

# III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

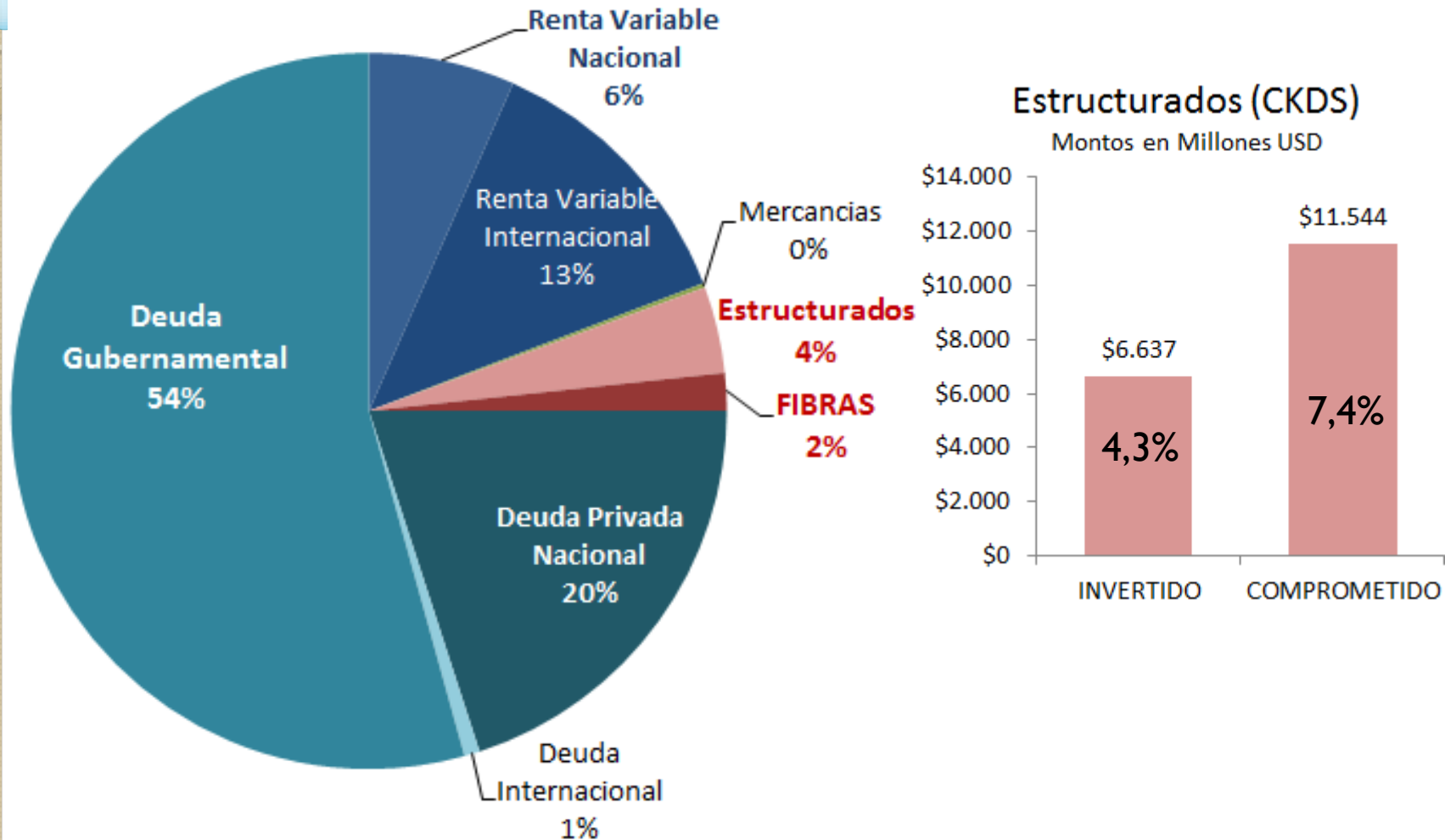
- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES

# III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES

# I. Composición de Carteras AFORES

ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN AFORES: US \$154,7 BILLONES\*

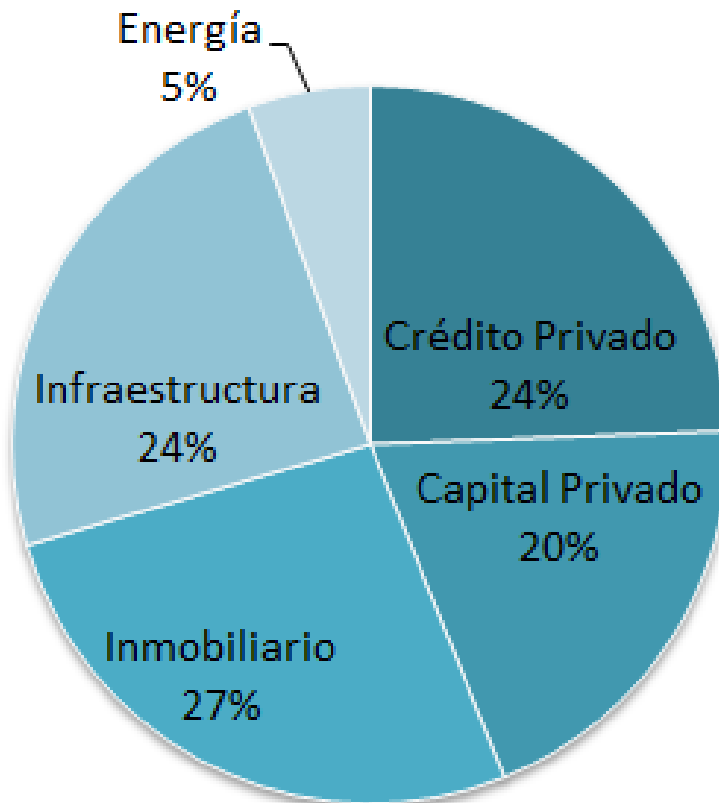


\*Datos Consar al cierre de Agosto de 2016 valorizados a T.C. de Mx 18 pesos por Dólar Americano  
Activos reportados por Consar en pesos de \$2,784,416,8 millones.

