## Agenda

- RE
- Proyectos
- Gestion de espacios.
- TREEs. Modulo medioambiental

Real Estate

# TRIRIGA FOR RETAIL

---

## TRIRIGA REAL ESTATE in Retail

Con este módulo podemos:

- Buscar nuevos locales, comparando los mismos para facilitar su elección.
- Gestionar todos los contratos de Arrendamiento, propiedad... de nuestros inmuebles
- Calcular los cobros y pagos a realizar para cada uno de nuestros inmuebles

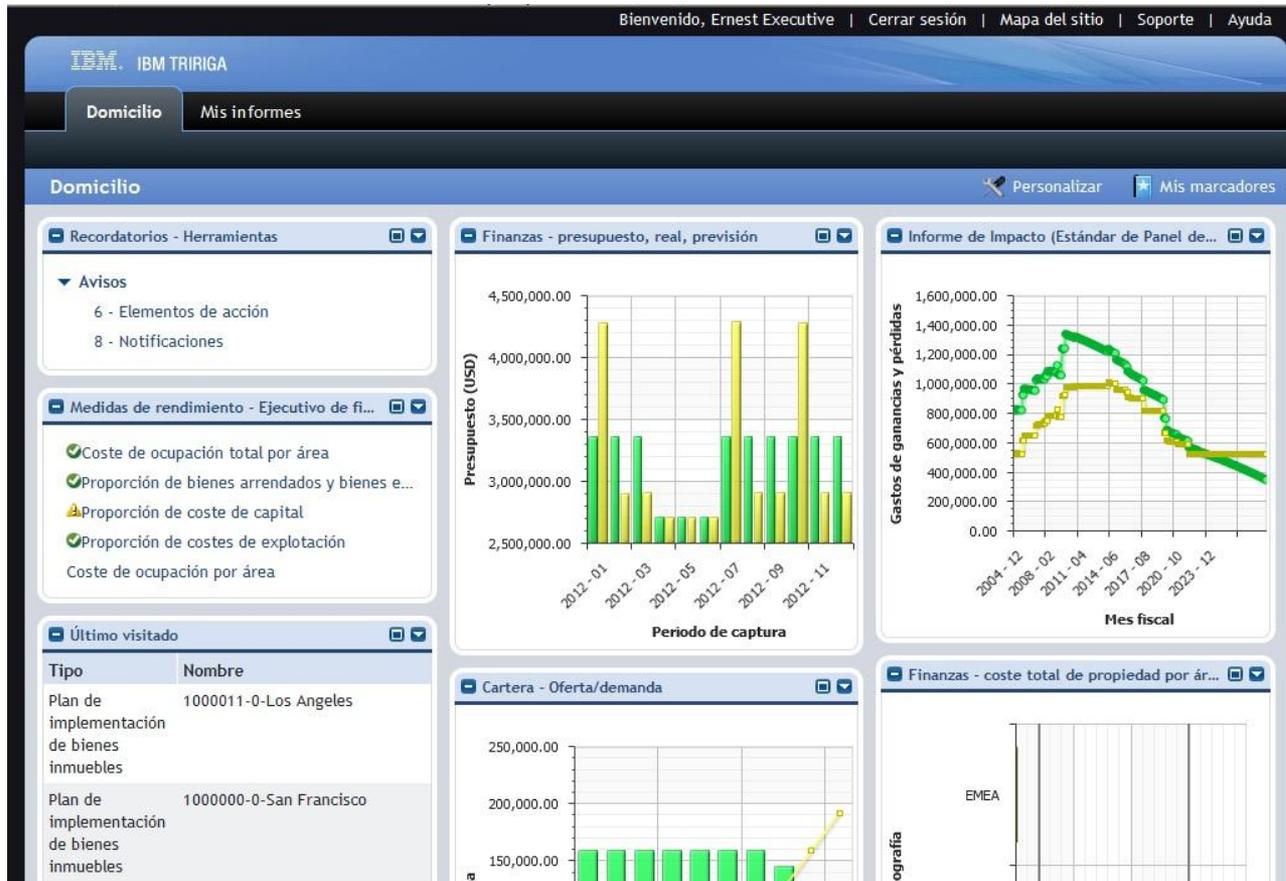
# TRIRIGA REAL ESTATE in Retail – La aplicación



Para empezar hoy,  
vamos a entrar con el  
usuario **Ernest  
Executive** para conocer  
como se ve TRIRIGA

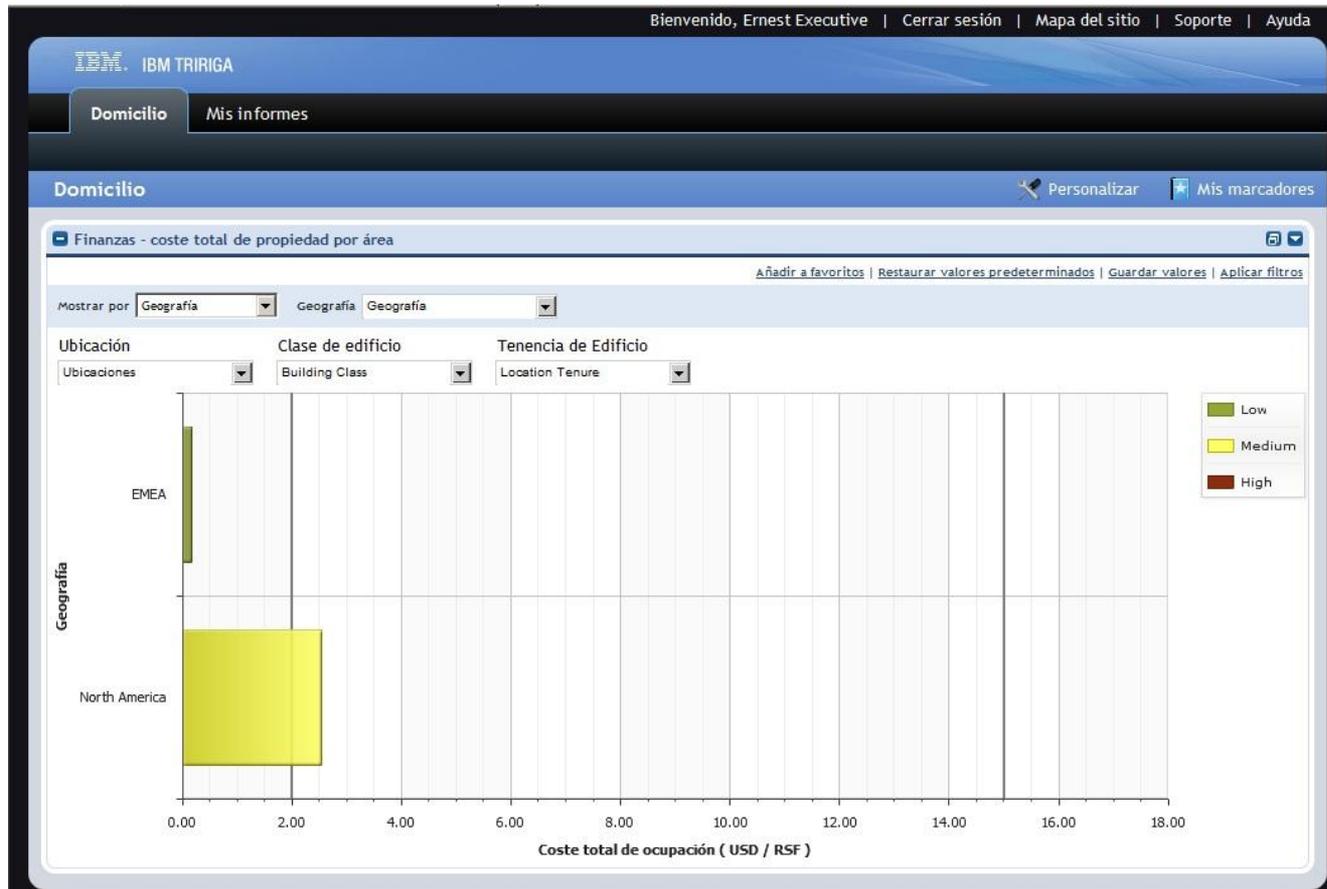
# TRIRIGA REAL ESTATE in Retail – Cuadro de mandos

Lo primero que ve el Sr. **Executive** cuando entra, es su cuadro de mandos. La primera vez que entro tenía un cuadro de mandos en base a su rol, que luego ha personalizado a su gusto para tener la información mas relevante a su disposición.



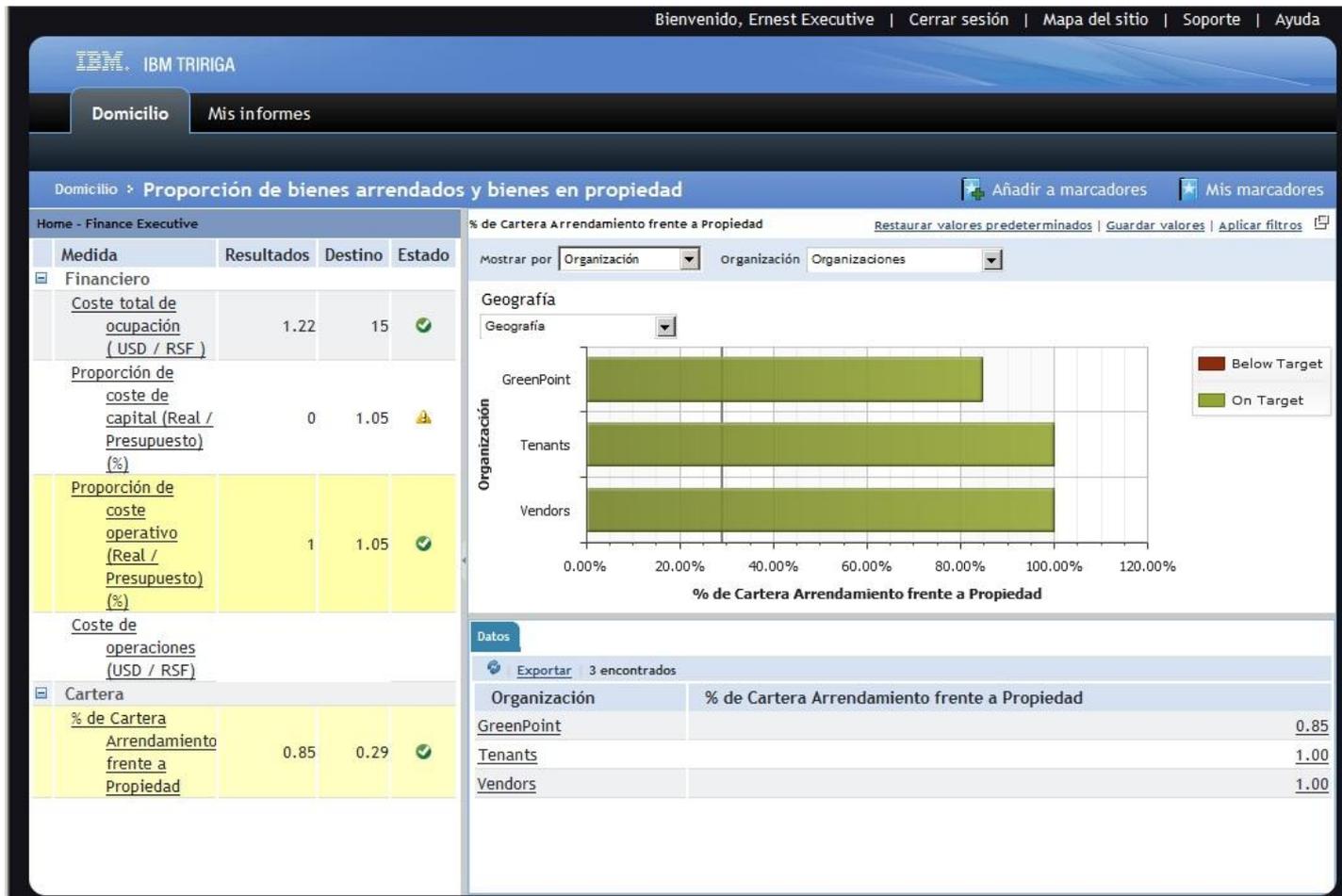
# TRIRIGA REAL ESTATE in Retail – Indicadores

