

III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

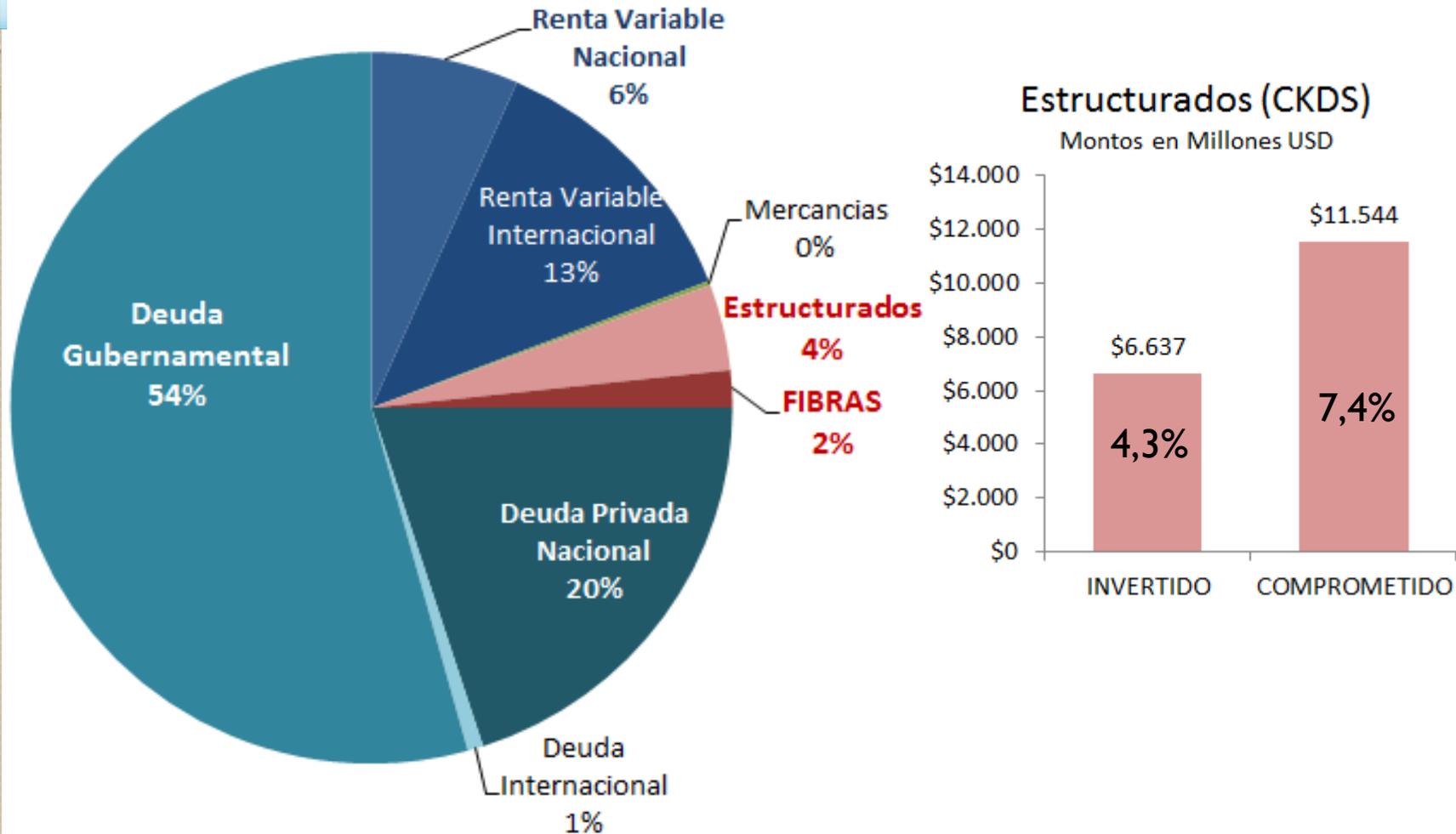
- I. COMPOSICION DE CARTERAS DE AFORES EN MEXICO
- II. TIPO DE INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- III. EVOLUCION DE LAS INVERSIONES EN SECTOR INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA
- IV. ALOCACIÓN Y PREFERENCIAS EN SECTOR ACTIVOS REALES
- V. RETOS Y OPORTUNIDADES

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*

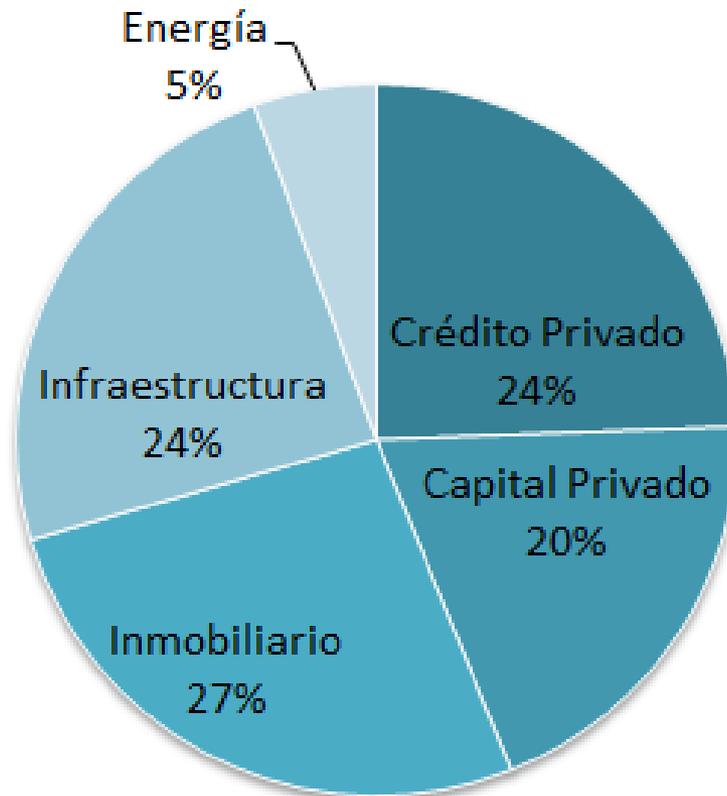


**Datos Consar al cierre de Agosto de 2016 valorizados a T.C. de Mx 18 pesos por Dólar Americano
Activos reportados por Consar en pesos de \$2,784,416,8 millones.*