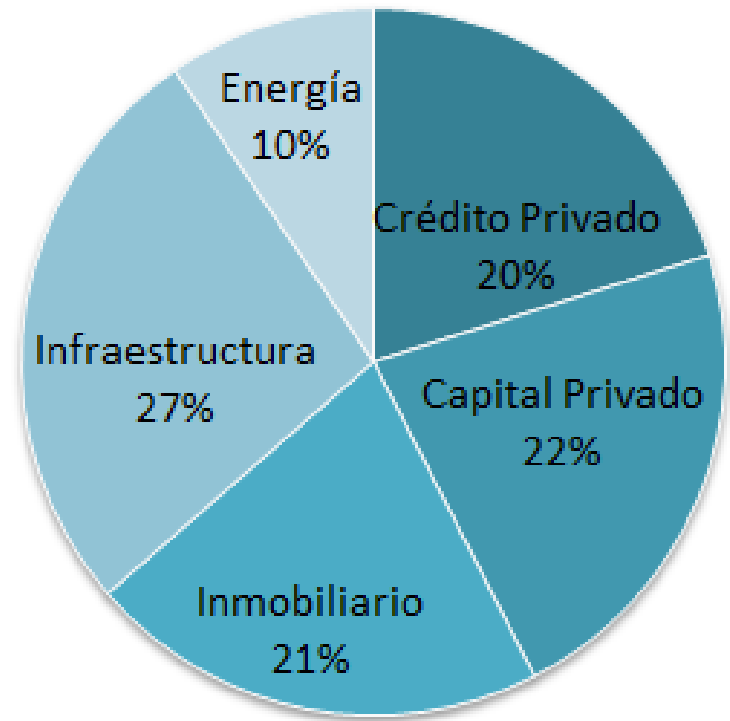
# I. Composición de Carteras AFORES

COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO DE CKDS (ESTRUCTURADOS)  
INVERTIDO POR AFORES: US \$6,6 BILLONES

INVERTIDO US \$6,6 BILLONES



COMPROMETIDO US \$11,5 BILLONES

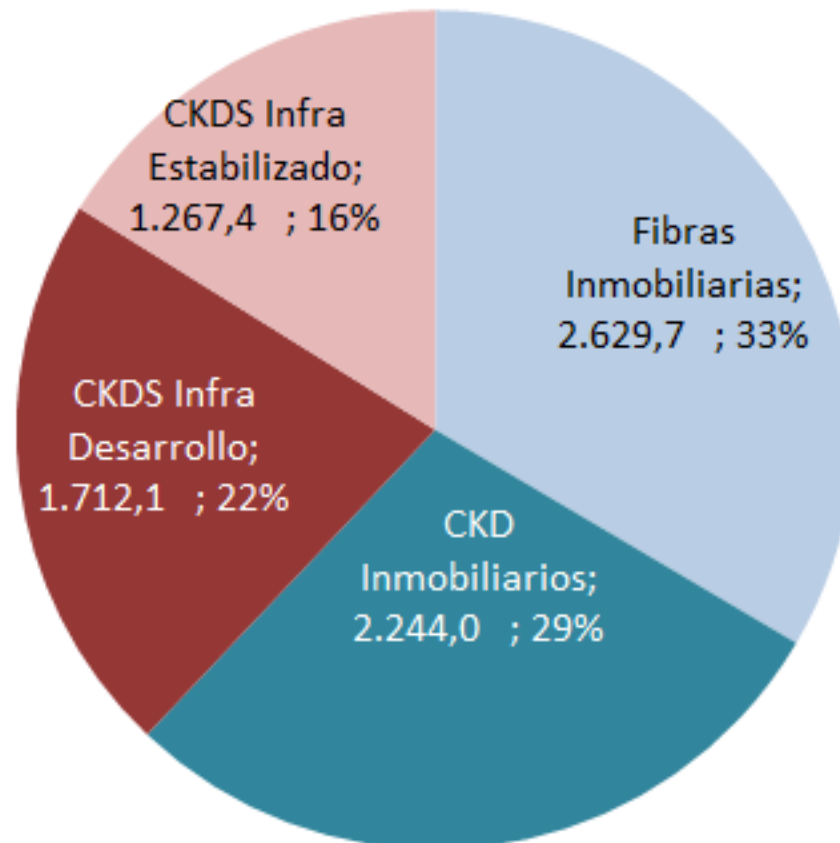


*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# I. Composición de Carteras AFORES

## COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO DE ACTIVOS REALES EN AFORES

COMPROMETIDO US \$7,9 BILLONES

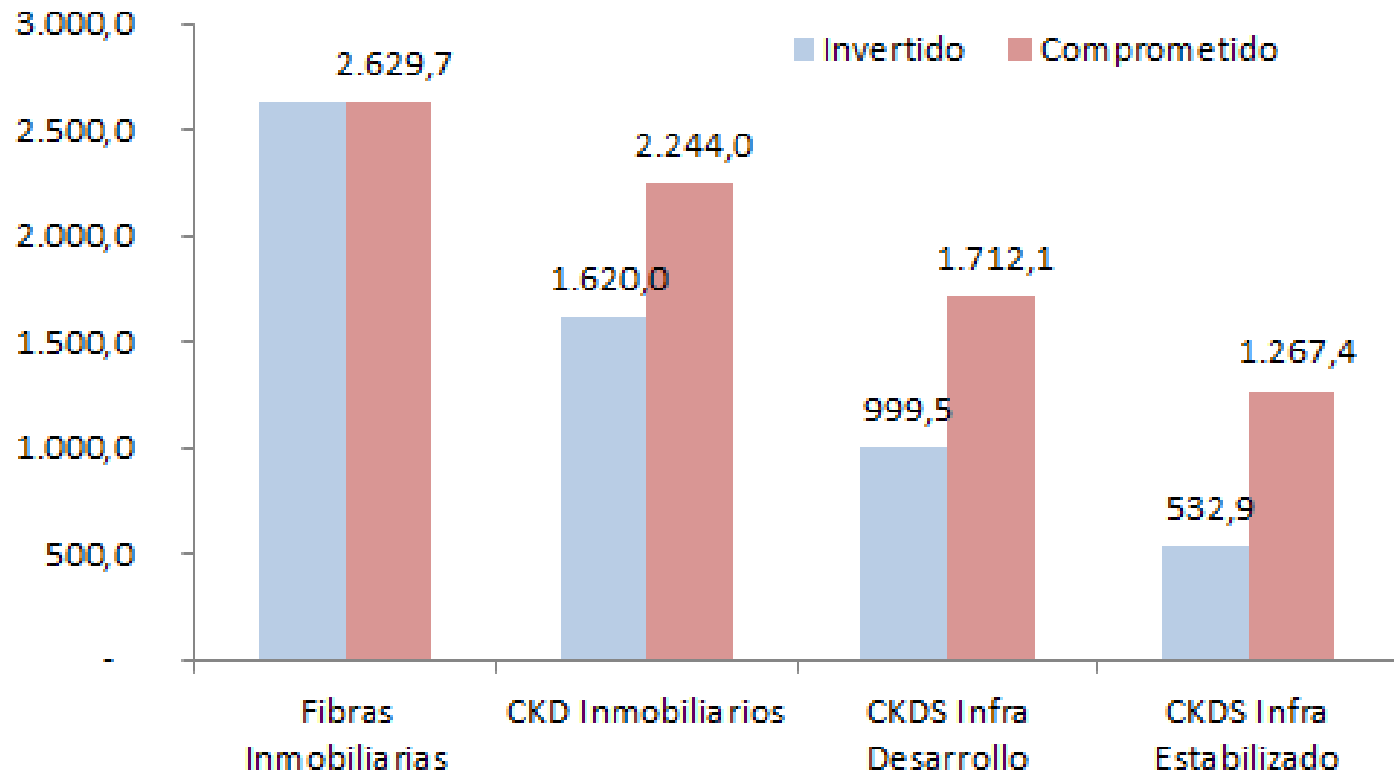


*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# I. Composición de Carteras AFORES

## COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO DE ACTIVOS REALES EN AFORES

INVERTIDO US \$7,9 BILLONES  
INVERTIDO US\$ 5,8 BILLONES

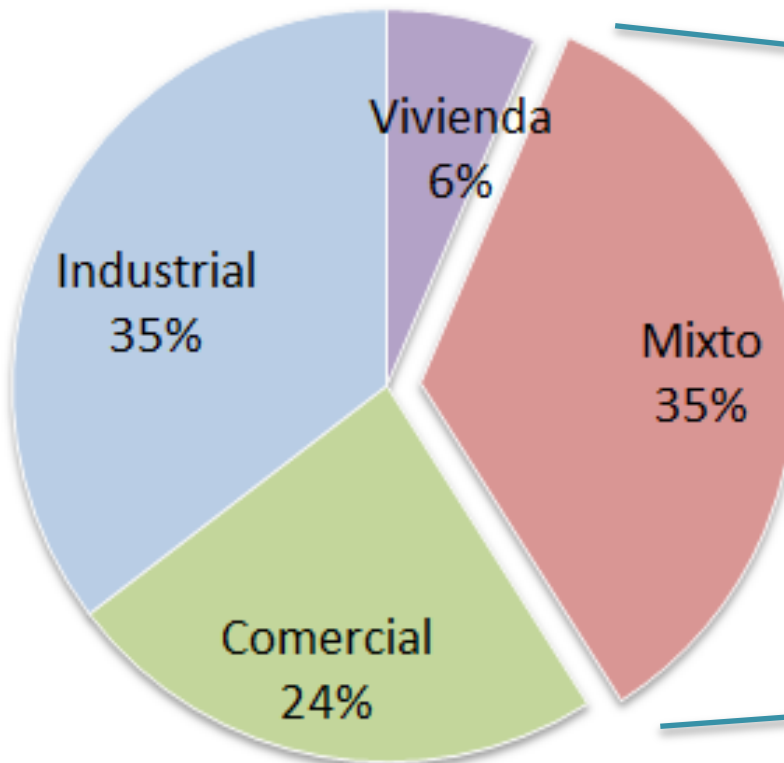


*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

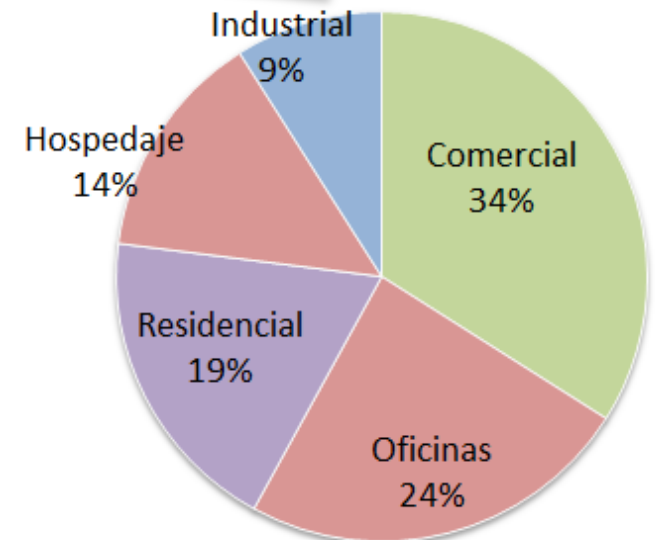
# I. Composición de Carteras AFORES

CARTERA EN ACTIVOS INMOBILIARIOS: US \$1.6 BILLONES

POR TIPO DE FONDO INMOBILIARIO



TIPO DE ACTIVOS EN MIXTO



*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES



# II. Tipos de Instrumentos de Inversión

## ESTABILIZADOS

### FIBRAS

Similares a REITS

### FIBRAS E

Similares a MLPs

## DESARROLLO

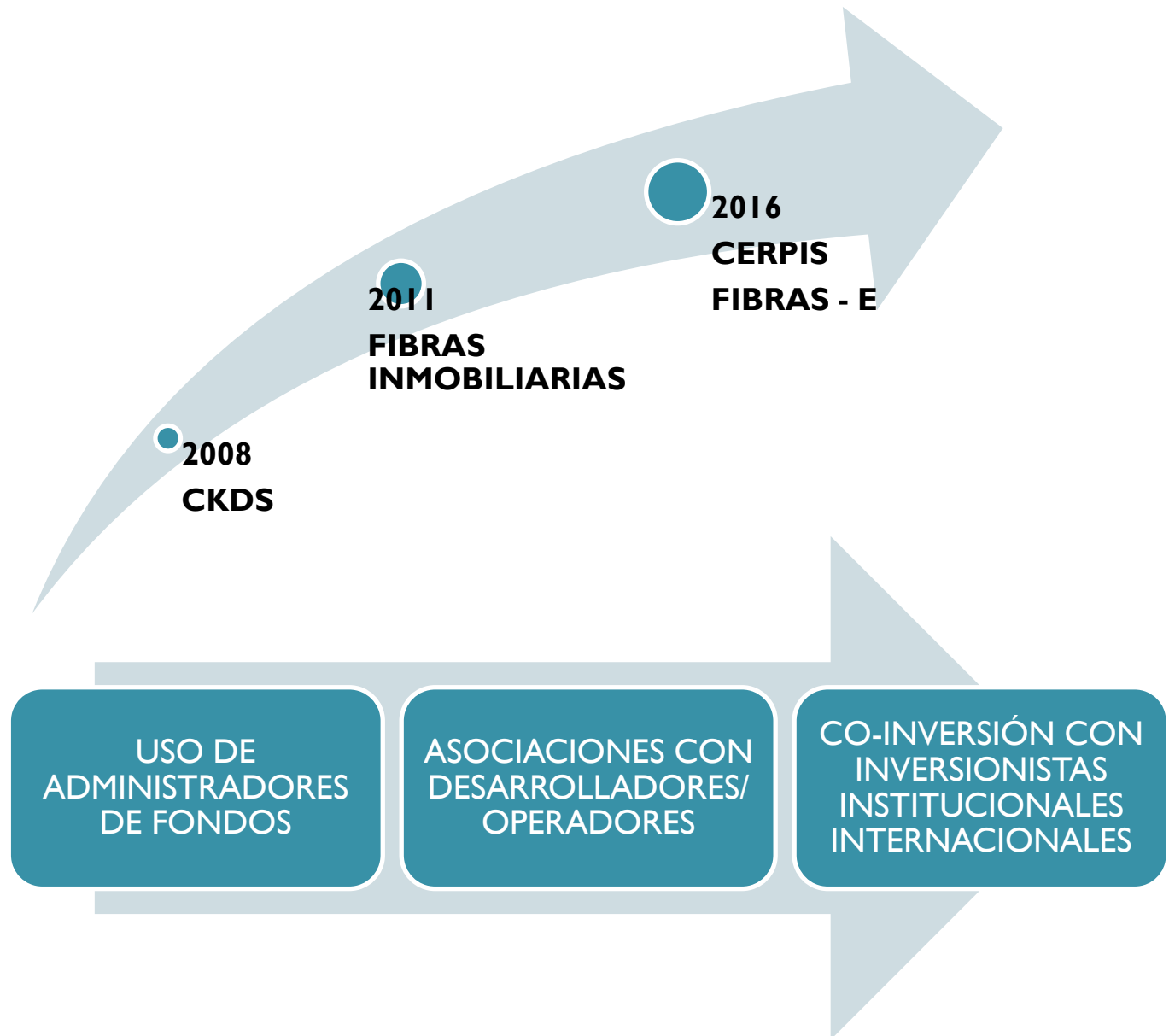
### CKDS

Fondos Inmobiliarios  
Fondos Infraestructura

### CERPIS

Fondos Inmobiliarios  
Fondos Infraestructura