En el puede interactuar con los indicadores a su disposición, para ver la información desde diferentes perspectivas.



# TRIRIGA REAL ESTATE in Retail – Indicadores (Cont.)

TRIRIGA incorpora mas de 140 indicadores con las mejores prácticas de la industria, así como la posibilidad de crear nuevos indicadores.



## TRIRIGA REAL ESTATE in Retail – Informes (Cont.)

TRIRIGA también trae mas de 1200 informes, así como la posibilidad de crear nuevos

Seleccionamos el Informe **Extractos de Arrendamiento por Estado**

Bienvenido, Ernest Executive | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

IBM. IBM TRIRIGA

Domicilio Mis informes

Domicilio > Mis informes [Añadir a marcadores](#) [Mis marcadores](#)

Mis informes **Comunidad**

[Nuevo](#) [Copiar](#) [Suprimir](#) [Compartir informe](#)

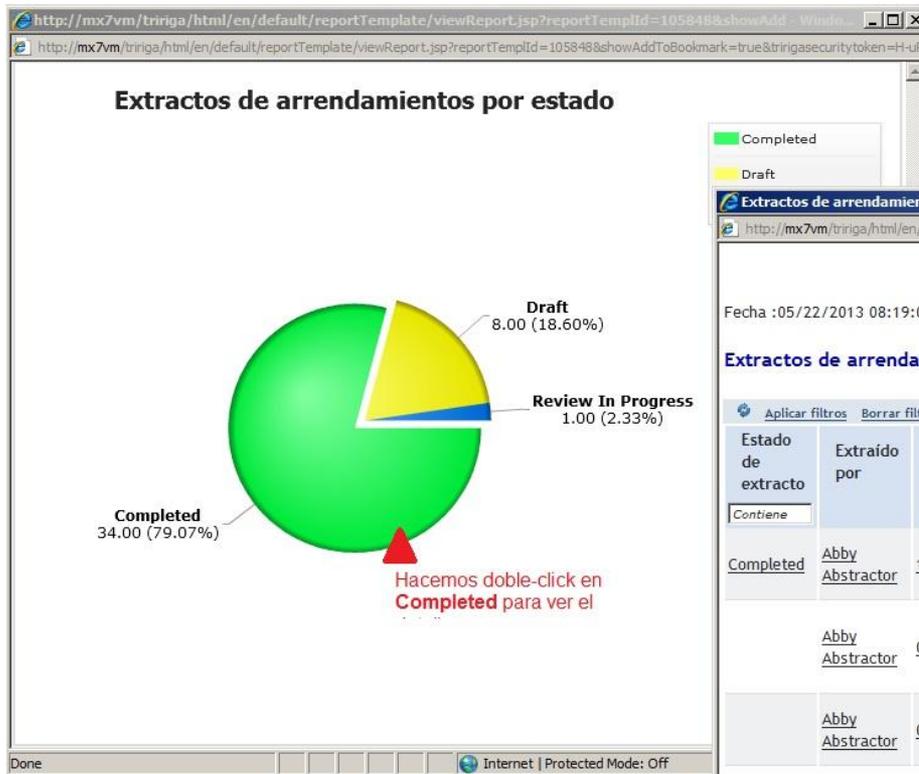
3 encontrados [Aplicar filtros](#) [Borrar filtros](#) Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	Título	Nombre	Etiqueta	Formulario	Tipo de visualización	Propietario	Grupos compartidos
	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>	- Todo -	<a href="#">Contiene</a>	<a href="#">Contiene</a>
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Área por Empleados por Edificio</a>	<a href="#">Copy Of Location - Area Per Employee by Building</a>			Informe	<a href="#">Executive, Ernest - 6039</a>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Estándares de edificio</a>	<a href="#">Copy Of Location - Building Standards</a>			Informe	<a href="#">Executive, Ernest - 6039</a>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Extractos de arrendamientos por estado</a>	<a href="#">Copy Of triLeaseAbstract - Graph - Abstracts by Status</a>		<a href="#">Extracto de arrendamiento</a>	Gráfico	<a href="#">Executive, Ernest - 6039</a>	

# TRIRIGA REAL ESTATE in Retail – Informes (Cont.)

El informe nos muestra una gráfica tipo tarta.

Si hacemos doble click sobre una de las porciones podemos ver el detalle de esta.



Extractos de arrendamientos por estado - IBM TRIRIGA - Windows Internet Explorer

Fecha :05/22/2013 08:19:00

Extractos de arrendamientos por estado

[Añadir a favoritos](#) | [Exportar](#) | [Cancelar](#)

Aplicar filtros | Borrar filtros

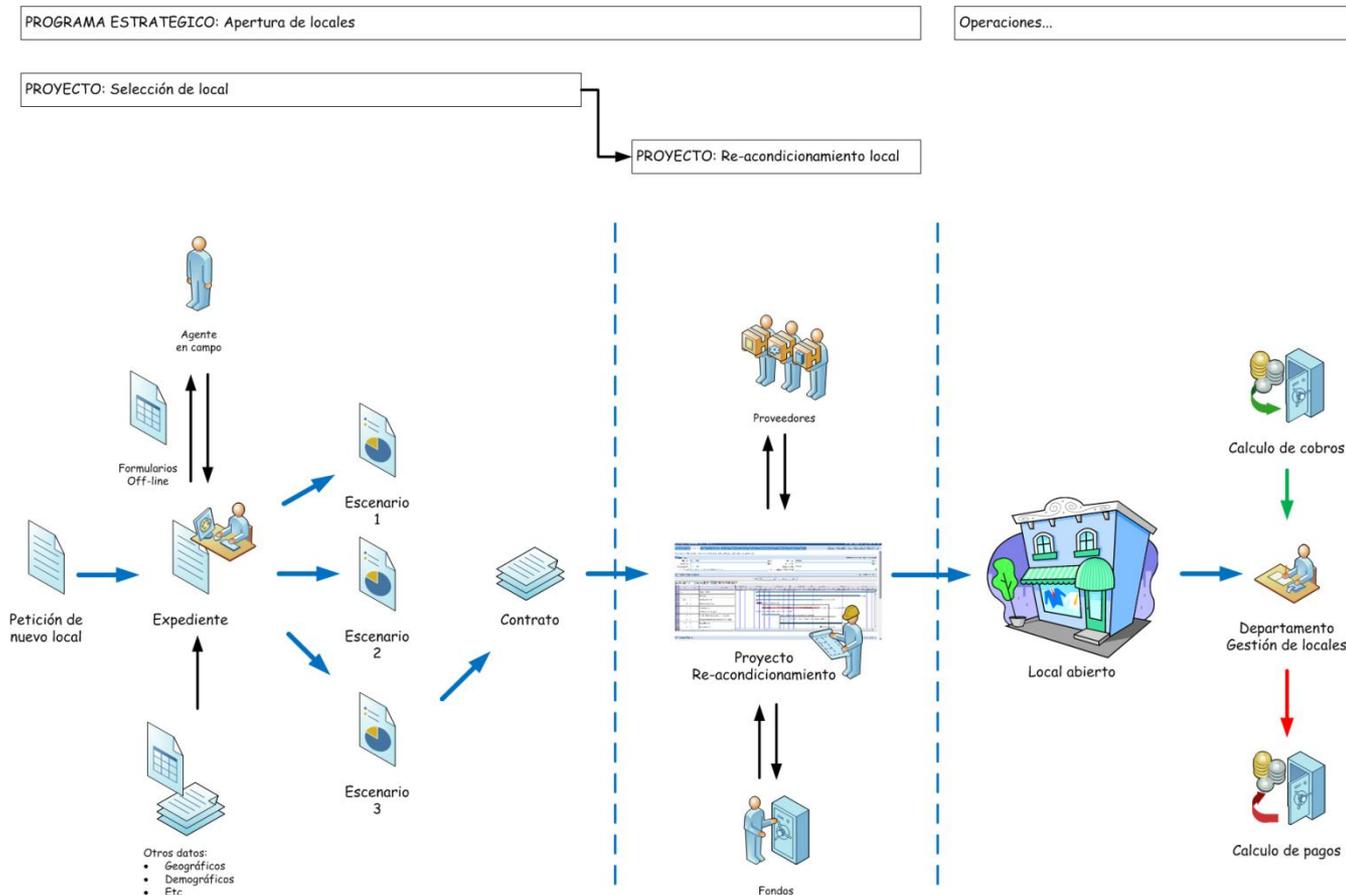
Estado de extracto	Extraído por	Fecha de extracto	Nombre de arrendamiento	ID de arrendamiento	Ciudad	Estado/Provincia	Tipo de arrendamiento	Fecha de caducidad
Completed	Abby Abstractor	10/07/2011	15 Albert Street, Brisbane, Australia	AUS-QLD-BRS-001	Brisbane	Queensland	Expense Lease	04/30/201
	Abby Abstractor	08/06/2012	201 Sussex Street, Sydney Australia - Car Park Licence 1	AUS-SYD-003	Sydney	New South Wales	Expense Lease	01/31/201
	Abby Abstractor	08/06/2012	201 Sussex Street, Sydney Australia - Lease 1	AUS-SYD-001	Sydney	New South Wales	Expense Lease	01/31/201
	Abby Abstractor	08/06/2012	201 Sussex Street, Sydney Australia - Lease 2	AUS-SYD-002	Sydney	New South Wales	Expense Lease	01/31/201
			201 Sussex Street,					