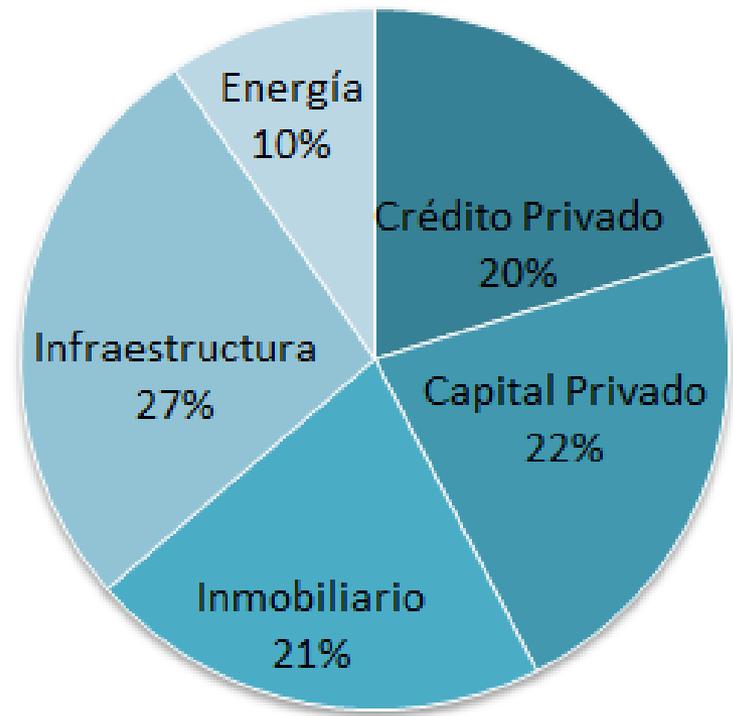
I. Composición de Carteras AFORES

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

INVERTIDO US \$6,6 BILLONES



COMPROMETIDO US \$11,5 BILLONES

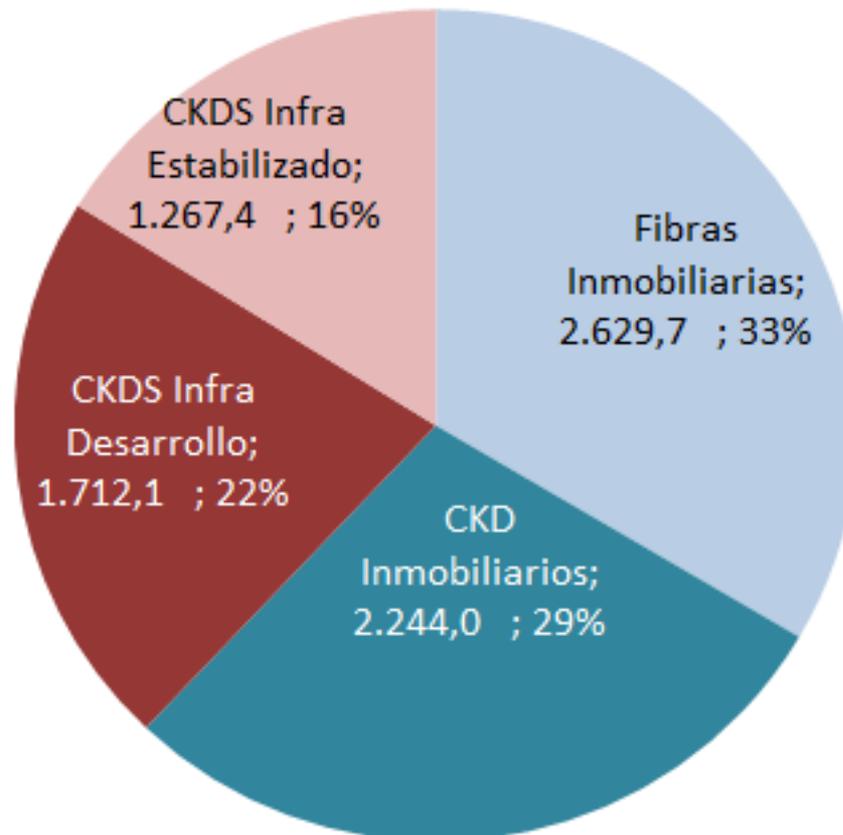


*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

I. Composición de Carteras AFORES

COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO DE ACTIVOS REALES EN AFORES