## II. Tipos de Instrumentos de Inversión



## II. Tipos de Instrumentos de Inversión

### TAMAÑO DE MERCADO DE ACTIVOS REALES EN BMV

(Millones USD)	Valor de Capital	Comprometido	Participación Afores*
<b>CKDs Inmobiliarios</b>			
Desarrollo, Cración Valor	1.760,9	2.439,2	92%
<b>FIBRAS Inmobiliarias</b>			
Estabilizadas	14.578,8		18%
<b>SUBTOTAL INMOBILIARIO</b>	<b>16.339,7</b>	<b>17.018,0</b>	
<b>CKDs Infraestructura</b>			
Desarrollo	1.041,1	1.783,4	96%
Estabilizados	555,1	1.320,3	96%
<b>FIBRA E</b>	-	-	
<b>SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA</b>	<b>1.596,3</b>	<b>3.103,7</b>	
<b>TOTAL EN ACTIVOS REALES</b>	<b>17.936,0</b>	<b>20.121,7</b>	

*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# II. Tipos de Instrumentos de Inversión

FIBRAS



CKDS



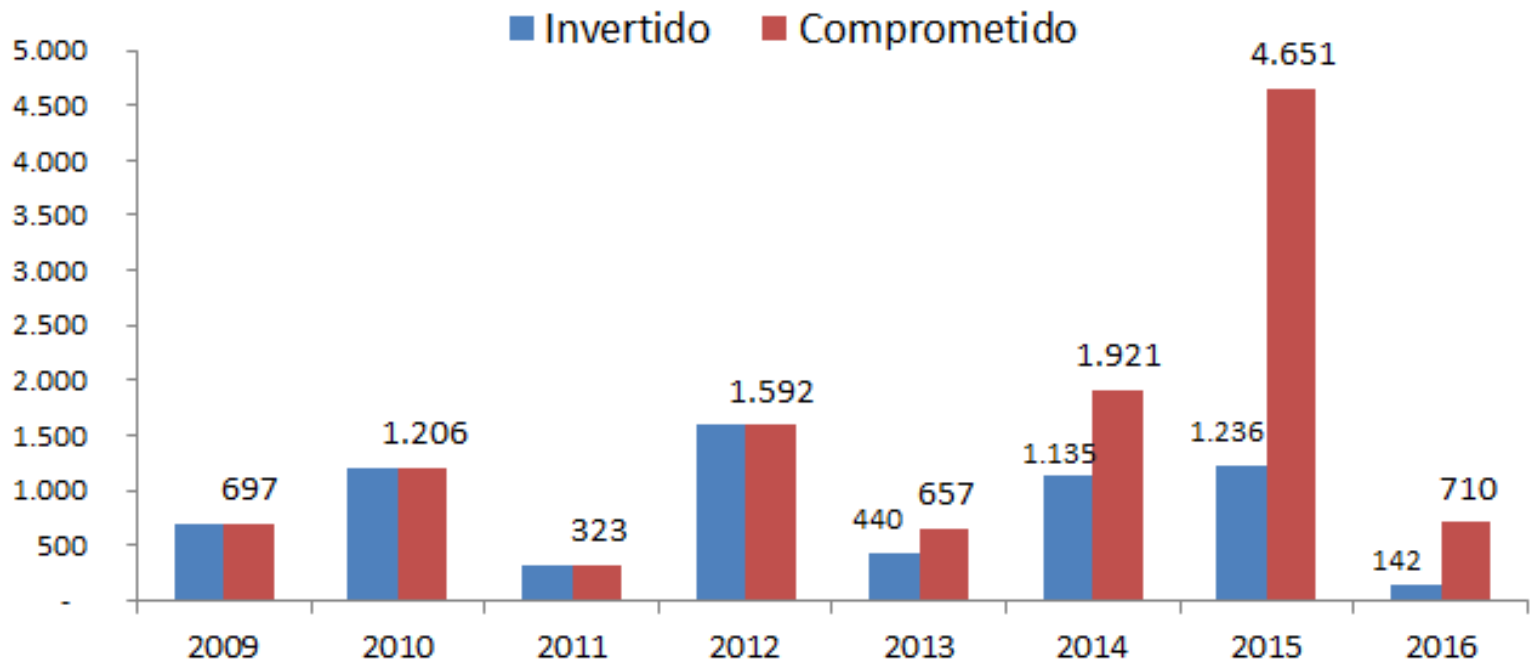
# III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES

# III. Evolución de las Inversiones

## MONTOS COMPROMETIDOS EN CKDS

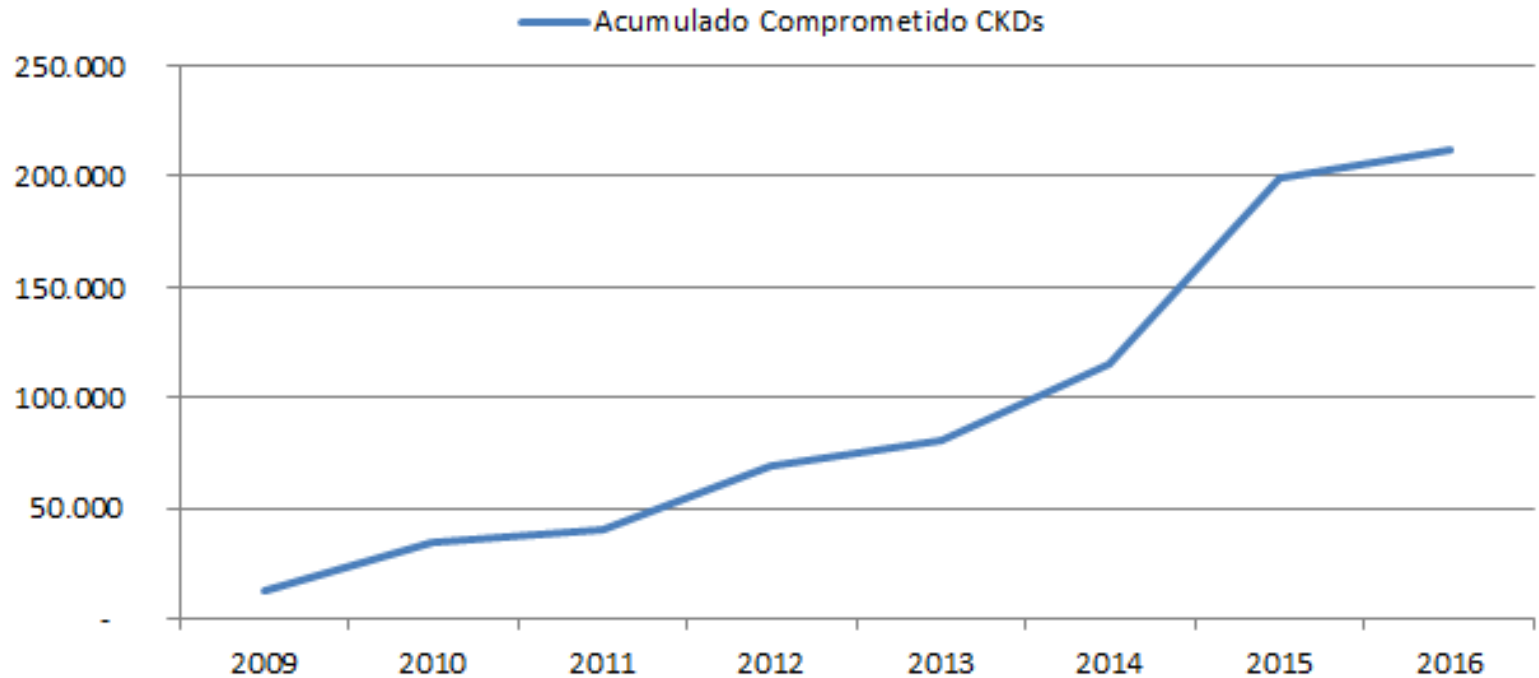
- A sep'16 existen 62 vehículos (CKDs levantados) por US \$6,8 billones invertidos y US\$11,8 billones comprometidos.



*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# III. Evolución de las Inversiones

## ACUMULADO DE MONTOS COMPROMETIDOS EN CKDS



*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# III. Evolución de las Inversiones

## CKDS INMOBILIARIOS

Número	Emisor	Sector	Fecha de Emisión	% Emitido	% Distribuido	Monto Comp.	Monto Aportado
1	AMB (2010)	Inmobiliario Ind.	29/07/2010	100,00%	108,89%	\$ 183	\$ 183
2	Prudential (2010)	Inmobiliario Ind.	24/08/2010	100,00%	64,64%	\$ 172	\$ 172
3	Vertex (2011)	Inmobiliario Mixto	14/03/2011	100,00%	11,61%	\$ 93	\$ 93
4	Capital I (2011)	Inmobiliario Viv.	04/04/2011	100,00%	27,33%	\$ 85	\$ 85
5	IGS (2011)	Inmobiliario Ind.	04/10/2011	100,00%	44,14%	\$ 32	\$ 32
6	IGS (2011)	Inmobiliario Viv.	04/10/2011	100,00%	34,64%	\$ 29	\$ 29
7	MRP (2012)	Inmobiliario Comer.	30/03/2012	100,00%	2,06%	\$ 278	\$ 278
8	Planigrupo (2012)	Inmobiliario Comer.	18/05/2012	100,00%	24,12%	\$ 138	\$ 138
9	Finsa (2012)	Inmobiliario Ind.	28/09/2012	100,00%	1,82%	\$ 153	\$ 153
10	Walton (2013)	Inmobiliario Mixto	10/10/2013	68,71%	6,23%	\$ 243	\$ 167
11	Artha (2013)	Inmobiliario Mixto	11/10/2013	100,00%	0,75%	\$ 31	\$ 31
12	Artha (2013-2)	Inmobiliario Mixto	11/10/2013	93,13%	0,75%	\$ 85	\$ 79
13	FUNO (2015)	Inmobiliario Mixto	25/06/2015	20,00%	0,00%	\$ 333	\$ 67
14	Finsa2 (2015)	Inmobiliario Ind.	12/11/2015	30,00%	0,00%	\$ 278	\$ 83
15	Artha (2015)	Inmobiliario Mixto	13/11/2015	100,00%	0,00%	\$ 39	\$ 39
16	Artha (2015-2)	Inmobiliario Mixto	12/11/2015	100,00%	0,00%	\$ 100	\$ 100
17	Vertex2 (2015)	Inmobiliario Mixto	21/12/2015	20,00%	0,00%	\$ 169	\$ 34
18	MRP (2016)	Inmobiliario Comer.	29/08/2016	20,00%	0,00%	\$ 472	\$ 94
<b>TOTAL INMOBILIARIO</b>						<b>\$ 2.911</b>	<b>\$ 1.855</b>

