



Reporte de la Industria de Bienes Raíces

Julio 2017



Industria de Bienes Raíces en México

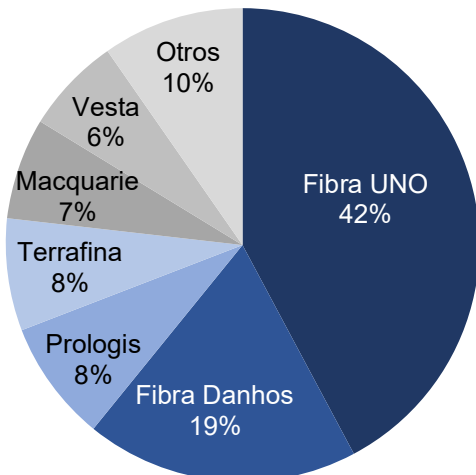
- La industria de bienes raíces está relacionada con la compra, venta y renta de bienes inmobiliarios las cuales pueden ser residenciales, oficinas e industriales
- La industria de bienes raíces ha evolucionado rápidamente en los últimos años dentro de México, esto desde que se introdujo una nueva legislación la cual busca promover por medio de nuevos instrumentos la inversión en diferentes sectores con retorno a largo plazo
 - Los Títulos de Capital de Desarrollo (CKD) son valores emitidos por un fideicomiso que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores los cuales apoyan la canalización de recursos de inversión, aportando flexibilidad y nuevas alternativas de diversificación de portafolios a inversionistas institucionales y calificados en el país
 - Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces Mexicanos (FIBRAS) consisten en un fideicomiso de inversión de bienes raíces mexicano que emite valores que se colocan en los mercados de capitales para que el público en general invierta en bienes raíces
 - Los fondos CKD son vendedores futuros de activos a las FIBRAS, considerando que quedan pocos inventarios de carteras grandes en México que las Fibras no hayan adquirido ya
- Los fondos de capital privado también han jugado un papel importante en el desarrollo de un mercado sofisticado en México
 - Las inversiones de capital privado se realizan en México a través de Sociedades de Promoción de Inversiones (SAPI), Sociedades de Responsabilidad Limitada (SRL) o fideicomisos donde el patrocinador es el socio general
 - Algunas de las compañías de capital privado más conocidas son PGIM, Walton Street Capital, MIRA, Blackstone, Artha Capital, Thor, Urbana, Prologis, IGS, CPA y MRP
- Actualmente la industria de bienes raíces en México prevé un panorama positivo para los próximos años, esto debido a los proyectos de inversión que han proyectado diferentes grupos inmobiliarios dentro del país
 - Entre los proyectos que se esperan de la industria de bienes raíces se encuentra una inversión de US\$3,700 millones de diferentes grupos inmobiliarios dentro en la Ciudad de México con diferentes desarrollos residenciales y oficinas a lo largo de la ciudad, las cuales se espera que sean entregadas en 2021