COMPROMETIDO US \$7,9 BILLONES

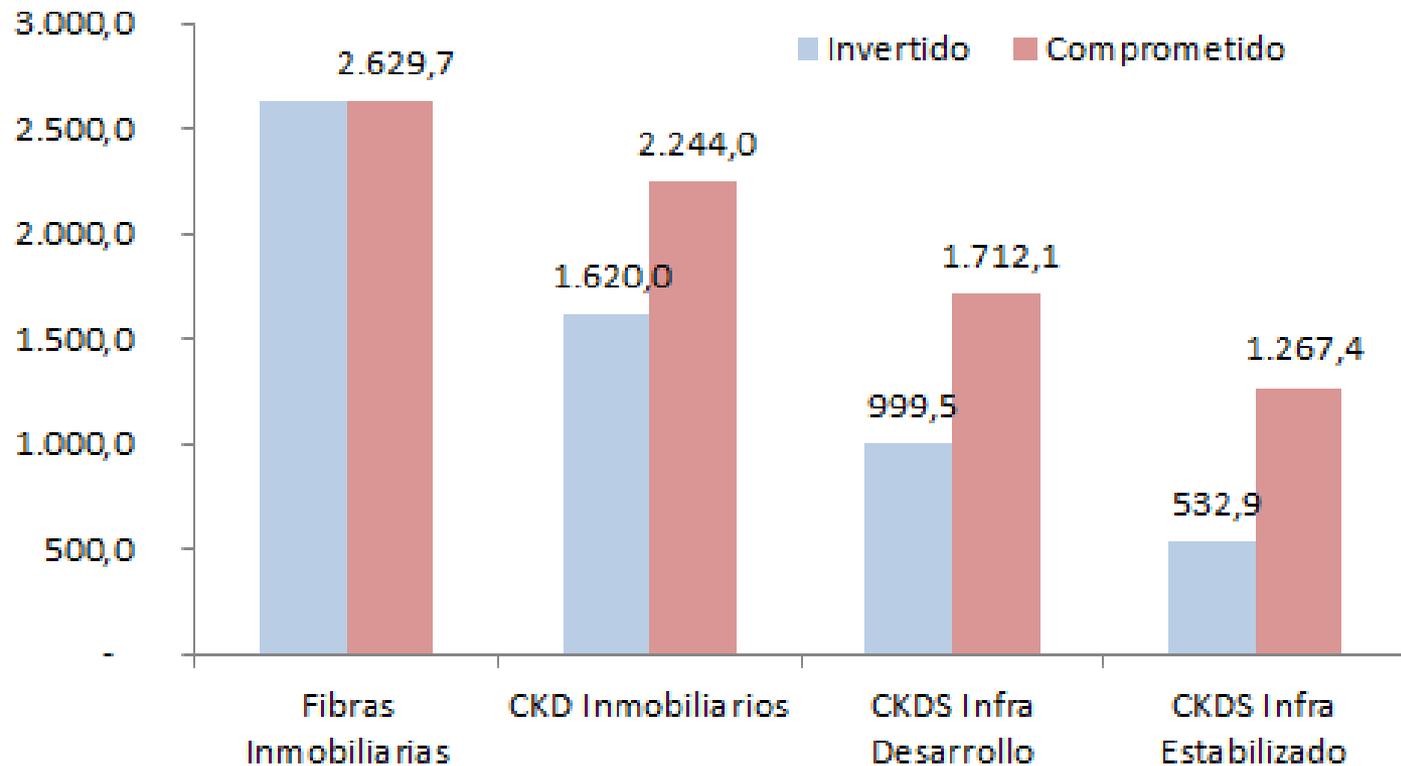


*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

I. Composición de Carteras AFORES

COMPOSICIÓN DE PORTAFOLIO DE ACTIVOS REALES EN AFORES

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

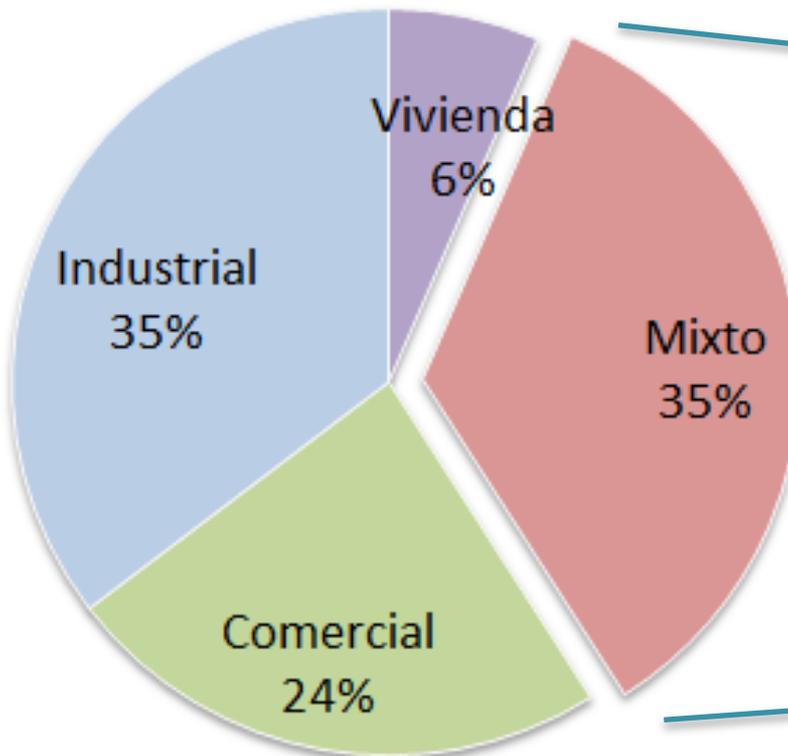


*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

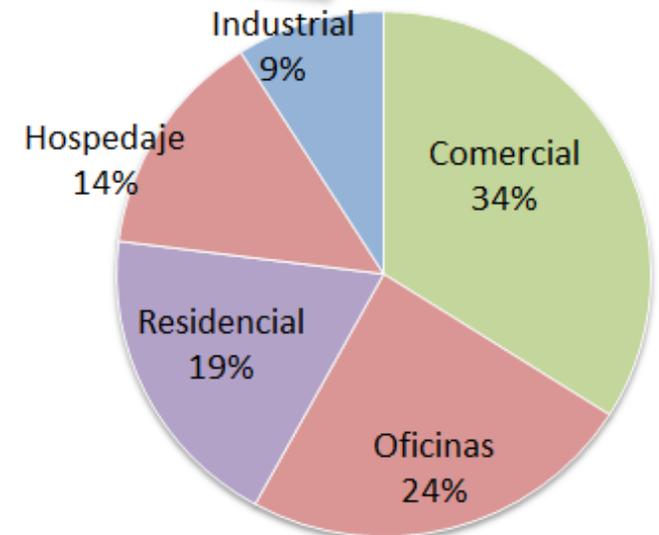
I. Composición de Carteras AFORES

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