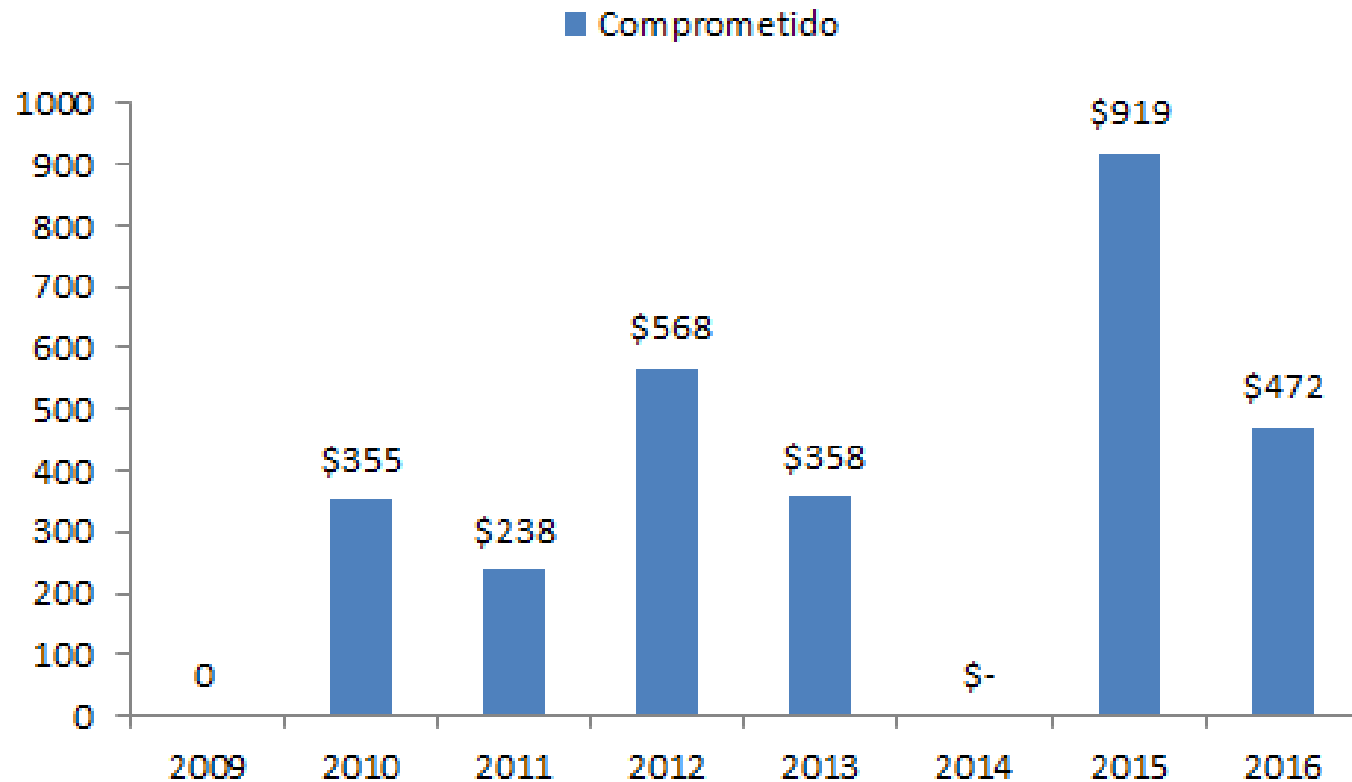
*Incluye MRP levantado en sep'16*

*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*



# III. Evolución de las Inversiones

## CKDS INMOBILIARIOS



*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# III. Evolución de las Inversiones

## CKDS INFRAESTRUCTURA

(Millones Usd)	Emisor	Sector	Fecha de Emisión	% Emitido	% Distribuido	Monto Comp.	Monto Aportado
1	RCO (2009)	Infra Estabilizado	30/09/2009	100,00%	15,06%	\$ 364	\$ 364
2	Macquarie (2009)	Infra Desarrollo	17/12/2009	100,00%	0,00%	\$ 190	\$ 190
3	Artha (2010)	Infra Desarrollo	19/10/2010	100,00%	23,43%	\$ 136	\$ 136
4	BlackRock (2010)	Infra Desarrollo	22/12/2010	100,00%	3,30%	\$ 152	\$ 152
5	Marhnos (2010)	Infra Desarrollo	24/12/2010	100,00%	19,59%	\$ 56	\$ 56
6	GBMI (2012)	Infra Desarrollo	03/09/2012	80,00%	3,88%	\$ 209	\$ 167
7	BlackRock (2014)	Infra Desarrollo	14/08/2014	32,00%	0,00%	\$ 556	\$ 178
8	EXI (2014)	Infra Desarrollo	05/12/2014	99,98%	0,88%	\$ 125	\$ 125
9	Artha Energía (2015)	Infra Desarrollo	29/04/2015	100,00%	0,16%	\$ 6	\$ 6
10	Artha Energía (2015-2)	Infra Desarrollo	29/04/2015	20,00%	0,16%	\$ 160	\$ 32
11	Infra (2015)	Infra Estabilizado	18/08/2015	20,00%	4,90%	\$ 956	\$ 191
12	Interacciones (2016)	Infra Desarrollo	05/08/2016	20,00%	0,00%	\$ 194	\$ 39
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURA</b>						<b>\$ 3.104</b>	<b>\$ 1.635</b>

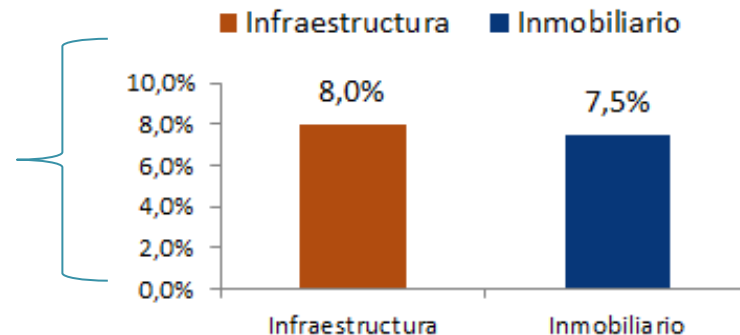
*Incluye CKD Interacciones levantado en Ago'16*