[Exportar](#) | [Cancelar](#)

# TRIRIGA REAL ESTATE in Retail

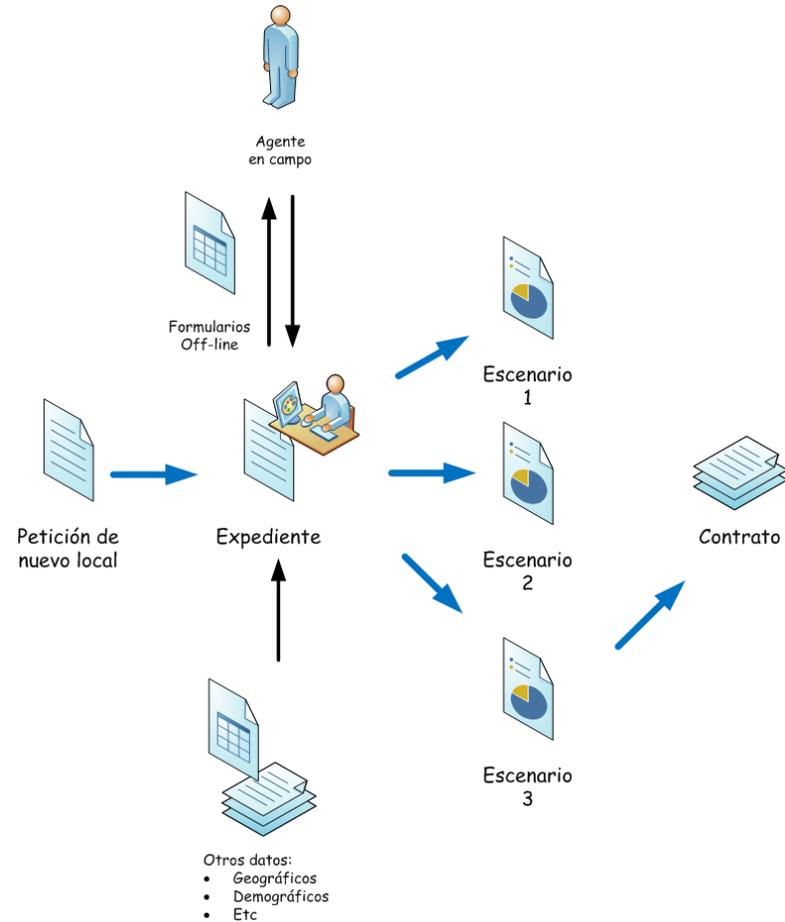
- Tras haber visto como es la aplicación, vamos a ver hoy un hipotetico caso de expansión de locales.
- La empresa **GreenPoint** desea expandirse en la costa Oeste de Florida.

TRIRIGA – Ciclo de aperturas en el sector “Retail”

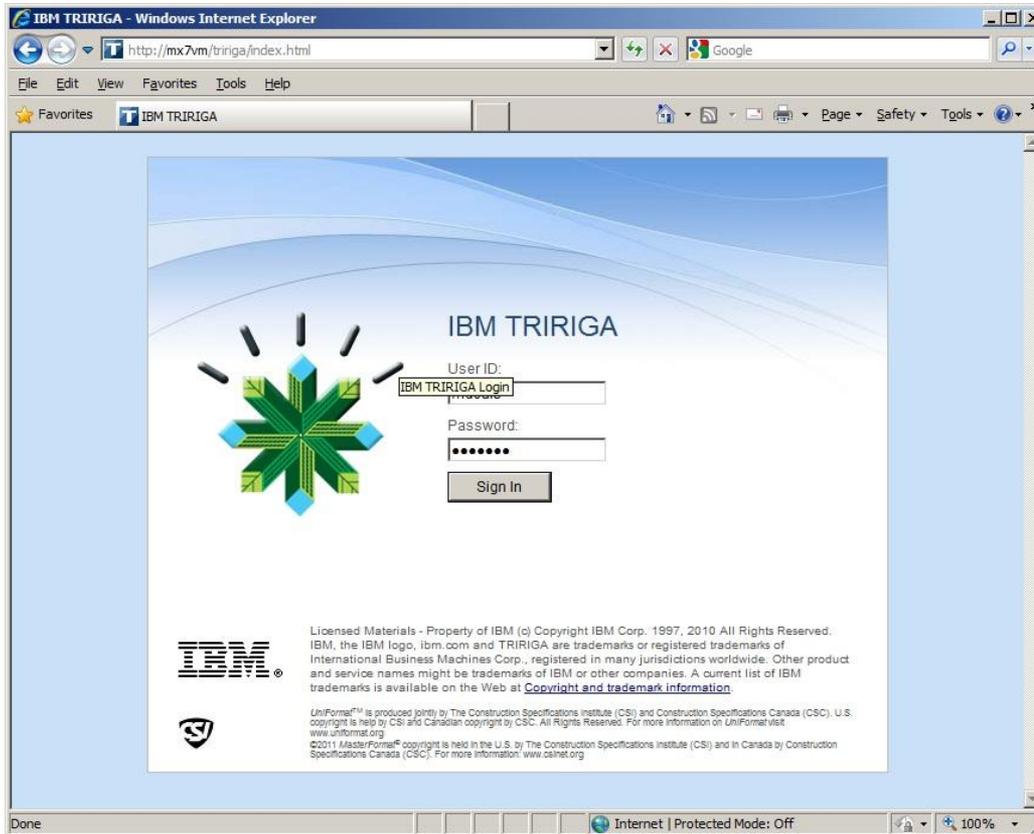


# TRIRIGA RE in Retail

- Comenzaremos con la selección de locales



# TRIRIGA RE in Retail – Búsqueda de una nueva oficina en Florida



Entramos con el  
usuario **Many Deals**

## TRIRIGA RE in Retail

**Many Deals** esta gestiona cual es el inmueble que mejor se ajusta a los requerimientos de la empresa.

Bienvenido, Manny Deals | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

---

**IBM. IBM TRIRIGA**

**Domicilio** | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Tareas | Espacio | Contratos | Cartera

---

Domicilio > **Mi Perfil** Imprimir | Mis marcadores

General | **Mi Perfil** | Mi Ubicación | Mis Notificaciones | Preferencias Guardar y cerrar | Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Gestione información general sobre esta persona.

**General**

ID 6044	Estado Active	Imagen 
* Apellido Deals	* Nombre Manny	
Nombre completo Manny Deals		
Prefijo Sr.	Apodo Mr Deal	

**Detalles**

Título RE Transaction Manager

Organización principal \Organizations\GreenPoint\Corporate\Finance\Real Estate\Lease Administration

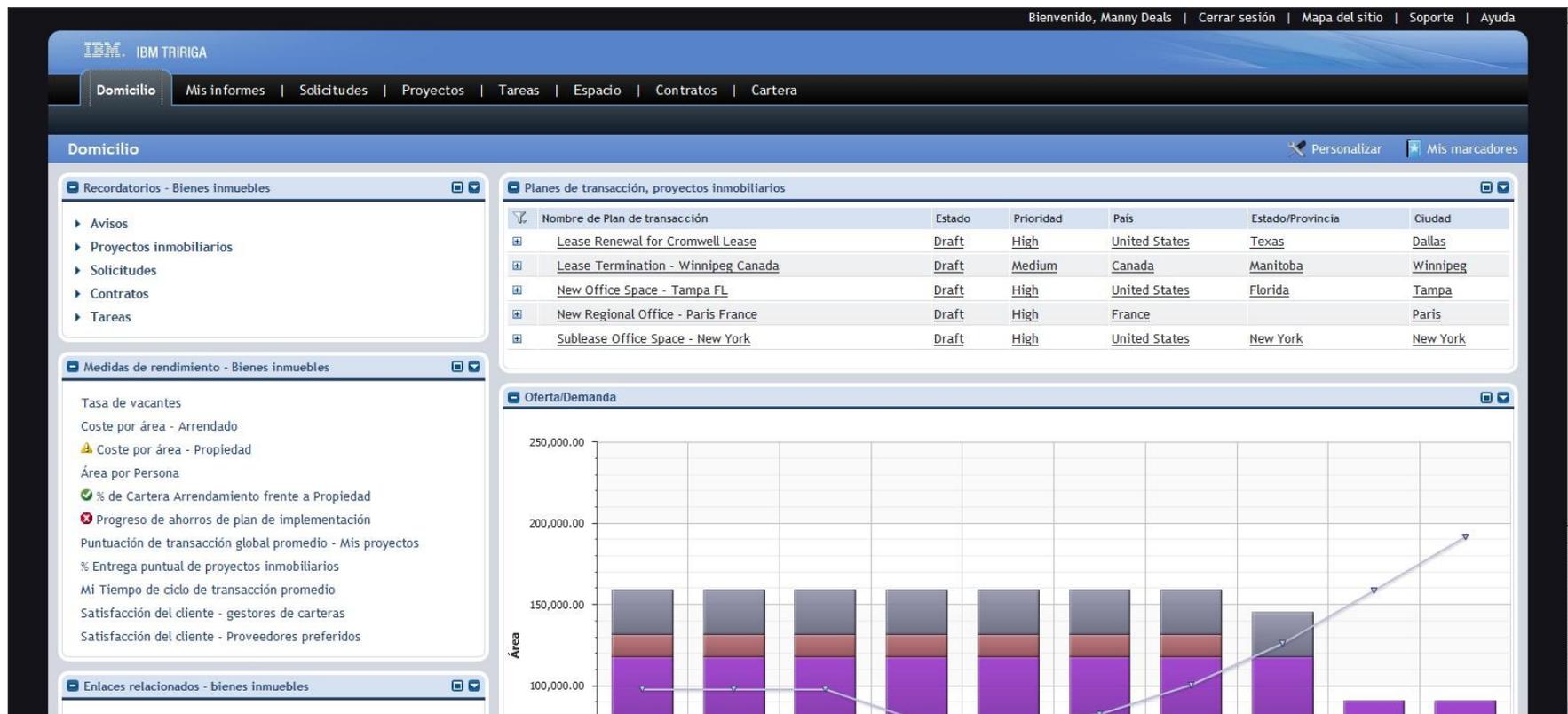
Ubicación principal \Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway\01-First Floor\1043 Ubicación principal

**Información de contacto**

Teléfono del trabajo (702) 883-4115	Fax del trabajo (702) 883-4116
Móvil (702) 883-4151	Teléfono particular

# TRIRIGA RE in Retail – El cuadro de Mandos

El Sr. Deals tiene en su cuadro de mandos la información más relevante para su trabajo



# TRIRIGA RE in Retail – Planes de gestión

En la actualidad la empresa **GreenPoint** tiene varios planes relativos al RE.