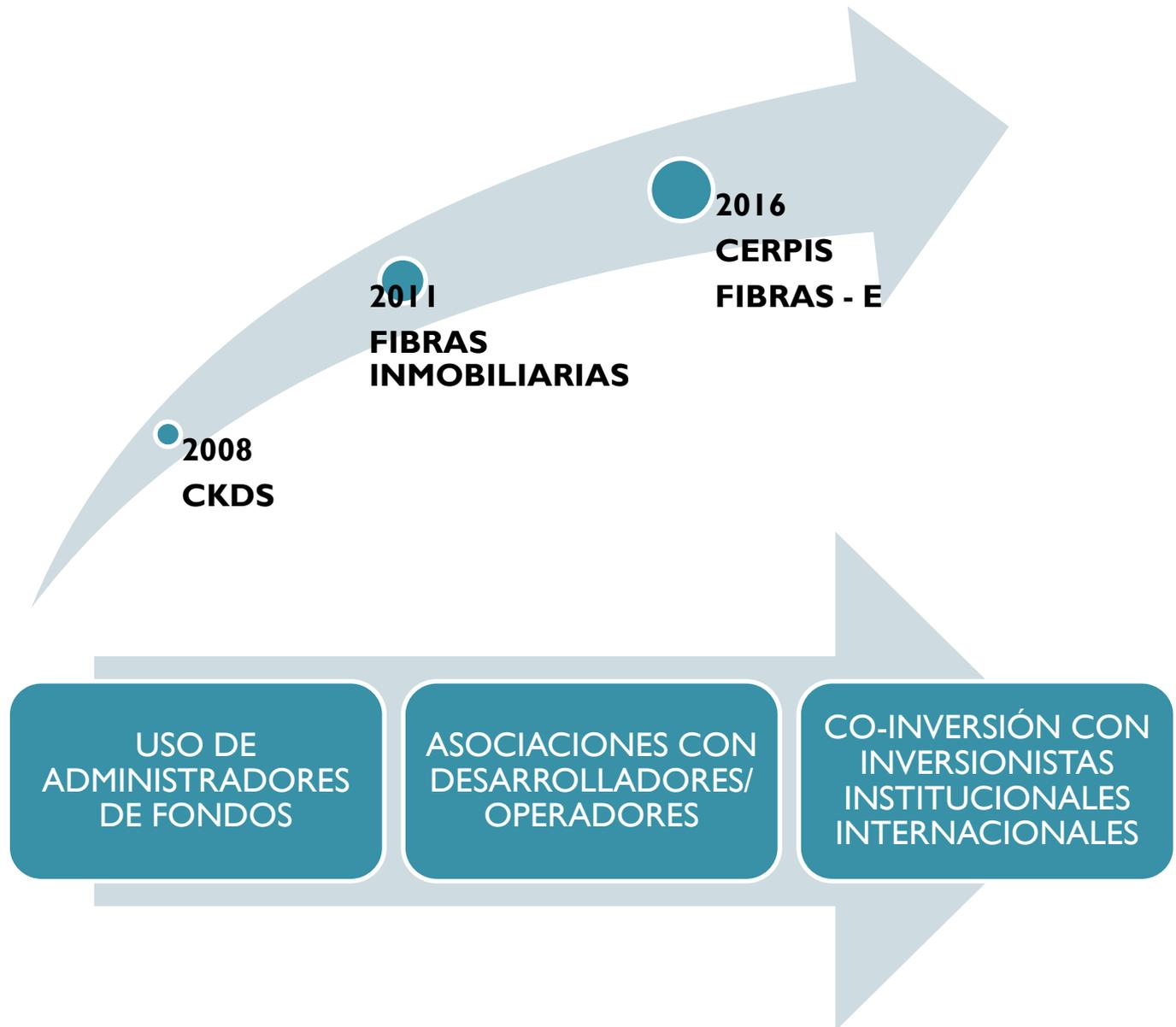
CKDS

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*
CKDs Inmobiliarios			
Desarrollo, Cración Valor	1.760,9	2.439,2	92%
FIBRAS Inmobiliarias			
Estabilizadas	14.578,8		18%
SUBTOTAL INMOBILIARIO	16.339,7	17.018,0	
CKDs Infraestructura			
Desarrollo	1.041,1	1.783,4	96%
Estabilizados	555,1	1.320,3	96%
FIBRA E	-	-	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA	1.596,3	3.103,7	
TOTAL EN ACTIVOS REALES	17.936,0	20.121,7	