*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

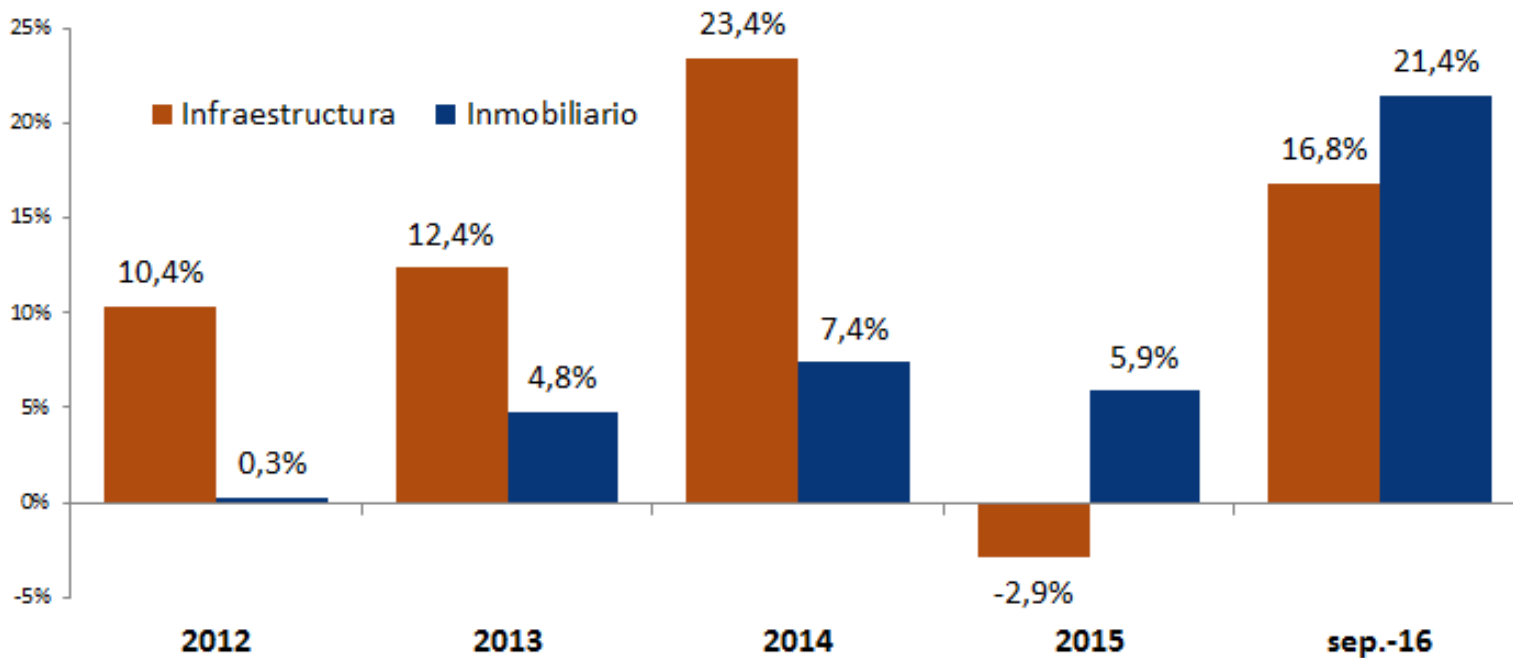
# III. Evolución de las Inversiones

## RENDIMIENTOS CKDS INMOBILIARIOS E INFRAESTRUCTURA

Rendimientos Anualizados desde Inicio  
Incorpora CKDs emitidos de 2009-2016



### Rendimientos Anualizados del Mercado CKDs emitidos Antes 2013



# III. Evolución de las Inversiones

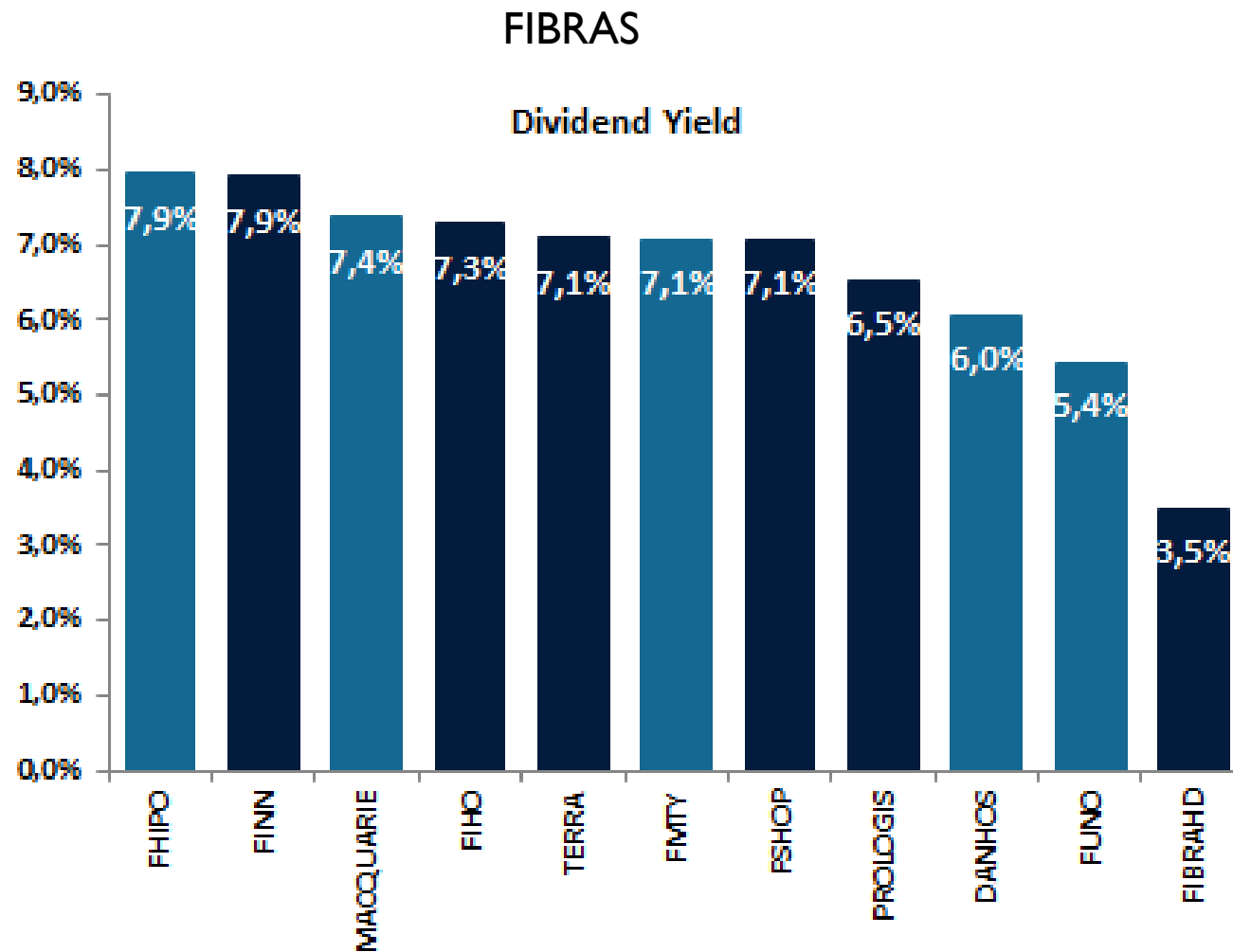
## FIBRAS

FIBRA	Año de emisión	Market Cap (MMx)	RENDIMIENTO TOTAL		
			Desde Inicio*	2015	YTD
FUNO	2011	\$ 113.730	16,5%	-8,1%	-2,3%
DANHOS	2013	\$ 49.615	17,1%	3,3%	3,8%
MACQUARIE	2012	\$ 19.392	5,4%	-7,7%	15,7%
TERRA	2013	\$ 19.370	10,6%	-3,7%	20,0%
PROLOGIS	2014	\$ 19.923	13,0%	0,8%	29,2%
FHIPO	2014	\$ 12.668	11,1%	8,5%	14,4%
FSHOP	2013	\$ 7.474	2,9%	-5,3%	-3,4%
FIHO	2012	\$ 6.592	-5,6%	-28,4%	-11,1%
FMTY	2014	\$ 6.031	9,9%	11,1%	5,9%
FINN	2013	\$ 5.021	-8,2%	-7,4%	-13,8%
FIBRAHD	2015	\$ 2.604	5,5%	1,5%	5,7%
FRMEX				-6,1%	<b>11,7%</b>