Nos vamos a centrar en el que hay en **Florida**

The screenshot shows the IBM TRIRIGA web application interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Bienvenido, Manny Deals', 'Cerrar sesión', 'Mapa del sitio', 'Soporte', and 'Ayuda'. Below this is a main navigation bar with 'Domicilio' selected, and other options like 'Mis informes', 'Solicitudes', 'Proyectos', 'Tareas', 'Espacio', 'Contratos', and 'Cartera'. The main content area shows a breadcrumb trail 'Domicilio > Plan de implementación de bienes inmuebles' and a search bar. Below the search bar, there is a table of implementation plans. The table has columns for 'Número de implementación', 'Nombre de implementación', 'Categoría', 'Inicio por', 'Finalizar en', and 'Estado'. The row for 'Florida Expansion Plan' is highlighted with a red box.

	Número de implementación	Nombre de implementación	Categoría	Inicio por	Finalizar en	Estado
<input type="checkbox"/>	1000000	San Francisco	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000001	Portland	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000002	Seattle	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000003	Florida Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000004	Oklahoma City	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000005	Dallas	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000006	Houston	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000007	Hampton Roads	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000008	2011 - Philadelphia Store Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000009	Albany	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000010	Northern NJ	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000011	Los Angeles	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de gestión

En la actualidad la empresa **GreenPoint** tiene varios planes relativos al RE.

Nos vamos a centrar en el que hay en **Florida**

The screenshot shows the IBM TRIRIGA web application interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Bienvenido, Manny Deals', 'Cerrar sesión', 'Mapa del sitio', 'Soporte', and 'Ayuda'. Below this is a main navigation bar with 'Domicilio' selected and other options like 'Mis informes', 'Solicitudes', 'Proyectos', 'Tareas', 'Espacio', 'Contratos', and 'Cartera'. The main content area displays a list of implementation plans under the heading 'Plan de implementación de bienes inmuebles'. The list includes columns for 'Número de implementación', 'Nombre de implementación', 'Categoría', 'Inicio por', 'Finalizar en', and 'Estado'. The row for 'Florida Expansion Plan' is highlighted with a red box.

	Número de implementación	Nombre de implementación	Categoría	Inicio por	Finalizar en	Estado
<input type="checkbox"/>	1000000	San Francisco	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000001	Portland	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000002	Seattle	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000003	Florida Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000004	Oklahoma City	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000005	Dallas	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000006	Houston	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000007	Hampton Roads	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000008	2011 - Philadelphia Store Expansion Plan	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000009	Albany	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000010	Northern NJ	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft
<input type="checkbox"/>	1000011	Los Angeles	Market Expansions	01/01/2011	12/31/2011	Draft

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

El objetivo es contar con mas espacio de Oficina en la Costa Oeste de Florida, aprovechando el buen momento del mercado

Plan de implementación de bienes inmuebles: 1000003-0-Florida Expansion Plan

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Contactos Destinos Plan de transacción Notas y documentos

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Mantenga la información general sobre el proyecto.

### General

ID 1000003 Revisión 0 Estado Draft

\* Nombre Florida Expansion Plan

Descripción Expand footprint in Florida. - Expansión en Florida

### Metas de Plan de implementación

Fecha de inicio 01/01/2011 Fecha de finalización 12/31/2011

Metas del plan Add office space on west coast of Florida - Añadir oficina en la costa Oeste de Florida

### Detalles

\* Categoría de plan Market Expansions

Grupo de conversión Predeterminado Fecha de cambio de moneda 03/05/2010 16:31:20

### Unidades

### Geografía de destino

Búsqueda de Geografía \Geography\North America\United States\Florida

Ciudad Tampa

Estado/Provincia Florida País United States

Área metropolitana Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL MSA Provincia

Región Región del mundo North America

### Organizaciones participantes

Buscar Eliminar

### Información de mercado (Tasa de mercado y otra información relevante)

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

Los objetivos que se marca la empresa respecto al ahorro y a las metricas se fijan en esta solapa

Plan de implementación de bienes inmuebles: 1000003-0-Florida Expansion Plan Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Contactos Destinos **Plan de transacción** Notas y documentos Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 3 de 5. (Opcional): Establezca los destinos para el Plan de implementación.

**Unidades**

Moneda

**Ahorros**

Ahorros anuales	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Ahorros anuales (Otros)	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Ahorros de productividad	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Ingresos en efectivo	<input type="text" value="\$5,000,000.00"/>	Dólares EE.UU.

**Medidas**

Límites superiores actuales	<input type="text" value="0"/>
Límite superior planificado	<input type="text" value="15"/>
Límite superior estimado revisado	<input type="text" value="15"/>
Efecto de limite superior	<input type="text" value="15"/>

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

## TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

En Plan de Transacciones, tenemos los Proyectos ligados a este plan.  
 Abrimos **New Office Space – Tampa FL** para conocer los detalles del mismo.

Plan de implementación de bienes inmuebles: 1000003-0-Florida Expansion Plan 
[Añadir a favoritos](#) [Imprimir](#) [Ayuda](#)

[General](#) [Contactos](#) [Destinos](#) [Plan de transacción](#) [Notas y documentos](#)

[Activar](#) [Guardar](#) [Guardar y cerrar](#) [Más ▾](#) [Cancelar](#)

Paso 4 de 5. (Necesario): Identifique los Planes de transacción necesarios para implementar este plan.

**Planes de transacción** [Añadir plan de transacción](#) | [Buscar](#) | [Eliminar](#)

[Exportar](#) | 1 encontrados Mostrar: 50 ▾

	!	Nombre de plan	Número de Plan	Estado
<input type="checkbox"/>		New Office Space - Tampa FL	US-FL-0001	Draft

[Activar](#) [Guardar](#) [Guardar y cerrar](#) [Más ▲](#) [Cancelar](#)

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Vemos que corresponde a la apertura de una nueva Oficina en Tampa

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&properTyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

General Contactos Tareas Análisis de mercado Críticos para la calidad Planificación Resumen ejecutivo Nota

Someter Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 1 de 9. (Necesario): Mantenga la información general sobre el Plan de transacción.

### Plan de implementación

ID 1000003 Nombre Florida Expansion Plan

### General

ID US-FL-0001 Revisión 0 Estado Draft

\* Nombre New Office Space - Tampa FL

Descripción New office space near downtown Tampa area to support regional sales team and Customer Briefing Center

### Geografía de destino

\* Búsqueda de Geografía \Geography\North America\United States\Florida\Tampa

Ciudad Tampa Búsqueda de Geografía

Estado/Provincia Florida País United States

Área metropolitana Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL MSA Provincia

Región Región del mundo North America

Comentario Looking for space within 10 miles of Tampa airport

### Detalles de proyecto

### Asunciones financieras (pasado a Transacciones)

Año fiscal actual 2013

Primer día de AF actual 01/01/2013 Último día de AF actual 12/31/2013

Tarifa de descuento de unidad de negocio 9 por ciento Tasa impositiva corporativa 12 por ciento

### Participante en negocio

Añadir Eliminar

Someter Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Done Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Podemos ver las tareas que componen el proyecto, tanto en Diagrama de Gantt, como en ...

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Paso 3 de 9. (Opcional): Mantenga la información de programación de proyecto.

**Resumen**

Inicio del plan: 01/12/2013      Fin del plan: 06/30/2013  
 Inicio calculado: 01/14/2013      Fin calculado: 05/02/2013  
 Huso horario: (GMT-5) Eastern Time (US, Canada) [US/Eastern]      \* Calcular proyecto desde: Inicio

**Gantt de Tarea de proyecto**

#	ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada
1	01	Confirm Business Requirements	01/14/2013 08	01/18/2013 1
2	02	Search Existing Portfolio	01/21/2013 08	01/23/2013 1
3	03	RFP to Brokers	01/23/2013 15	03/06/2013 1
4	04	Site Reviews	03/06/2013 14	04/01/2013 1
5	05	LOI to Proposed Landlord	04/02/2013 08	04/03/2013 1
6	06	LOI Received/Executed from LL	04/04/2013 08	04/05/2013 1
7	07	Lease Negotiations	04/08/2013 08	04/19/2013 1
8	08	Fully Executed Contract	04/22/2013 08	04/25/2013 1
9	09	Handover to Construction	04/26/2013 08	05/02/2013 1

**Tareas**

Exportar 9 encontrados    Aplicar filtros    Borrar filtros

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

... en texto.

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Contactos | Tareas | **Análisis de mercado** | Críticos para la calidad | Planificación | Resumen ejecutivo | Nota

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más ▼ | Cancelar

Paso 3 de 9. (Opcional): Mantenga la información de programación de proyecto.

### Resumen

Inicio del plan: 01/12/2013      Fin del plan: 06/30/2013  
 Inicio calculado: 01/14/2013      Fin calculado: 05/02/2013  
 \* Huso horario: (GMT -5) Eastern Time (US, Canada) [US/Eastern]      \* Calcular proyecto desde: Inicio

### Gantt de Tarea de proyecto

Abrir Gantt en una ventana nueva

### Tareas

Renovar | Añadir | Asignar tarea por Rol | Línea base | Buscar | Eliminar

Exportar | 9 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

#	Tipo	ID	Nombre de tarea	Inicio planificado	Finalización planificada	Coste real	Estado
1	Tarea de programa	01	Confirm Business Requirements	01/14/2013 08:00:00	01/18/2013 17:00:00	\$3,200.00	Completed
2	Tarea de programa	02	Search Existing Portfolio	01/21/2013 08:00:00	01/23/2013 15:00:00	\$ .00	Active
3	Tarea de programa	03	RFP to Brokers	01/23/2013 15:00:00	03/06/2013 14:00:00	\$ .00	Active
4	Tarea de programa	04	Site Reviews	03/06/2013 14:00:00	04/01/2013 17:00:00	\$ .00	Active
5	Tarea de programa	05	LOI to Proposed Landlord	04/02/2013 08:00:00	04/03/2013 17:00:00	\$ .00	Active
6	Tarea de programa	06	LOI Received/Executed from LL	04/04/2013 08:00:00	04/05/2013 17:00:00	\$ .00	Active
7	Tarea de programa	07	Lease Negotiations	04/08/2013 08:00:00	04/19/2013 17:00:00	\$ .00	Active
8	Tarea de programa	08	Fully Executed Contract	04/22/2013 08:00:00	04/25/2013 17:00:00	\$ .00	Active
9	Tarea de programa	09	Handover to Construction	04/26/2013 08:00:00	05/02/2013 17:00:00	\$ .00	Active
						\$3,200.00	

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más ▲ | Cancelar

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Tenemos los detalles del Análisis de Mercado previo que se ha realizado

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=18&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

General | Contactos | Tareas | Análisis de mercado | **Críticos para la calidad** | Planificación | Resumen ejecutivo | Nota

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 4 de 9. (Opcional): Proporcione y revise detalles de Análisis de mercado.