*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



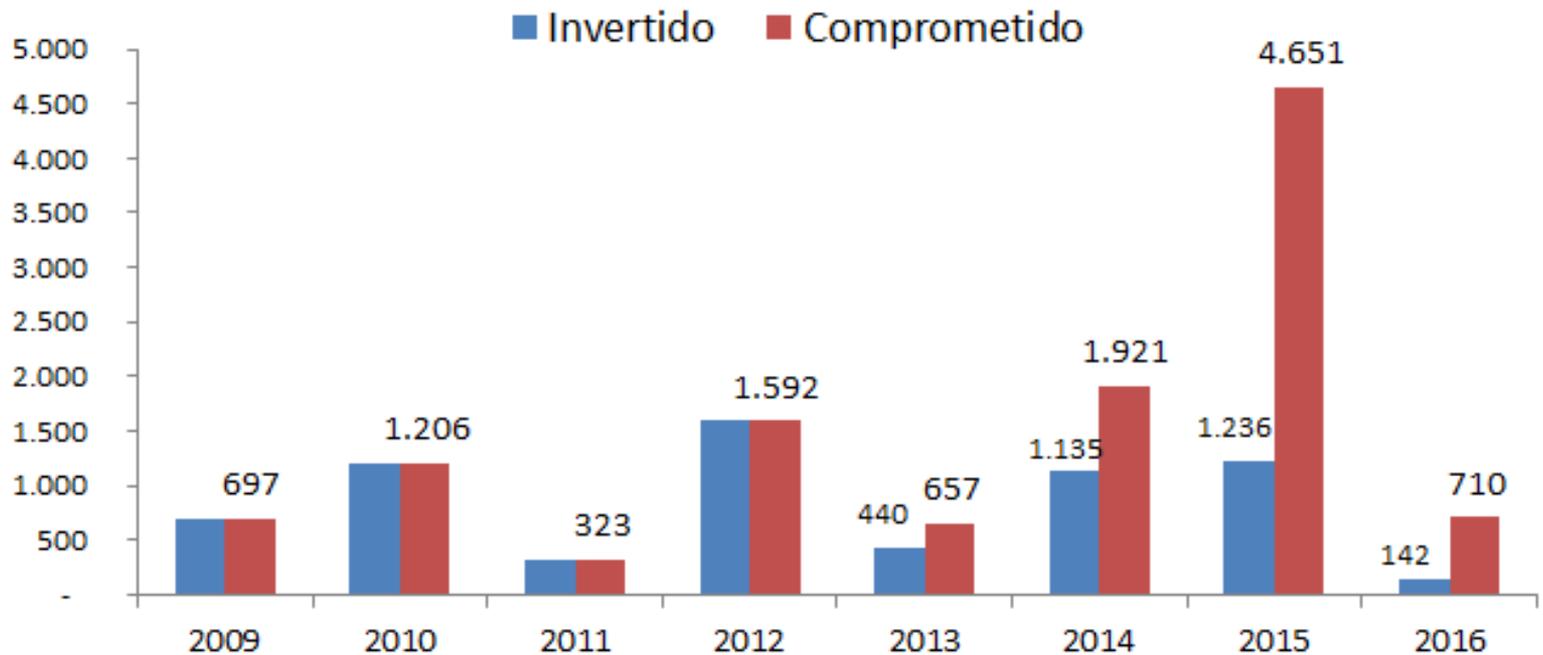
III Congreso Inmobiliario 2016- Santiago de Chile

- 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

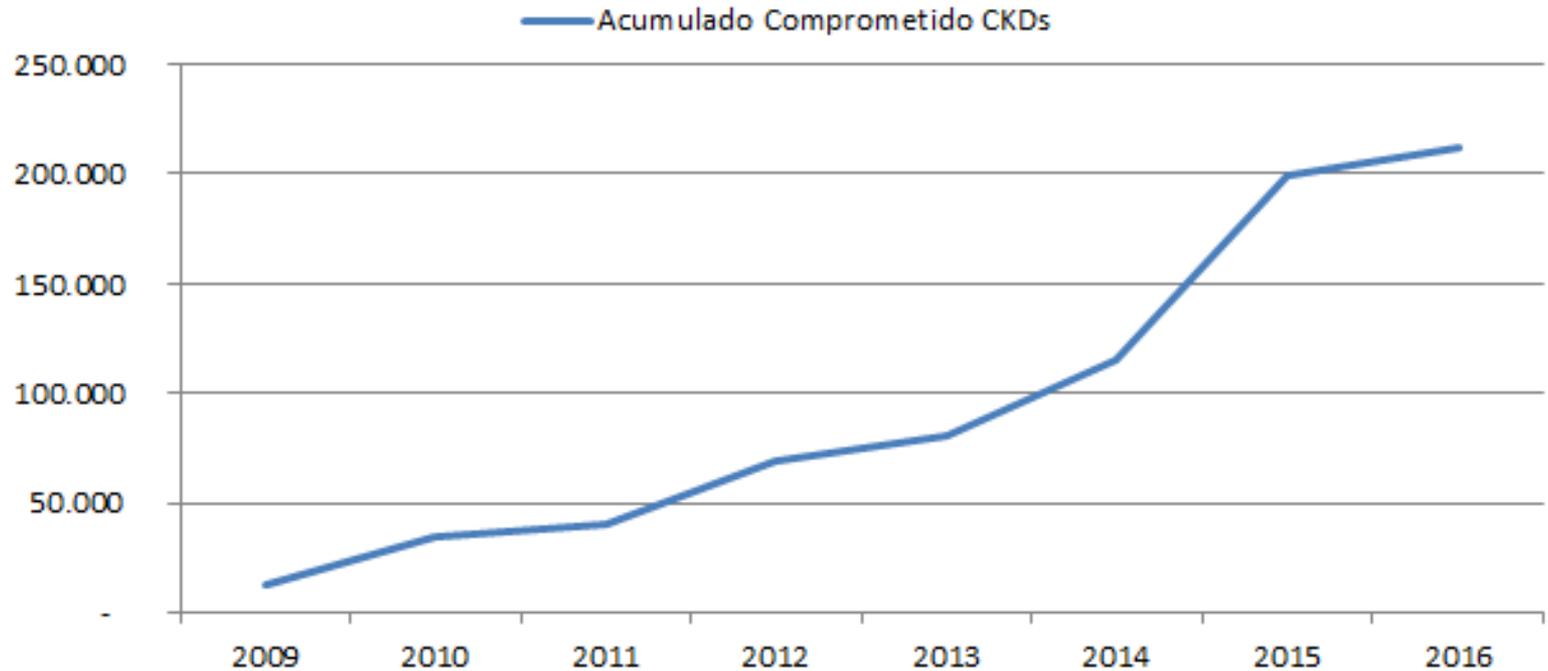
- A sep'16 existen 62 vehículos (CKDs levantados) por US \$6,8 billones invertidos y US\$11,8 billones comprometidos.