Jugadores Representativos en México



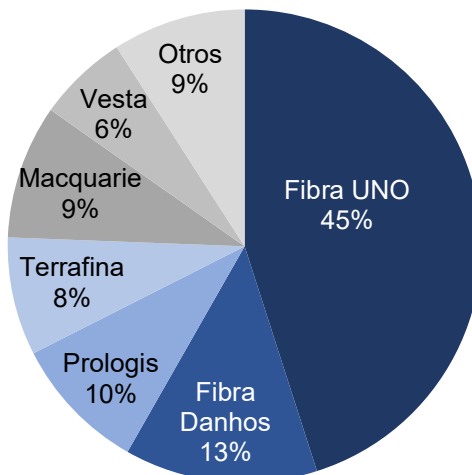
FIBRAS Cap. Mercado

Al 07/24/2017: US\$14,599 millones



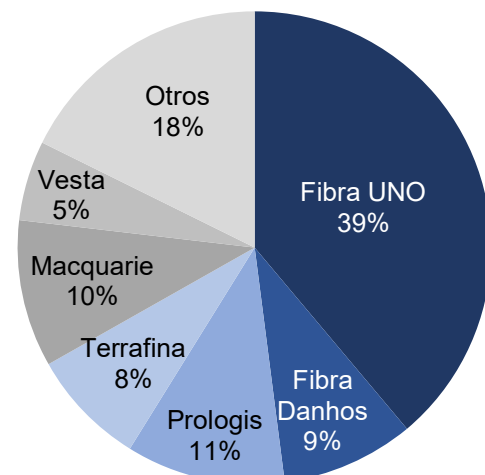
Ventas FIBRAS

Al 07/24/2017: US\$21,194 millones



Valor Empresa FIBRAS

Al 07/24/2017: US\$1,948 millones



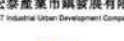

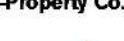



Industria de Bienes Raíces – Situación Actual de los Mercados

La siguiente sección presenta información financiera e información de valor de mercado para compañías públicas en la industria de bienes raíces cuyo valor empresa está por encima de US\$1 mil millones. Asimismo, este reporte incluye información de compañías públicas cuyo valor empresa es menor a US\$1 mil millones en los mercados relacionados a bienes raíces cotizando en diferentes bolsas de valores alrededor del mundo

Empresas Públicas Comparables – Valor empresa > US\$1 mil millones

Compañía	País	Precio 05/07/2017	Ventas US\$MM	Margen EBITDA	Cap. Mdo. US\$ MM	Valor Empresa	25/07/2017		
							P/BV	VE / Ventas	
China Vanke Co., Ltd.	 CHN	\$2.83	\$35,504	15.2%	\$37,226	\$37,226	1.9x	1.5x	
Cheung Kong Property Holdings, Ltd.	 HKG	\$8.01	\$9,030	38.8%	\$29,920	\$29,920	0.9x	3.5x	
China Evergrande Group	 CHN	\$2.27	\$30,453	16.5%	\$29,681	\$29,681	1.4x	2.7x	
China Merchants Shekou Industrial Zone Hold. Co., Ltd.	 CHN	\$2.89	\$9,584	21.1%	\$22,819	\$22,819	2.6x	3.1x	
China Fortune Land Development Co., Ltd.	 CHN	\$4.55	\$8,232	18.8%	\$13,446	\$13,446	2.9x	2.4x	
CBRE Group, Inc.	 USA	\$38.29	\$13,206	9.5%	\$12,752	\$12,752	4.0x	1.2x	
Ayala Land, Inc.	 PHL	\$0.85	\$2,572	36.8%	\$12,544	\$12,544	4.3x	6.2x	
CapitalLand, Ltd.	 SGP	\$2.75	\$3,763	25.8%	\$11,668	\$11,668	0.9x	6.3x	
Central Pattana Public Co., Ltd.	 THA	\$2.08	\$891	56.3%	\$9,322	\$9,322	5.7x	10.6x	
Camden Property Trust	 USA	\$88.58	\$895	56.4%	\$7,763	\$7,763	2.6x	11.2x	
Azrieli Group, Ltd.	 ISR	\$56.04	\$699	54.7%	\$6,796	\$6,796	1.6x	12.6x	
Apartment Investment and Management Co.	 USA	\$43.68	\$977	58.6%	\$6,859	\$6,859	4.4x	11.4x	
Brookfield Property Partners, L.P.	 BMU	\$24.12	\$6,767	55.5%	\$6,173	\$6,173	0.8x	10.7x	
Brixmor Property Group, Inc.	 USA	\$18.93	\$1,279	65.1%	\$5,772	\$5,772	2.0x	9.1x	
							Media	2.6x	6.6x
							Mediana	2.3x	6.3x










Empresas Públicas Comparables – Valor empresa < US\$1 mil millones

Compañía	País	Precio 25/07/2017	Ventas US\$MM	Margen EBITDA	Cap. Mdo. US\$ MM	Valor Empresa	25/07/2017		
							P/BV	VE / Ventas	
China VAST Industrial Urban Development Co., Ltd.	 CHN	\$0.39	\$283	18.9%	\$635	\$635	1.3x	3.5x	
Brigade Enterprises, Ltd.	 IND	\$4.25	\$312	27.5%	\$576	\$576	1.8x	2.7x	
BEHProperty Co., Ltd	 CHN	\$1.69	\$116	20.3%	\$767	\$767	3.3x	8.2x	
Ashtrom Properties, Ltd.	 ISR	\$4.41	\$98	74.6%	\$349	\$349	1.1x	9.6x	
China Electronics Optics Valley Union Holding Co., Ltd.	 CHN	\$0.09	\$374	23.3%	\$678	\$678	0.8x	2.5x	
AFI Development, PLC.	 CYP	\$0.19	\$158	29.3%	\$194	\$194	0.2x	5.3x	
Arriyadh Development Co.	 SAU	\$5.35	\$68	80.7%	\$713	\$713	1.4x	NS	
							Media	1.4x	5.3x
							Mediana	1.3x	4.4x