**Unidades**

Moneda:

**Análisis de mercado**

Coste de mercado / Área	<input type="text" value="\$28.00"/>	Dólares EE.UU.	Coste total de mercado	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.
Precio de mercado / Área	<input type="text" value="\$55.00"/>	Dólares EE.UU.	Precio total de mercado	<input type="text" value="5.00"/>	Dólares EE.UU.

Datos de mercado: Tampa Market is soft.. deals to be had

**Recursos de datos de mercado** Añadir | Buscar | Eliminar

Exportar | 2 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros Mostrar: 10

<input type="checkbox"/>	Nombre	URL
<input type="checkbox"/>	Contiene	Contiene
<input type="checkbox"/>	CBRE Website	www.CBRE.com
<input type="checkbox"/>	Co-Star Report	www.costar.com

**Documentos de mercado** Buscar | Eliminar | Cargar

Exportar | 1 encontrados Mostrar: 10

<input type="checkbox"/>	Nombre de documento	Número de documento	Estado de documento	Nombre de archivo	Revisión	Fecha de revisión
<input type="checkbox"/>	LEED Project Summary Report		Work In Progress	LEED Project Summary Report.rpt	0.27	03/13/2012 02:26 AM

Someter | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Done

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Las diferentes opciones que estamos considerando.

Así como su impacto en la Cuenta de Perdidas y Ganancias, etc.

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=19&specId=11575821&specTypeId=10002849&action=Edit&manager=

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

Unidades

Moneda: Dólares EE.UU. Unidades de área: pies cuadrados

Transacciones

Añadir proyecto de transacción | Enviar formulario de transacción fuera de línea

Exportar | 3 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar: 10

	Nombre de proyecto	ID de Proyecto	Tipo	Estado
<input type="checkbox"/>	Lease - 4141 Office Parkway - 10 yr w/ 2 5yr Renewals	1000483	Arrendamiento de proyecto inmobiliario	Draft
<input type="checkbox"/>	Lease - 4141 Office Parkway - 20 Yr Lease	1000484	Arrendamiento de proyecto inmobiliario	Draft
<input type="checkbox"/>	Purchase - Bay Street Facility	1000485	Adquisición de proyecto inmobiliario	Draft

Impacto de ganancias y pérdidas de transacciones

Impacto de ganancias y pérdidas de transacciones

Impacto de ganancias y pérdidas de Proyectos de transacción

Mostrar por: Mes fiscal | Proyecto de transacción

Restaurar valores predeterminados | Guardar valores | Aplicar filtros

Legend:

- Lease - 4141 Office Parkway - 10 yr w/ 2 5yr Renewals
- Lease - 4141 Office Parkway - 20 Yr Lease

Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Podemos situar las opciones que barajamos en un mapa (integración con el GIS de ESRI).

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL - Windows Internet Explorer

Plan de transacción de bienes inmuebles: US-FL-0001-0-New Office Space - Tampa FL

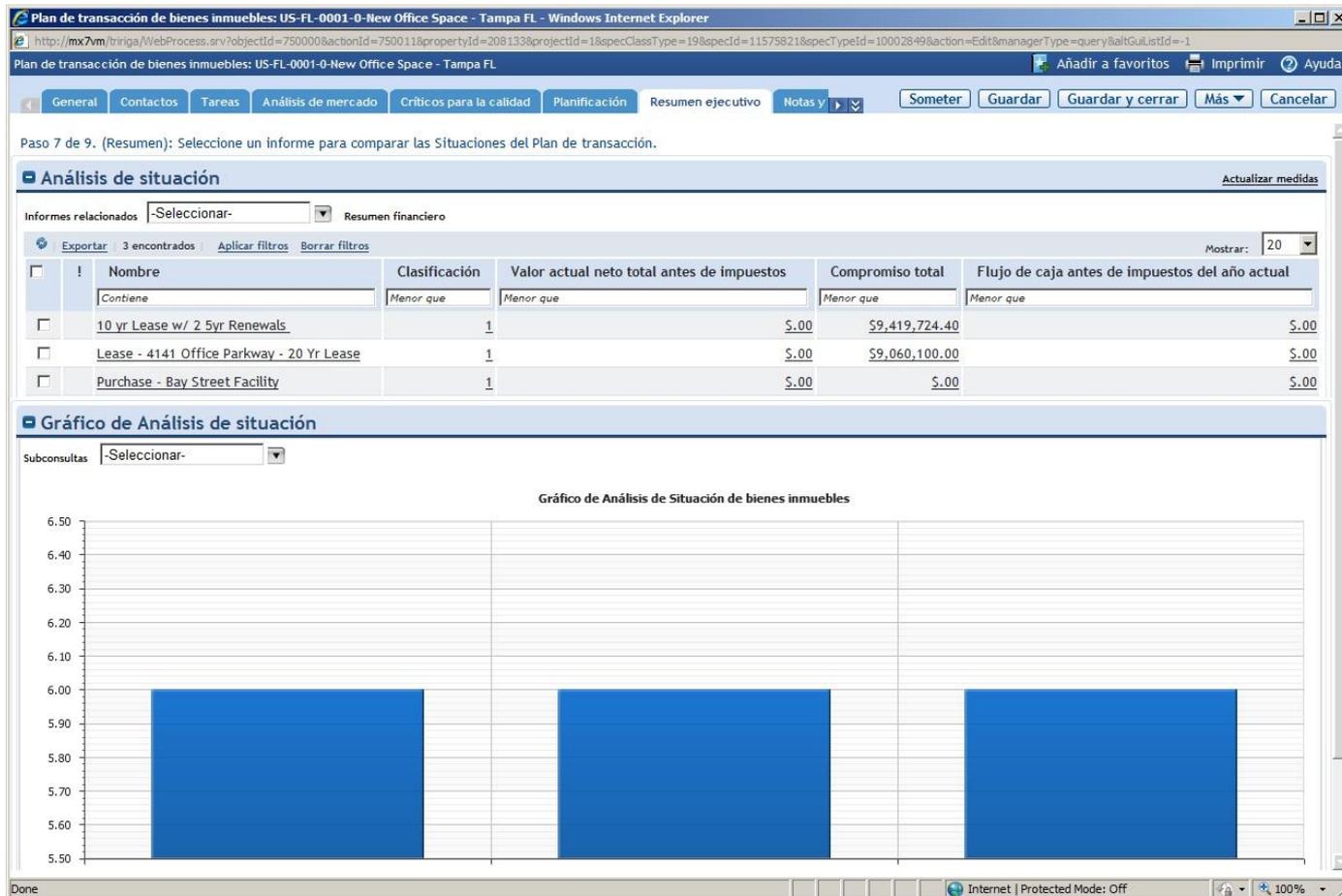
Paso 9 de 9. Correlación SIG de Emplazamientos propuestos geocodificados asociados a este Plan de transacción. Las ubicaciones deben estar geocodificadas para aparecer en el mapa.

Name	Address	City	StateProv	Country
5426 Bay Center	5426 Bay Center	Tampa	Florida	United States
4141 Office Parkway	4141 Office Parkway	Tampa	Florida	United States

# TRIRIGA RE in Retail – Planes de Expansión en Florida

## Proyecto de Nueva Oficina en Tampa

Y finalmente tenemos el **Resumen Ejecutivo** que nos facilita tomar una decisión.



---

## TRIRIGA RE in Retail – Tras la elección, el contrato

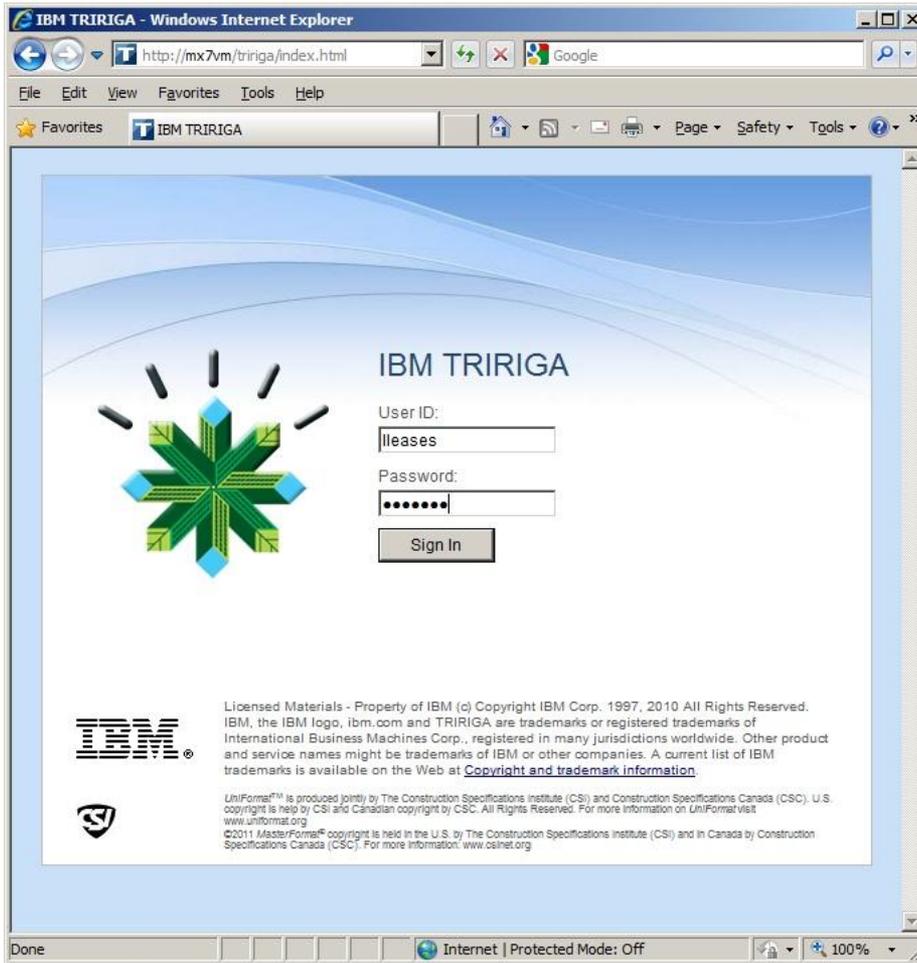
Tras haber elegido cual es el local, la oficina... que mejor se ajusta a nuestras necesidades, se procederá a formalizar dicha opción.