*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

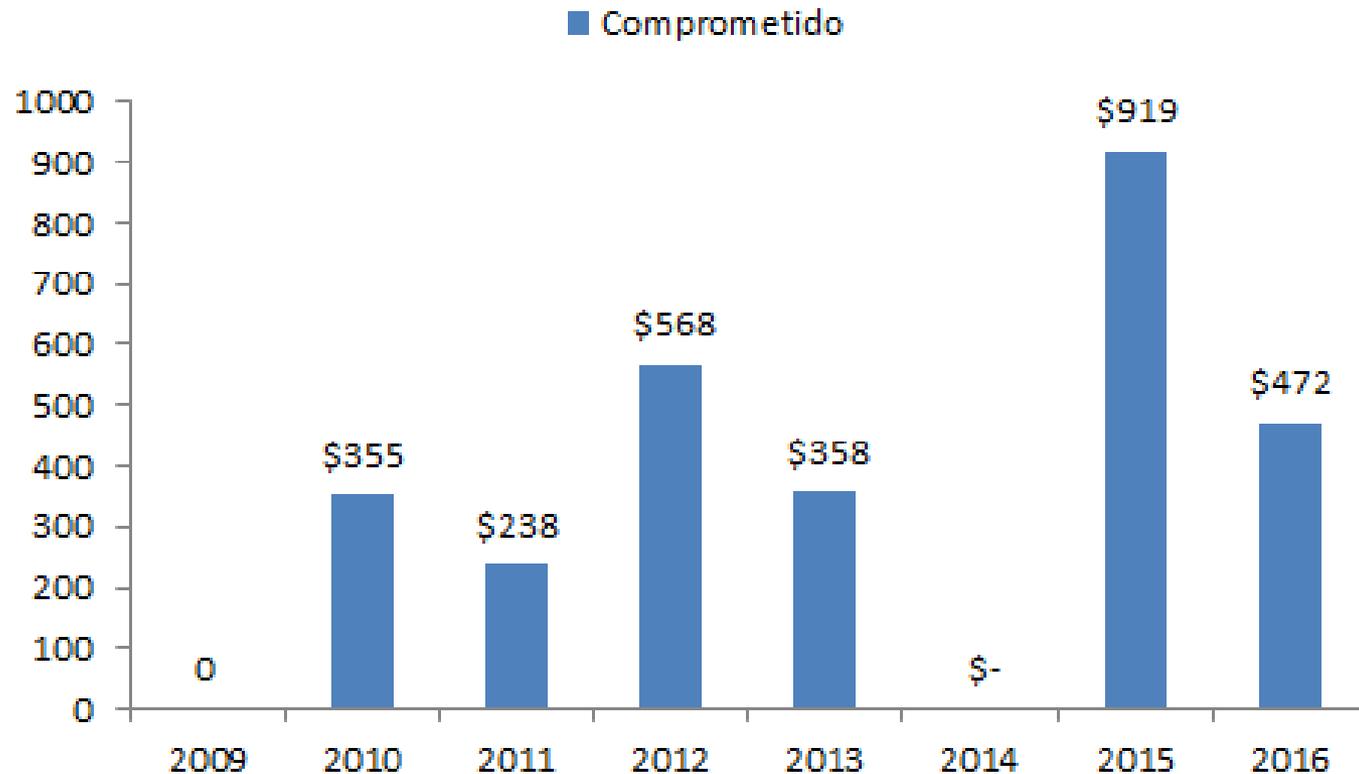
Número	Emisor	Sector	Fecha de Emisión	% Emitido	% Distribuido	Monto Comp.	Monto Aportado
1	AMB (2010)	Inmobiliario Ind.	29/07/2010	100,00%	108,89%	\$ 183	\$ 183
2	Prudential (2010)	Inmobiliario Ind.	24/08/2010	100,00%	64,64%	\$ 172	\$ 172
3	Vertex (2011)	Inmobiliario Mixto	14/03/2011	100,00%	11,61%	\$ 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
TOTAL INMOBILIARIO						\$ 2.911	\$ 1.855

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
TOTAL INFRAESTRUCTURA						\$ 3.104	\$ 1.635

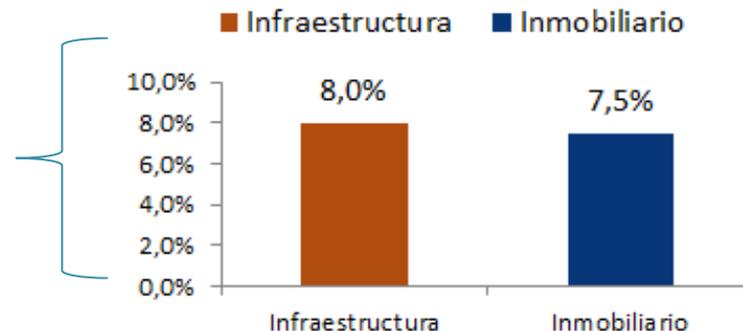
Incluye CKD Interacciones levantado en Ago'16