Industria de Bienes Raíces– Situación Actual en México

La siguiente sección presenta información financiera e información de valor de mercado para compañías públicas en la industria de bienes raíces en México

Empresas Públicas Comparables

Compañía	Pais	Precio 25/07/2017	Ventas US\$MM	Margen EBITDA	Cap. Mdo. US\$ MM	Valor Empresa	25/07/2017		
							P/BV	VE / Ventas	
Fibra UNO		MEX	\$1.93	\$776	75.4%	\$6,407	\$6,407	NS	12.6x
Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.		MEX	\$1.79	\$181	NS	\$2,531	\$2,531	0.8x	13.8x
Grupo Gicsa, S.A. de C.V.		MEX	\$0.72	\$229	61.2%	\$1,107	\$1,107	NS	9.6x
Terrafina		MEX	\$1.76	\$158	NS	\$1,394	\$1,394	0.8x	14.4x
FIBRA Prologis		MEX	\$1.97	\$193	NS	\$1,253	\$1,253	0.9x	10.0x
FIBRA Macquarie México		MEX	\$1.22	\$186	80.5%	\$991	\$991	0.7x	9.5x
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.		MEX	\$1.53	\$95	83.1%	\$934	\$934	0.9x	12.9x
Concentradora Fibra Hotelera Mexicana, S.A. de C.V.		MEX	\$0.84	\$171	23.4%	\$416	\$416	0.8x	3.2x
Fibra Shop		MEX	\$0.68	\$55	67.1%	\$313	\$313	0.6x	8.9x
Fibra Inn		MEX	\$0.69	\$99	31.1%	\$302	\$302	0.8x	4.0x
FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V.		MEX	\$0.70	\$36	73.7%	\$337	\$337	0.9x	10.7x
							Media	0.8x	10.0x
							Mediana	0.8x	10.0x

Transacciones Representativas Globales – Bienes Raíces

Fecha	Objetivo	País	Descripción	Comprador	Tamaño (US\$MM)	VE/ Ventas
Jul-17	Oakland City Center	USA	Oficinas corporativas	KBS Strategic Reit II, Inc. y KBS Capital Advisors, LLC	\$155	12.6x
Jul-17*	International Hotel Properties, Ltd.(32.76% de participación)	VGB	Conglomerado hotelero	Redefine International, Plc.	\$95	6.7x
Jul-17*	Asa Resource Group, .P.I.c.	DNK	15 propiedades de bienes raíces	Wihlborgs Fastigheter, AB	\$276	13.8x
Mar-17	26 propiedades	USA	26 propiedades de bienes raíces	Spirit Realty Capital, Inc.	\$148	14.0x
Abr-17	Alexis portfolio	GBR	Portafolio de 7 propiedades de la industria de retail	Legal & General Property Ltd. y Legal & General UK Property Fund	\$110	17.2x
Abr-17	Portafolio de 12 edificios corporativos en Hamburgo, Düsseldorf y Berlín	GER	Portafolio de 12 propiedades corporativas	Alstria office REIT, AG	\$183	17.0x
Abr-17	10 propiedades en German A y B-class	GER	10 propiedades de bienes raíces	Sparinvest Property Investors y Esas Gayrimenkul, A.S.	\$153	13.0x
Mar-17	Portafolio de 15 propiedades en Japón	JAP	Portafolio de 15 propiedades de bienes raíces	Daiwa House REIT Investment Corp.	\$597	16.6x
Dic-16	Propiedad The Cheung Hong	HKG	Complejo comercial	Billion Legacy Enterprises, Ltd.	\$148	18.9x
Nov-16	4 oficinas corporativas en Central Östersund	SWE	4 oficinas corporativas	Intea Fastigheter, AB	\$271	11.8x
Oct-16	Complejo corporativo en Nanterre y Hauts-de-Seine	FRA	Complejo corporativo de 85,000m2	Société de la Tour Eiffel	\$163	15.4x
Jun-16	3 edificios en Vodafone Village	ITA	3 edificios corporativos	COIMA RES, S.p.A.	\$222	14.5x
Jun-16	3 propiedades en drammensveien	NOR	Portafolio de 3 propiedades de bienes raíces	Entra, A.S.A.	\$304	-
Feb-16	Portafolio de propiedades de salud	FRA	Portafolio de propiedades de salud	Aviva Plc., Suravenir, S.A., Amundi Immobilier, S.A. y Primonial REIM	\$1,509	-
Ene-16	Portafolio de propiedades de bienes raíces	GBR	Complejo de propiedades bienes raíces	Legal & General Property, Ltd., Industrial Property Investment Fund	\$252	16.3x
Ene-16	Portafolio Industrial	GBR	Portafolio de propiedades industriales	IO Asset Management, LLP y IO Investment 2, LLP	\$110	13.0x
Ene-16	436 departamentos en Copenhagen	DEN	Conjunto de 436 departamentos residenciales	Heimstaden Danmark A/S	\$202	-
Dic-15	Slough complejo oficinista	GBR	Portafolio de oficinas corporativas	Comprador no Divulgado	\$485	15.0x
Dic-15	Morfa parque comercial en Swansea	GBR	Complejo comercial	Ashby Capital	\$124	15.8x
Jul-14	Portafolio de 4 propiedades en Tokio	JAP	Portafolio de 4 edificios residenciales	Kenedix Real Estate Fund Manag., Inc. y Kenedix Residential Investment Corp.	\$107	0.2x
Jul-14	Foyle side y Forestside centros comerciales	GBR	Complejo comercial de 354,000 m2	Kildare Partners	\$232	12.2x
Jun-14	Merkur portafolio	GER	Portafolio compuesto por 3,604 unidades residenciales	Deutsche Asset & Wealth Management	\$340	12.5x
Jun-14	Fordgate Jupiter propiedades residenciales	GBR	9 propiedades residenciales y corporativas	Kennedy Wilson Europe Real Estate, Plc.	\$497	11.8x
May-14	15 propiedades	MEX	Portafolio conformado por 15 propiedades corporativas, comerciales y residenciales	Fibra UNO	\$1,819	23.3x
Apr-14	Portafolio de bienes raíces residencial en London	GBR	Portafolio de 61 propiedades residenciales	Grainger, Plc.	\$269	-
Ene-14	Portafolio de bienes raíces de 4,300 unidades	GER	4,300 propiedades residenciales	Estavis, AG	\$222	11.7x
Ene-14	Torre corporativa en Brisbane	AUS	Complejo corporativo y comercial	Dexus Property Group y DEXUS Wholesale Property Fund	\$144	11.2x
Ene-14	3 edificios corporativos en Dublin	IRL	Complejo de 3 oficinas corporativas	The Blackstone Group, L.P.	\$136	-

Media 13.9x

Mediana 13.7x

* = Transacciones anunciadas

Fuentes: Facset, MergerMarket

Transacciones Representativas México – Bienes Raíces

Fecha	Objetivo	Descripción	Comprador	País	Tamaño (US\$MM)	VE/ Ventas
Jun-17	Edificio Arcos en Jalisco	Oficinas corporativas	Fibra Plus	MEX	\$4	5.6x
May-17	Parque industrial en Toluca, México	Parque industrial	Fibra UNO	MEX	\$112	-
Abr-17	Edificio corporativo en Nuevo León	Oficinas corporativas	Fibra UNO	MEX	\$37	-
Abr-17	Puerta la Victoria en Santiago de Querétaro	Complejo comercial	Fibra Shop	MEX	\$139	-
Feb-17	933 cuartos en Los Cabos y Nuevo Vallarta	Servicios de alojamiento	Grupo Hotelero Santa Fe	MEX	\$60	-
Feb-17	Portafolio de 9 edificios en Tijuana, Irapuato y Nuevo Nogales	Portafolios oficinas corporativas	Comprador no divulgado	MEX	\$84	-
Ene-17	Dos portafolios de bienes raíces	Portafolio de conformado por 2 propiedades industriales	Terrafina	MEX	\$422	-
Dic-16	250,400m2 de instalaciones de logística Class-A	250,400m2 de instalaciones de logística Class-A	FIBRA Prologis	MEX	\$16	-
Dic-16	Proyecto Mayakoba Hotels	Grupo Hotelero	RLH Properties	MEX	\$233	-
Nov-16	43,607m2 en zona residencial en Guadalajara, Jalisco	43,607m2 zona residencial	Fibra UNO	MEX	\$21	-
Nov-16	Lote de 21.5 hectáreas en Nayarit	21.5 hectáreas de tierras	RLH Properties	MEX	\$23	-
Nov-16	FRIMAX Portfolio	Portafolio de propiedades industriales	Fibra UNO	MEX	\$306	-
Oct-16	Edificio corporativo en Guadalajara en Monterrey y Querétaro	Oficinas corporativas y dos estructuras industriales	FIBRA MTY	MEX	\$12	-
Sep-16	Turbo Portfolio	Portafolio de compuesto por conjuntos residenciales	Fibra UNO	MEX	\$779	-
Jun-16	Colegio México Nuevo Campus La Calma	Edificio escolar	FIBRA HD Servicios, S.C.	MEX	\$11	-
Jun-16	231,500m2 Edificio Clase A en Guadalajara	Oficinas corporativas	FIBRA Prologis	MEX	\$17	-
Jun-16	Prologis Park Tol. y Juarez Industrial Center	Propiedades industriales	FIBRA Prologis	MEX	\$34	-
Jun-16	Torre Cuarzo en Ciudad de México	Oficinas corporativas	Fibra UNO administración	MEX	\$159	-
May-16	Corporativo Dos Patios	Oficinas corporativas	Union Investment Real Estate GmbH	GER	\$118	-
Abr-16	Eye Associates of NM Albuquerque y Santa Fe	Oficinas medicas	Physicians Realty Trust	USA	\$19	-
Abr-16	Edificio Fortaleza	Propiedad de bienes raíces	FIBRA MTY	MEX	\$38	-
Mar-14	Holiday Inn Altamira	Propiedad hotelera	Fibra Inn	MEX	\$6	-

Media 5.6x

Mediana 5.6x

* = Transacciones anunciadas

Mayores Transacciones por Tamaño en México

Las 5 transacciones anunciadas de mayor valor en los últimos 12 meses en México dentro de la industria de bienes raíces fueron adquisiciones hechas Fibra UNO, Terrafina, Fibra Shop y Grupo Hotelero Santa Fe representando US\$1,682 millones.

Objetivo	Resumen de la Transacción	Comprador
Turbo portfolio	El 7 de septiembre de 2016, Fibra UNO , fideicomiso de inversión de bienes raíces anunció la adquisición de un Turbo Portfolio , portafolio integrado por 18 propiedades, por US\$779 millones	
Dos portafolios Industriales en México	El 17 de enero de 2017, Terrafina, L.L.C. , empresa inmobiliaria y de bienes raíces anunció la compra dos portafolios industriales en México , por US\$422 millones, el cual consta de 51 propiedades industriales	
FRIMAX Portfolio	El 10 de noviembre de 2016, Fibra Uno , fideicomiso de inversión de bienes raíces anunció la adquisición de Portfolio FRIMAX que consta de 3 propiedades industriales ubicadas en el Estado de México, por un total de US\$305 millones	
Torre Cuarzo en Paseo de la Reforma, Mexico	El 27 de junio de 2016, Fibra UNO , fideicomiso de inversión en bienes raíces anunció la adquisición de Torre Cuarzo en Paseo de la Reforma , por US\$159 millones	
Puerta la Victoria Mall	El 16 de abril de 2017, Fibra Shop , fideicomiso de inversión en bienes raíces, anunció la adquisición de Puerta la Victoria Mall , complejo comercial ubicado en Santiago de Querétaro, por US\$147 millones	

Transacción Representativa - Industria de Bienes Raíces

Seale & Associates actuó como asesor financiero de Grupo Tampico, S.A. de C.V. para la venta de Holiday Inn Altamira a Fibra Inn por US\$6 millones

- El 31 de marzo de 2014, **Seale & Associates** actuó como asesor financiero de **Grupo Tampico, S.A. de C.V.** para la venta del hotel **Holiday Inn Altamira a Fibra Inn** por US\$6 millones
- El precio pactado fue de US\$5.7 millones, más US\$.33 millones de impuestos y gastos de adquisición, más US\$.12 millones de capital de trabajo
- El hotel opera bajo el segmento de servicios completos y su operación estará a cargo del Gestor Hotelero de Fibra Inn
- Fibra Inn cuenta con un portafolio de 22 hoteles en operación y dos en desarrollo con un total de cuatro mil 321 habitaciones



Vendió



Holiday Inn

a



Fibra Inn

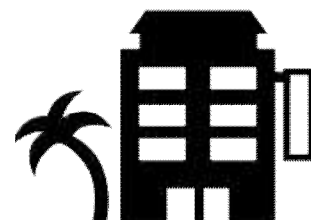
Valor empresa:
US\$6 M

Asesor financiero:

Seale & Associates



Con esta adquisición Fibra Inn contará con un portafolio de 22 hoteles en operación



Segunda propiedad hotelera en las costas del Golfo de México adquirida por Fibra Inn

MANDATOS MEXICANOS REPRESENTATIVOS

Asesoría al Comprador



Adquirió



Wise Foods, Inc.

Asesoría al Vendedor



Fusionó su división de bebidas con



Asesoría al Vendedor



Fusionó su división de bebidas con



Asesoría al Vendedor



Se fusionó con



un negocio de



Asesoría al Vendedor



Ha sido adquirido por



Asesoría al Vendedor



Grupo Galaz, S.A de C.V.

Ha sido adquirido por



Asesoría al Vendedor



Vendió



a



Asesoría al Vendedor



Ha sido adquirido por



Asesoría al Vendedor



Se asoció con



una subsidiaria de



Asesoría al Vendedor



Vendió



a



Asesoría al Vendedor



Vendió

Los negocios de sanitarios de
ST. THOMAS CREATIONS



a



Asesoría al Vendedor



Vendió



a



Asesoría al Vendedor



Ha sido adquirido por



Asesoría al Comprador



Servicios de Asesoría
en Adquisiciones

Asesoría al Vendedor



Los activos de bombeo
premezclado en México han
sido adquiridos por



Asesoría al Comprador



Adquirió



KFC Costa Rica
de



Seale & Associates

Creative Solutions. Trusted Advice.

Equipo México

James A. Seale

Presidente

jseale@sealeassociates.com

Brett M. Carmel

Director Ejecutivo Senior

bcarmel@sealeassociates.com

Adrián E. Llerena

Director Ejecutivo

allerena@sealeassociates.com

Felipe Bueno Viesca

Director Ejecutivo

fbueno@sealeassociates.com

Sergio García del Bosque

Director Ejecutivo

sgarcia@sealeassociates.com

Adán Sierra

Vicepresidente

asierra@sealeassociates.com

Carlos Hernández

Vicepresidente

chernandez@sealeassociates.com

Francisco Viornery

Vicepresidente

fviornery@sealeassociates.com

Oscar Tapia

Asociado

otapia@sealeassociates.com

Alejandro Montemayor

Analista

amontemayor@sealeassociates.com

Ivan Mauricio Lugo

Analista Junior

ilugo@sealeassociates.com

Alonso Avila Ibarra

Analista Junior

aavila@sealeassociates.com

Desde 1999, Seale & Associates ha trabajado alrededor del mundo para empresas líderes, públicas y privadas, en una gran variedad de fusiones y adquisiciones domésticas y transfronterizas, tareas de finanzas corporativas, y consultoría en estrategia a nivel empresa. Seale es una firma élite de banca de inversión boutique con amplia experiencia en fusiones y adquisiciones (F&A), asesoría en finanzas corporativas y consultoría estratégica. Nuestro experimentado equipo de profesionales está comprometido a servir a sus clientes con excelencia e integridad, mientras ofrecen ideas innovadoras y soluciones para manejar situaciones complejas.

Asesor de Compañías Líderes a Nivel Mundial



* Múltiples mandatos

Información de Contacto



950 N. Glebe Road
Suite 950
Arlington, Virginia 22203
Teléfono: +1 (703) 294 6770



Prol. Moliere 37
Col. Granada
Ciudad de México, 11520
Teléfono: +52 (55) 8000 7463

Por favor contáctenos si requiere información adicional sobre tendencias en F&A y/o múltiples de alguna transacción en específico o industria

Para más información favor de visitar: www.sealeassociates.com