Esa opción tendrá en este caso un contrato de compra o de alquiler.

TRIRIGA puede gestionar ambos tipos de contratos tanto desde el punto de vista del que vendedor o del arrendador, como desde el punto de vista del comprador o del arrendatario.

Ahora entraremos con el usuario **Lotta Leases** para ver como es un contrato de arrendamiento

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de alquiler



Entramos con el usuario **leases** de la usuaria **Lotta Leases**

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de alquiler

La Sra. **Leases** es la responsable de los contratos de los bienes inmuebles de la empresa **GreenPoint**

Bienvenido, Lotta Leases | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

**IBM. IBM TRIRIGA**

**Domicilio** | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Contratos | Cartera

Domicilio > Mi Perfil Imprimir | Mis marcadores

General | **Mi Perfil** | Mi Ubicación | Mis Notificaciones | Preferencias Guardar y cerrar | Cancelar

Paso 1 de 5. (Necesario): Gestione información general sobre esta persona.

**General**

ID 6043 Estado Active Imagen

\* Apellido Leases \* Nombre Lotta

Nombre completo Lotta Leases

Prefijo Sra. Apodo Lotta

**Detalles**

Título RE Contract Manager

Organización principal \Organizations\GreenPoint\Corporate\Finance\Real Estate\Lease Administration

Ubicación principal \Locations\Headquarters Campus\3000 Executive Parkway\01-First Floor\1023

**Información de contacto**

Teléfono del trabajo	(702) 954-8744	Fax del trabajo	(702) 954-8745
Móvil	(702) 678-8763	Teléfono particular	
Correo electrónico	leases@IBMSmarterBuildings.com		

**Dirección principal**

Dirección 3000 Executive Parkway

# TRIRIGA RE in Retail – Cuadro de Mandos

Cuando la Sra. **Leases** entra en la aplicación, se despliega un cuadro de mando, que ella misma ha personalizado, donde encuentra toda la información relevante que necesita para su trabajo diario

The dashboard is titled "Domicilio" and includes a navigation bar with "Mis informes", "Solicitudes", "Proyectos", "Contratos", and "Cartera". The main content area is divided into several sections:

- Medidas de rendimiento - Gestor de contratos inmobiliarios:** A list of performance metrics including "Coste por área - Acuerdos de bienes en propiedad (tarif...", "% Pagos puntuales", "% Ahorros de auditorías", "Promedio de días de pagos pendientes", and "Ingresos por Área - Arrendamientos con Cuentas por co...".
- Recordatorios - Gestor de contratos inmobiliarios:** A section for reminders, including "Avisos" (438 - Elementos de acción, 169 - Notificaciones) and "Cuentas por cobrar de contratos de bienes inmuebles" (1 - Facturas borrador no emitidas, 0 - Facturas pendientes de aprobación, 1 - Facturas vencidas).
- Contratos:** A section for contract management with sub-sections for "Extractos de arrendamiento", "Arrendamientos", and "Owned Properties Agreements".
- Upcoming Notification Dates:** A table listing upcoming notification dates for various properties.
 

Nombre de arrendamiento	Sq. Ft.	Notice Dt.	Exp. Dt.
PAR001-Avenue Montaigne	3010	06/30/2013	12/31/2013
201 Sussex Street, Sydney Australia - Lease 2 - Sublease	200	07/31/2013	01/31/2014
Alexandria VA - 6100 Duke Street	6000	09/30/2013	03/31/2014
1870 Yonge Street	14500	09/30/2013	03/31/2014
6100 Colwell Blvd -	19920.4376	10/30/2013	04/30/2014
- Portfolio Processing:** A section for processing portfolio items, including "Enter a One-Time Invoice", "Procesar pagos", "Index Based Adjustments", "Tenant (AR) Invoices", and "Recibos".
- Obligaciones de arrendamiento:** A section for lease obligations, featuring a line graph showing a trend over time with values ranging from 7,000,000.00 to 10,000,000.00.

# TRIRIGA RE in Retail – Contratos de Arrendamiento

Vamos a los contratos de arrendamiento, y elegimos el primero:

**US-TX-DAL-007** correspondiente al **11543** de **Cromwell Circle** en **Dallas**

Bienvenido, Lotta Leases | Cerrar sesión | Mapa del sitio | Soporte | Ayuda

IBM TRIRIGA

Domicilio | Mis informes | Solicitudes | Proyectos | Contratos | Cartera

Domicilio > Arrendamientos Añadir a marcadores Mis marcadores

Vista emergente

Añadir | Suprimir

Informes relacionados:  Arrendamientos de bienes inmuebles

Exportar | 38 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros Mostrar: 50

<input type="checkbox"/>	!	Foto	ID	Nombre de Contrato	Ciudad	Estado/Provincia	País	Fecha de caducidad	Alquilable	Estado de contrato
			<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Contiene"/>	<input type="text" value="Menor o igual que"/>	<input type="text" value="Mayor o igual que"/>	<input type="text" value="Contiene"/>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-TX-DAL-007</a>	<a href="#">11543 Cromwell Circle</a>	<a href="#">Dallas</a>	<a href="#">Texas</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">02/14/2017</a>	<a href="#">8500 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-NY-NYC-001</a>	<a href="#">1339 E. 42nd Street</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">12/30/2019</a>	<a href="#">224126 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-NY-NYC-001-01</a>	<a href="#">1339 E. 42nd Street - Sublease</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">New York</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">04/30/2014</a>	<a href="#">11800 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">AUS-QLD-BRS-001</a>	<a href="#">15 Albert Street, Brisbane, Australia</a>	<a href="#">Brisbane</a>	<a href="#">Queensland</a>	<a href="#">Australia</a>	<a href="#">04/30/2015</a>	<a href="#">23773 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">US-DC-WAS-001</a>	<a href="#">1500 Massachusetts Avenue, NW</a>	<a href="#">Washington</a>	<a href="#">District of Columbia</a>	<a href="#">United States</a>	<a href="#">09/30/2014</a>	<a href="#">91680 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>
<input type="checkbox"/>			<a href="#">CAN-TOR-001</a>	<a href="#">1870 Yonge Street</a>	<a href="#">Toronto</a>	<a href="#">Ontario</a>	<a href="#">Canada</a>	<a href="#">03/31/2014</a>	<a href="#">14500 pies cuadrados</a>	<a href="#">Active</a>

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

En la primera solapa, tenemos la información mas relevante del contrato: las **fechas criticas**, el **resumen de superficie**, el de **los acuerdos de uso del espacio**....

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio

Paso 1 de 13. (Opcional): Proporciona información sobre Espacio, Cartera, Resúmenes financieros y Subarrendamientos.

**General**

ID	US-TX-DAL-007	Revisión	2	Estado	Revision In Progress
Nombre	11543 Cromwell Circle				
Descripción	Office lease at 11543 Cromwell Circle, Dallas TX				
Nombre legal	GreenPoint Corporation				
Color de visualización	ID de legado				

**Dirección principal**

**Fechas críticas**

Fecha de comienzo	02/15/2008	Plazo de arrendamiento	9 Años
Fecha de caducidad de arrendamiento base	02/14/2017	Recordatorio de caducidad	1 Año
Fecha de comienzo del alquiler	02/15/2008	Fecha de ocupación	04/03/2008
Fecha de entrada en vigor (Ejecución)	10/13/2007	Fecha de extracto	02/11/2008
Fecha de aviso legal	11/28/2007	Recordatorio de aviso legal	6 Meses
Fecha de caducidad original	02/14/2013	Fecha de inicio de construcción	02/01/2008
Fecha de finalización de construcción	04/01/2008		

**Resumen de área de ubicación**

a. Alquilable bruta	8500	pies cuadrados	d. Utilizable bruta	8480	pies cuadrados
b. Alquilable de subarrendamiento	0	pies cuadrados	e. Utilizable de subarrendamiento	0	pies cuadrados
c. Alquilable neta (a - b)	8500	pies cuadrados	f. Utilizable neta (d - e)	8480	pies cuadrados

**Resumen de espacio - SUAs**

Alquilable total	8401.22	pies cuadrados	Recuento general interno	118
Total ocupado	3235.51	pies cuadrados	Recuento general externo	5
Vacante total	5165.71	pies cuadrados	Recuento general total	123
			Asientos totales	165

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Los principales ratios **Coste/Área**, **Área/Persona**, **Coste/Persona**....; así como un **Resumen financiero**

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos Imprimir Ayuda

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Total ocupado	3235.51	pies cuadrados	Recuento general externo	5
Vacante total	5165.71	pies cuadrados	Recuento general total	123
			Asientos totales	165

**Resumen de cartera - SUAs**

Coste/Área	532.26	Dólares EE.UU.	Asiento/Persona	1.34
Área / Persona	68.3026	pies cuadrados	Coste/Asiento	\$1,642.66 Dólares EE.UU.
Coste/Persona	\$2,203.57	Dólares EE.UU.	% de Ocupación de asientos	74.5455 por ciento
Tasa de vacantes	61.4876	por ciento	Coste de vacantes	\$166,655.28 Dólares EE.UU.

**Resumen financiero - Totales**

Obligación restante total	\$1,156,093.24	Dólares EE.UU.	Total pagado	\$1,305,842.30	Dólares EE.UU.
Ingresos de subarrendamiento restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.	Ingresos de subarrendamiento pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.
Crédito restante	\$0.00	Dólares EE.UU.	Crédito recibido	\$0.00	Dólares EE.UU.
Línea recta/Mes	\$19,610.94	Dólares EE.UU.	Balance de pasivos diferidos	\$-53,397.28	Dólares EE.UU.
Parte operativa de Arrendamiento	100	por ciento	Parte de capital del alquiler de línea recta	\$0.00	Dólares EE.UU.
Gasto anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.	Base de gastos anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.
Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.	Base de Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.
Cantidad de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	Cantidad anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.
Crédito de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	Crédito anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.
Coste por área (Estimado)	\$31.89	Dólares EE.UU.			

**Resumen financiero - Alquiler y Gastos de operación (AP)**

Alquiler restante	\$1,014,333.33	Dólares EE.UU.	Alquiler pagado	\$1,133,266.67	Dólares EE.UU.
Seguro restante	\$2,926.74	Dólares EE.UU.	Seguro pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.
Mantenimiento restante	\$0.00	Dólares EE.UU.	Mantenimiento pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.
Seguridad restante	\$0.00	Dólares EE.UU.	Seguridad pagada	\$0.00	Dólares EE.UU.
Impuestos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.	Impuestos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.
Servicios públicos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.	Servicios públicos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.
Otros restantes	\$138,833.17	Dólares EE.UU.	Otros pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.

Internet | Protected Mode: Off 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Los principales ratios **Coste/Área, Área/Persona, Coste/Persona....**; así como un **Resumen financiero**

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer							
Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle							
Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio							
Total ocupado	3235.51	pies cuadrados		Recuento general externo		5	
Vacante total	5165.71	pies cuadrados		Recuento general total		123	
				Asientos totales		165	
Resumen de cartera - SUAs							
Coste/Área	532.26	Dólares EE.UU.		Asiento/Persona		1.34	
Área / Persona	68.3026	pies cuadrados		Coste/Asiento	\$1,642.66	Dólares EE.UU.	
Coste/Persona	\$2,203.57	Dólares EE.UU.		% de Ocupación de asientos	74.5455	por ciento	
Tasa de vacantes	61.4876	por ciento		Coste de vacantes	\$166,655.28	Dólares EE.UU.	
Resumen financiero - Totales							
Obligación restante total	\$1,156,093.24	Dólares EE.UU.		Total pagado	\$1,305,842.30	Dólares EE.UU.	Pagos
Ingresos de subarrendamiento restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Ingresos de subarrendamiento pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	Ingresos
Crédito restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Crédito recibido	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Línea recta/Mes	\$19,610.94	Dólares EE.UU.		Balance de pasivos diferidos	\$-53,397.28	Dólares EE.UU.	Remanente
Parte operativa de Arrendamiento	100	por ciento		Parte de capital del alquiler de línea recta	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Gasto anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.		Base de gastos anual (Estimado)	\$271,038.78	Dólares EE.UU.	
Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.		Base de Alquiler anual (Estimado)	\$236,433.03	Dólares EE.UU.	
Cantidad de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.		Cantidad anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Crédito de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.		Crédito anterior de recepción de Cuentas por cobrar	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Coste por área (Estimado)	\$31.89	Dólares EE.UU.					
Resumen financiero - Alquiler y Gastos de operación (AP)							
Alquiler restante	\$1,014,333.33	Dólares EE.UU.		Alquiler pagado	\$1,133,266.67	Dólares EE.UU.	
Seguro restante	\$2,926.74	Dólares EE.UU.		Seguro pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Mantenimiento restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Mantenimiento pagado	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Seguridad restante	\$0.00	Dólares EE.UU.		Seguridad pagada	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Impuestos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Impuestos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Servicios públicos restantes	\$0.00	Dólares EE.UU.		Servicios públicos pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	
Otros restantes	\$138,833.17	Dólares EE.UU.		Otros pagados	\$0.00	Dólares EE.UU.	

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

En el resto de solapas tenemos información ampliada

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&saltGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

Resumen | General | Detalles de contacto | Ubicaciones | Cláusulas, opciones y términos | Pagos | Acuerdo de utilización de esp | Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 4 de 13. (Opcional): Proporcione información sobre esta ubicación concreta.

**Unidades**

Unidades de área

**Ubicación principal** Buscar | Borrar

Ruta de jerarquía \Locations\Headquarters Campus\11543 Cromwell Circle

**Resumen de ubicación**

<b>Alquilable total</b> 8500 pies cuadrados	<b>Utilizable total</b> 8480 pies cuadrados
<b>Área total para Parte proporcional</b> <input type="text" value="110000"/> pies cuadrados	<b>Parte proporcional (contractual)</b> <input type="text" value="7.7"/> por ciento
<b>Parte proporcional (calculada)</b> 7.7273 por ciento	

**Ubicaciones de instalaciones** Añadir | Eliminar | Renovar detalles de OPEX/CAM

Exportar | 1 encontrados | Mostrar: 10

	Nombre de las instalaciones	Incluido en alquiler	Efectivo desde	Efectivo hasta	Alquilable (arrendamiento)	Utilizable (arrendamie)
<input type="checkbox"/>	Third Floor	<input checked="" type="checkbox"/>	02/01/2008	01/31/2017	8500 pies cuadrados	8480

**Otras direcciones** Añadir | Eliminar

0 encontrados | Mostrar: 10

	Tipo de dirección	Dirección	Ciudad	Estado/Provincia	Código postal	País
No existen datos para visualizar						

Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Done | Internet | Protected Mode: Off | 100%

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

También tenemos una transcripción electrónica de las **Clausulas, Opciones y Terminos** de nuestro contrato, que es la que me va a permitir gestionar las mismas dentro de la aplicación

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

Resumen | General | Detalles de contacto | Ubicaciones | **Cláusulas, opciones y términos** | Pagos | Acuerdo de utilización de espacio

Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 5 de 13. (Opcional): Revise Detalles, Opciones y Términos del acuerdo de la Cláusula de arrendamiento.

Cláusulas | Opciones | Términos

**Cláusulas** Añadir | Buscar plantilla | Eliminar

Aplicar filtros | Borrar filtros | Mostrar más filtros

	! Categoría de sección	Tipo de cláusula	Otorgado en alquiler	Sección	Página	Resumen de cláusula
	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene
<input type="checkbox"/>	Allowance	Tenant Improvements/Fixtures	Yes	TI Allowance	13	Dated 01/17/2008. Within 10 days after execution of this Amendment, LL to pay Tnt the sum of \$141,000.00, as LL's contribution to development costs.
<input type="checkbox"/>	Insurance	Builders Risk	Yes	7	8	During any construction, Tnt to maintain broad form builders all-risk coverage. Cert must be filed with LL. Tnt may self insure for any coverages required provided that Tnt maintains a net worth of at least \$200,000,000 which sum shall be increased by 2% each lease year and self insures for the applicable insurance coverage(s) in over 50% of its locations
<input type="checkbox"/>		Business Interruption Insurance	Yes	7	9	Tnt shall maintain business interruption insurance in an amount capable of paying the Rent required hereunder when due for a period of not less than 12 months if the Premises are destroyed or rendered inaccessible by a risk insured against by a policy of All Risk insurance.
<input type="checkbox"/>		Fire & Casualty	Yes	9	11	Tnt shall maintain in full force a policy or policies of fire insurance on all fixtures and equipment in the Premises of at least 100% percent of the insurable replacement value of these fixtures, equipment and adequate inventory insurance. LL to be named loss payee.
<input type="checkbox"/>		General Liability	Yes	9	11	TNT to maintain a comprehensive policy of liability insurance covering personal injury, death, or property damage. Insurance shall not be cancelled until after at least 30 days written notice to LL.
<input type="checkbox"/>		Umbrella or Excess Liability	Yes	9	11	Excess Umbrella liability limites in no event less than \$3,000,000; and limits may be required to be increased every five (5) years by Landlord to reflect industry standards.
<input type="checkbox"/>	Landlord Rights	Audit Rights	Yes	15	11	LL statement binding unless T delivers written notice of incorrect details w/in 60 days of receipt; does not delay time in which T must pay to LL (w/in 30 days of mailing). T may examine LL's books at LL's ofc; w/respect to base year, no later than 120 days after date T's 1st Operating Expense or Tax pmt is due; and, for subsequent yrs, no later than 120 days following receipt of LL statement.
<input type="checkbox"/>		Landlord Right to	Vac	15	11	If the Bank ceases to operate its business after the first 3 years for more than 90 consecutive days for any reason other than damage and destroy, then Landlord may terminate the Lease at any time on 30 days written notice after the

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Dentro de las **Clausulas, Opciones y Terminos** disponibles, la aplicación trae clausulas de co-arrendamiento, permitiendo así su tratamiento

Cláusula de arrendamiento: Imprimir Ayuda  
Crear Cancelar

(Necesario): Información de Cláusula de arrendamiento.

**Referencia de documento**

Tipo de documento  Otorgado en alquiler   
 Sección  Página   
 Notas de extracto   
 Documento externo

**Detalles de cláusula de arrendamiento**

\* Tipo de cláusula

Resumen de cláusula Aceptar Exportar Cancelar  
 1 / 5 Exportar 223 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrar: 50

Categoría de sección	Nombre	ID	Estado
Contiene	Contiene	Contiene	Contiene
<input type="radio"/> Allowance	Alquiler gratuito/Disminución del alquiler	1000626	Active
<input type="radio"/> Allowance	Compra de arrendamiento	1000628	Active
<input type="radio"/> Allowance	Costas judiciales	1000630	Active
<input type="radio"/> Allowance	Subvención de movimiento	1000629	Active
<input type="radio"/> Allowance	Mejoras/ instalaciones fijas de arrendatario	1000631	Active
<input checked="" type="radio"/> Co-Tenancy	Co-arrendamiento	1002	Active
<input type="radio"/> Co-Tenancy	Requisito de operación continua	1000632	Active
<input type="radio"/> Co-Tenancy	Requisito de co-arrendamiento de apertura	1000634	Active
<input type="radio"/> Commission	Comisión	1000615	Active
<input type="radio"/> Commission	Comisión	1000633	Active

Font family  Font size   
Print Copy Paste Undo Redo

http://mx7vm/tririga/html/en/default/smarcrecord/srBreakOutWithHeaders.jsp?winName= Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Al seleccionar el tipo de cláusula, el formulario se adapta de forma dinámicamente, mostrando los campos necesarios para cada una de ellas.

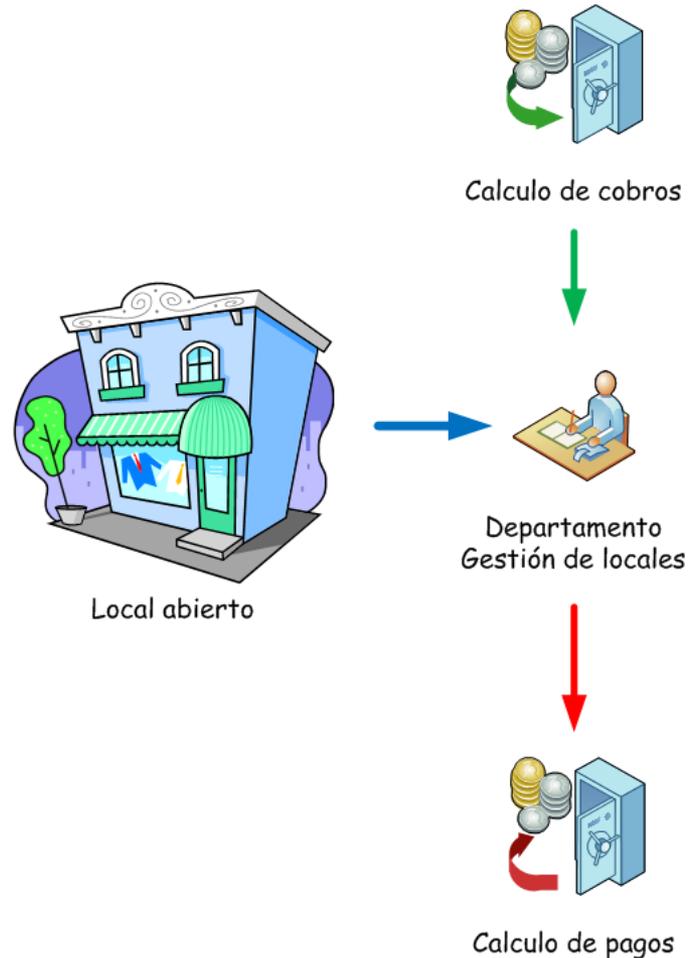
The screenshot displays a web application window titled "IBM TRIRIGA -- Webpage Dialog". The browser address bar shows a URL starting with "http://mx7vm/tririga/html/en/default/smartrecord/srBreakOutWithHeaders.jsp?". The main content area is titled "Cláusula de arrendamiento:" and includes a search bar with "Crear" and "Cancelar" buttons. Below this, there are several sections:

- Detalles de convenio:** Contains fields for "Efectivo desde" (calendar icon), "Efectivo hasta" (calendar icon), "Importe de acuerdo" (5.00, Dólares EE.UU.), "Área de acuerdo" (0, pies cuadrados), "Tipo de área" (dropdown), "¿Renuncia de subrogación?" (checkbox), "¿Incluye ajuste de índice?" (checkbox), "¿Pago auditable?" (checkbox), and "Requisitos de aviso" (text field).
- Texto de la cláusula:** Features a rich text editor with a toolbar including options for font family, size, bold, italic, underline, text color, background color, bulleted list, numbered list, indent, and link.
- Detalles de coarrendamiento:** Includes fields for "Número de coarrendatarios con llave" (0), "Número de coarrendatarios listados" (0), "Más % de GLA" (0), "Importe de reducción de alquiler" (5.00, Dólares EE.UU.), "Alquiler reducido en (Porcentaje)" (0), "¿Inactividad?" (checkbox), "¿Terminación?" (checkbox), "Inactividad tras" (0, calendar icon), and "Terminar tras" (0, calendar icon).
- Programa de pago:** Shows a dropdown for "Informes relacionados" (set to "-Seleccionar-"), a "Configuración de pago recurrente" checkbox, and a search bar with "0 encontrados".

At the bottom, there is a table with columns "Base de" and "Efectivo", and a "Mostrar:" dropdown set to "10". The status bar at the very bottom indicates "Internet | Protected Mode: Off".

# TRIRIGA RE in Retail – Gestión de Pagos y cobros de un inmueble

Un requisito muy importante es poder calcular el flujo de pagos y cobros del inmueble en base a la información que tenemos en el contrato



# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

En la solapa **Pagos** se calculan los programas de pagos, pagos... a realizar.

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=75000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos **Pagos** Acuerdo de utilización de espacio

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 6 de 13. (Opcional): Configure y revise programaciones de pago, pagos y procesos de pago.

### Resumen de contabilidad

Fecha de inicio de contabilidad 02/15/2008 Fecha de finalización de contabilidad 02/14/2017

Línea recta/Mes \$19,610.94 Dólares EE.UU. Balance de pasivos diferidos \$53,397.28 Dólares EE.UU.

Remanente de pasivos diferidos \$5.00 Dólares EE.UU.

Programas de pago Pagos Procesos de pago

### Programas de pago

Añadir | Generar programas de pago | Ajustar pagos | Eliminar

Informes relacionados -Seleccionar- Configuración de pago recurrente

Exportar 43 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros

<input type="checkbox"/>	!	Tipo de pago	Descripción	Frecuencia	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Coste por unidad	Alquilable de contrato	Base de importe de cargo	Efectivo previsto antes de impuestos	Total de impuestos	Efectivo previsto total	Estado
		Contiene	Contiene	Contiene	Mayor o igual que	Menor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Contiene	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Contiene
<input type="checkbox"/>		Base Rent			02/15/2008		\$5.00	8500 pies cuadrados	por mes	\$5,600.00	\$5.00	\$5,600.00	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2008	01/31/2009	\$1.00	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$708.33	\$5.00	\$708.33	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2009	01/31/2010	\$1.00	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$711.88	\$5.00	\$711.88	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2010	01/31/2011	\$1.01	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$715.43	\$5.00	\$715.43	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2011	01/31/2012	\$1.02	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$719.01	\$5.00	\$719.01	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2012	01/31/2013	\$1.02	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$722.61	\$5.00	\$722.61	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property Insurance	Annually	02/15/2013	01/31/2014	\$1.03	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$726.22	\$5.00	\$726.22	Scheduled
<input type="checkbox"/>		Insurance	Property	Annually	02/15/2014	01/31/2015	\$1.03	8500 pies cuadrados	Por área (anualmente)	\$729.85	\$5.00	\$729.85	Scheduled

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

También es relevante poder cobrar por uso del espacio

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Añadir a favoritos | Imprimir | Ayuda

Resumen | General | Detalles de contacto | Ubicaciones | Cláusulas, opciones y términos | Pagos | Acuerdo de utilización de espacio | Historial

Activar | Guardar | Guardar y cerrar | Más | Cancelar

Paso 7 de 13. (Opcional): Proporcione información sobre Acuerdos de utilización de espacio y Asignaciones de costes.

### Resumen de Acuerdo de utilización de espacio

Alquilable total	8500	pies cuadrados	Total asignado al Acuerdo de utilización de espacio	8401.22	pies cuadrados
Recuento total de Acuerdo de utilización de espacio	123				

### Acuerdo de utilización de espacio

Informes relacionados: -Seleccionar- Acuerdo de utilización de espacio

Exportar | 4 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

Nombre de Organización	Área alquilable de Acuerdo de utilización de espacio	Porcentaje del contrato	Área/Persona	Coste/Persona	Recuento de Acuerdo de utilización de espacio	Asientos de área/espacio	Estado
Contiene	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Mayor o igual que	Contiene
<input type="checkbox"/> Data Centers	967.12 pies cuadrados	11.3779 por ciento	0 pies cuadrados	\$0.00	20		0 Revision In Progress
<input type="checkbox"/> Environmental & Safety	1954 pies cuadrados	22.9882 por ciento	0 pies cuadrados	\$0.00	0		0 Revision In Progress
<input type="checkbox"/> Research	1509.36 pies cuadrados	17.7572 por ciento	32.8681 pies cuadrados	\$591.86	123	165	Revision In Progress
<input type="checkbox"/> Space Planning	3970.74 pies cuadrados	46.7146 por ciento	0 pies cuadrados	\$0.00	0		0 Revision In Progress

### Asignaciones de coste

Exportar | 10 encontrados | Aplicar filtros | Borrar filtros

Tipo de asignación	Tipo de pago	Estado	% fijo	Nombre de Organización	ID de Código de coste
Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene	Contiene
<input type="checkbox"/> Cuota proporcional	Air Conditioning Charges	Active	0		
<input type="checkbox"/> Cuota proporcional	Building Insurance	Active	0		
<input type="checkbox"/> Cuota proporcional	Common Area Maintenance	Active	0		
<input type="checkbox"/> Cuota proporcional	Electricity Charges	Active	0		
<input type="checkbox"/> Cuota proporcional	Insurance	Active	0		

Done

Internet | Protected Mode: Off

# TRIRIGA RE in Retail – Contrato de 11543 Cromwell Circle

Así como poder tener todo el historial del Contrato

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle - Windows Internet Explorer

http://mx7vm/tririga/WebProcess.srv?objectId=750000&actionId=750011&propertyId=208133&projectId=1&specClassType=21&specId=10422554&specTypeId=10002490&action=Edit&managerType=query&altGuiListId=-1&inline=false

Arrendamiento de bienes inmuebles: US-TX-DAL-007-2-11543 Cromwell Circle

Resumen General Detalles de contacto Ubicaciones Cláusulas, opciones y términos Pagos Acuerdo de utilización de espacio Historial

Activar Guardar Guardar y cerrar Más Cancelar

Paso 8 de 13. (Resumen): Detalles de enmiendas e Historial.

### Detalles de enmienda actual

Número de enmienda: 2 Fecha de enmienda: 02/15/2012

Tipo de enmienda: [ ]

Descripción de cambios: Updating LL remit to address.

### Historial de enmiendas de Arrendamiento de bienes inmuebles

Exportar 2 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrando: 10

ID	Nombre	Revisión	Tipo de arrendamiento	Fecha de caducidad	Alquilable	Tarifa	Estado
US-TX-DAL-001	Dallas TX - 11543 Cromwell Circle	1	Expense Lease	01/31/2013	0 pies cuadrados	\$18.50	History
US-TX-DAL-001	Dallas TX - 11543 Cromwell Circle	0	Expense Lease	01/31/2013	0 pies cuadrados	\$18.50	History

### Historial de enmiendas

1 / 2 Exportar 15 encontrados Aplicar filtros Borrar filtros Mostrando: 10

Fecha de enmienda	Corregido por	Descripción	Cambiar tipo
10/06/2009	Smart, John - 6081	Updated Docs	Revisión de datos
10/06/2009	Smart, John - 6081	Updated SUA	Revisión de datos
10/12/2009	Smart, John - 6081	Updated Estimated costs	Revisión de datos
11/01/2009	Leases, Lotta - 6043	Updated Lease Contacts	Revisión de datos
11/13/2009	Leases, Lotta - 6043	Updated SLA Terms	Revisión de datos
11/16/2009	Leases, Lotta - 6043	Updated SLAs	Revisión de datos
01/24/2010	Meurer, Josh - 6056		Revisión de datos
02/03/2010	Leases, Lotta - 6043	Revised Cost Allocation rules	Revisión de datos

Done

Internet | Protected Mode: Off

## TRIRIGA RE in Retail

En resumen, TRIRIGA RE permite :

- Gestionar todo el proceso de búsqueda de nuevos locales, oficinas.
- Gestionar cualquier contrato de propiedad o alquiler, incluyendo aquellos con cláusulas como el co-arrendamiento
- Gestionar los programas de pago, los pagos, cobros...
- Nos ayuda a no incurrir en sobre-pagos, penalizaciones... mediante la gestión de las cláusulas de los contratos