\*Rendimiento anualizado

Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos

# III. Evolución de las Inversiones



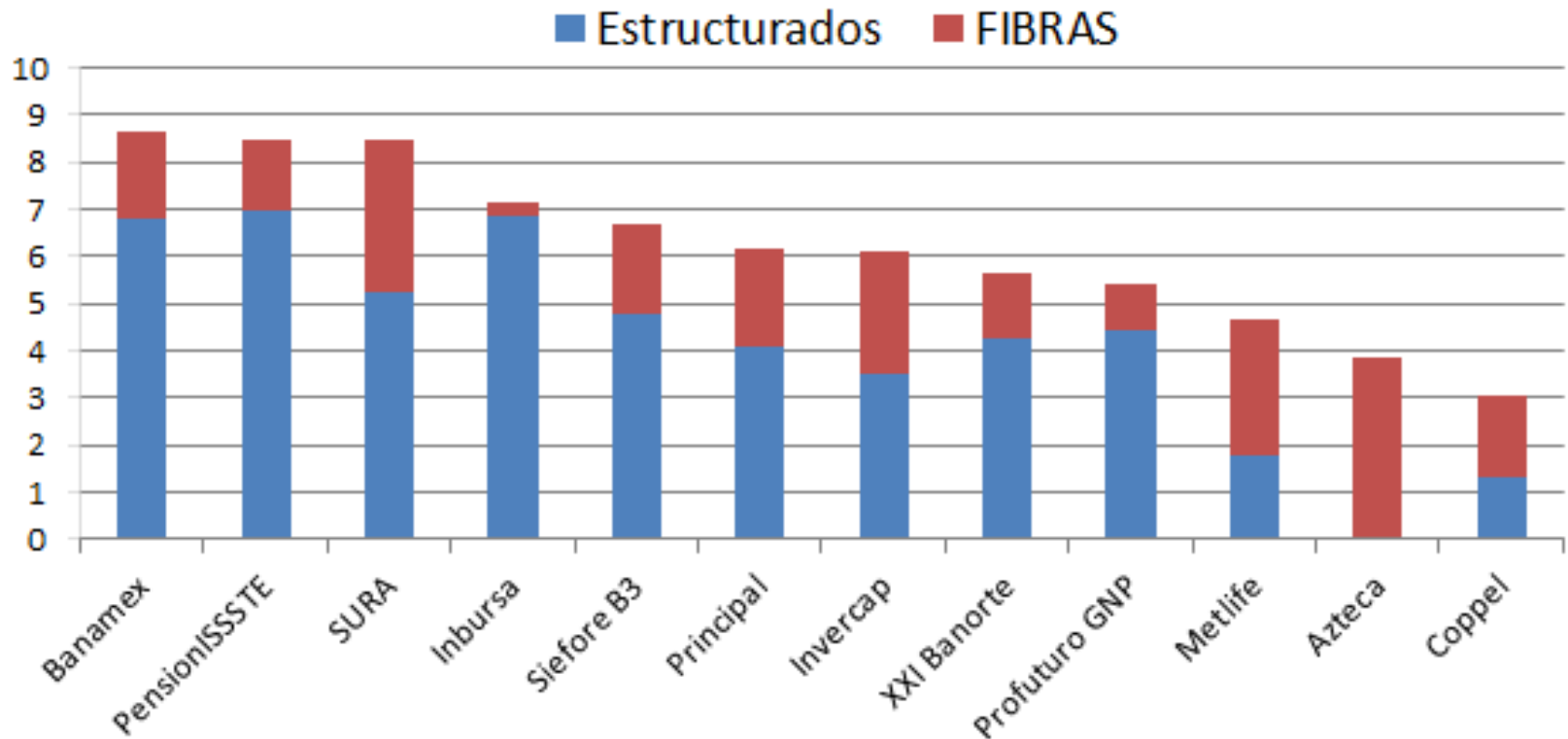
*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016  
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

# III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES

# IV. PREFERENCIAS DE AFORES

EXPOSICIÓN DE AFORES A CKD'S Y FIBRAS EN SB3\*  
(% DE ACTIVOS NETOS)



\* Siefore Básica 3

FUENTE: Datos Consar al cierre de Agosto de 2016

# IV. PREFERENCIAS DE AFORES

<b>• DIVERSIFICADO</b>	<b>• CIERTOS ACTIVOS/ SECTORES</b>
INMOBILIARIO	<ul style="list-style-type: none"><li>• INDUSTRIAL</li><li>• OFICINAS</li><li>• RETAIL (POWER CENTERS, CONVENIENCIA, CENTROS COMERCIALES PREMIUMS,)</li><li>• RESIDENCIAL (VENTA / RENTA)</li><li>• HOSPEDAJE (NEGOCIOS, PREMIUM, PLAYA)</li><li>• PROYECTOS INTEGRALES</li></ul>
<b>• ESTABILIZADO</b>	<b>• DESARROLLO</b>
ASOCIACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>• ADMINISTRADORES DE FONDOS INMOBILIOARIOS</li><li>• ASOCIACIONES DIRECTAS CON EL DESARROLLADOR</li></ul>
ALINEACIÓN DE INTERESES	<ul style="list-style-type: none"><li>• PREMIOS POR DESEMPEÑO</li><li>• CO INVERSIÓN</li></ul>
COBRO DE COMISIONES	



# III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES

# V. RETOS Y OPORTUNIDADES

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>FONDOS PRIMERIZOS</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>FONDOS INTERNACIONALES</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• BAJA DE COMISIONES</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ASOCIACIONES DIRECTAS CON DESARROLLADORES O FONDOS INTERNACIONALES PARA CO-INVERTIR</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>INTERNALIZACIÓN</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>DELEGACIÓN EN ADMINISTRADORES</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• BÚSQUEDA DE RETORNOS EN MERCADOS NO PÚBLICOS</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NULA LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• HORIZONTE DE INVERSIÓN DE LARGO PLAZO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• CONCENTRACIÓN EN POCOS INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES</li></ul>