*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*

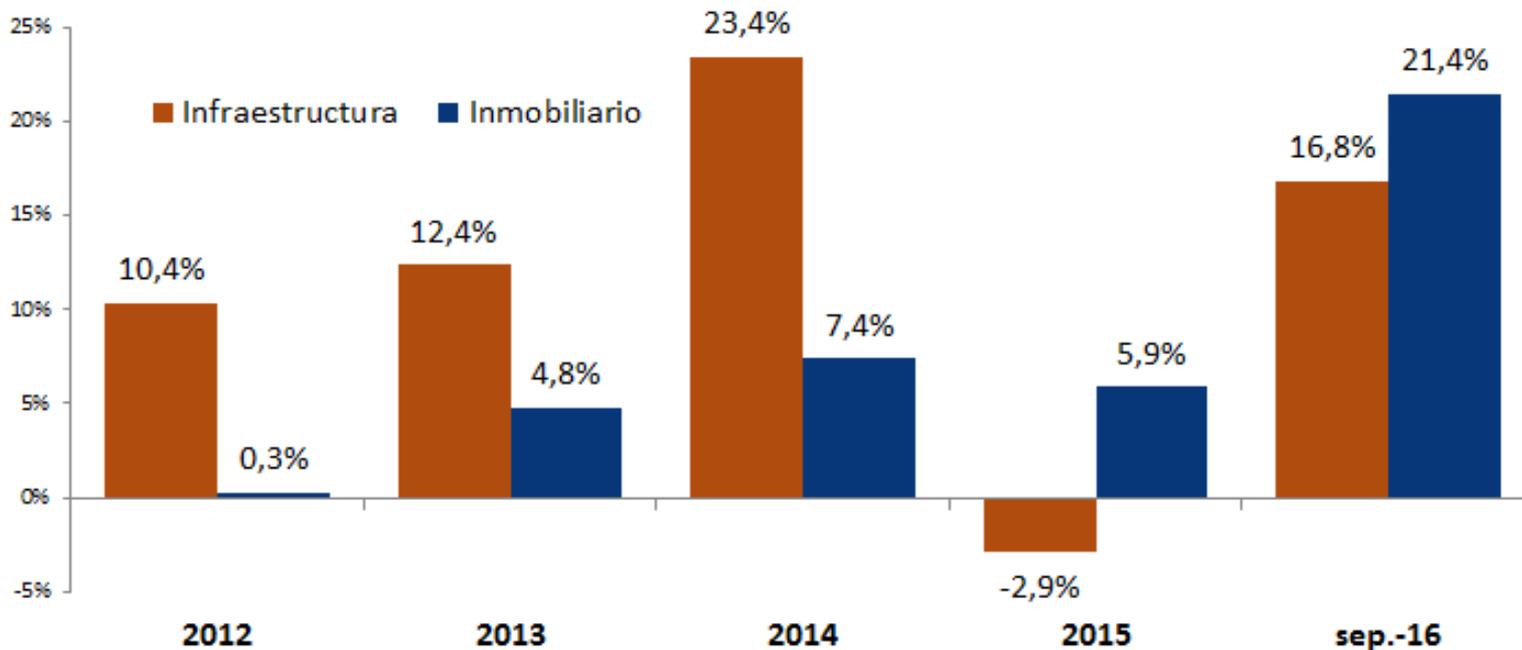
III. Evolución de las Inversiones

RENDIMIENTOS CKDS INMOBILIARIOS E INFRAESTRUCTURA

Rendimientos Anualizados desde Inicio
Incorpora CKDs emitidos de 2009-2016



Rendimientos Anualizados del Mercado CKDs emitidos Antes 2013



Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV a Septiembre de 2016

III. Evolución de las Inversiones

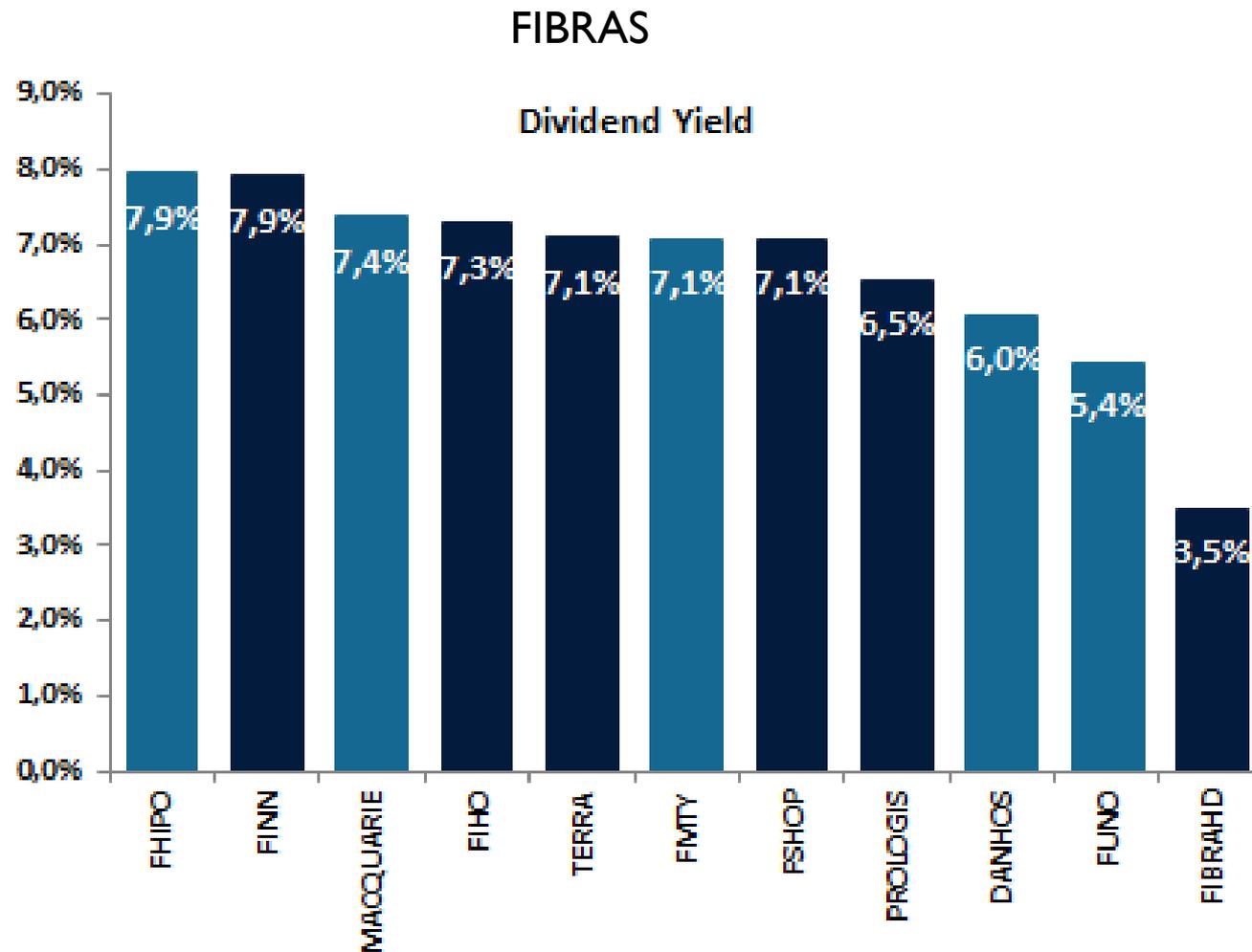
FIBRAS

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%	11,7%

*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



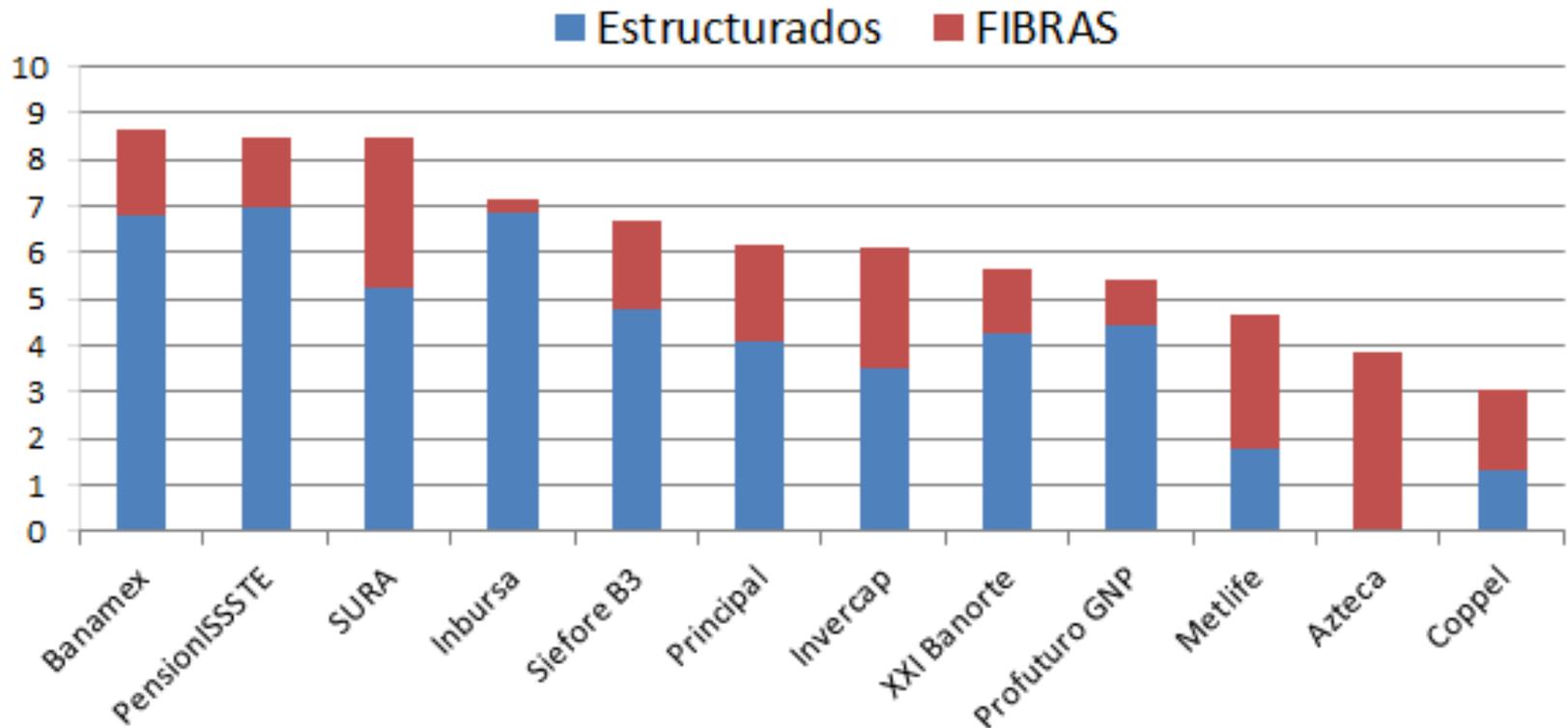
*Datos elaborados por Afore XXI-Banorte con información de BMV y Consar a Agosto de 2016
Cifras valorizados a dólares americanos a T.C. de Mx 18 pesos*

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

• DIVERSIFICADO	• CIERTOS ACTIVOS/ SECTORES
INMOBILIARIO	<ul style="list-style-type: none">• INDUSTRIAL• OFICINAS• RETAIL (POWER CENTERS, CONVENIENCIA, CENTROS COMERCIALES PREMIUMS,)• RESIDENCIAL (VENTA / RENTA)• HOSPEDAJE (NEGOCIOS, PREMIUM, PLAYA)• PROYECTOS INTEGRALES
• ESTABILIZADO	• DESARROLLO
ASOCIACIONES	<ul style="list-style-type: none">• ADMINISTRADORES DE FONDOS INMOBILIOARIOS• ASOCIACIONES DIRECTAS CON EL DESARROLLADOR
ALINEACIÓN DE INTERESES	<ul style="list-style-type: none">• PREMIOS POR DESEMPEÑO• CO INVERSIÓN
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">• FONDOS PRIMERIZOS	<ul style="list-style-type: none">• FONDOS INTERNACIONALES
<ul style="list-style-type: none">• BAJA DE COMISIONES	<ul style="list-style-type: none">• ASOCIACIONES DIRECTAS CON DESARROLLADORES O FONDOS INTERNACIONALES PARA CO-INVERTIR
<ul style="list-style-type: none">• INTERNALIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• DELEGACIÓN EN ADMINISTRADORES
<ul style="list-style-type: none">• BÚSQUEDA DE RETORNOS EN MERCADOS NO PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none">• NULA LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES
<ul style="list-style-type: none">• HORIZONTE DE INVERSIÓN DE LARGO PLAZO	<ul style="list-style-type: none">• CONCENTRACIÓN EN POCOS INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES