



Fidentia

Fondos de Inversión Inmobiliaria

Fidentia

Fondos de inversión Inmobiliaria

Fidentia es un fondo de capital privado con un equipo con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, de las finanzas y administración de portafolios inmobiliarios, estructuración de inversiones y el desarrollo de nuevos proyectos.



Enfoque de Inversión

Nuestro enfoque es la generación de valor mediante el financiamiento en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y su plusvalía generada otorgando distribución de flujos una vez estabilizada la inversión.

El objetivo es maximizar el retorno mediante una adecuada relación deuda/capital minimizando el riesgo del portafolio mediante la diversificación entre sectores y desarrolladores.



Estrategia de Inversión

Sectores con crecimientos por encima de la economía

Mercado con fundamentales positivos

Mercado en transición institucional

Proyectos Inmobiliarios con riesgo calculado

Sectores

- Vivienda Vertical
 - \$1.0 - \$3.0 m
 - \$3.0 - \$5.0 m
- Vivienda Horizontal
 - \$1.0 - \$3.0 m
 - \$3.0 - \$5.0 m
- Oficinas en Venta
- Desarrollos de Usos Mixtos

Económicos

- Demanda creciente (rotación de inventario)
- Crecimiento en precios (margen)
- Sector atendido por la banca

Institucionalidad

- Presencia de firmas con amplia trayectoria
- Sector con apetito de fondos institucionales

Proyectos de Inversión

- Desarrollador con experiencia probada
- Buenos fundamentales en el sector a participar
- Modelo de negocio con riesgos mitigados



Estrategia de Inversión

Inversión en desarrollos inmobiliarios con un plazo de gestación de 36 meses +12 meses de extensión, con participaciones (Tickets) de \$8.0 a \$15.0 millones de pesos por proyecto, en diferentes sectores (nichos inmobiliarios) que crecen por encima del índice de crecimiento de la economía nacional, con un fondeo no mayor al 25% del capital del mismo (capital en fideicomiso) y en diferentes proyectos y sectores utilizando la estrategia de diversificación y optimización del portafolio.

Los sectores que muestran un gran dinamismo y un fuerte impulso por los demográficos;

Sectores en México

Vivienda Vertical	Vivienda Horizontal	Oficinas en Venta	Desarrollos de Usos Mixtos
\$0.8- \$3.0 millones de pesos	\$1.0- \$3.0 millones de pesos		
\$3.0 - \$5.0 millones de pesos	\$3.0 - \$5.0 millones de pesos		



Estrategia de Inversión

CRITERIO	DESCRIPCIÓN
Estrategia Financiera	Inversión de capital de riesgo en proyectos inmobiliarios
Requerimiento de Capital	\$30.0M - \$40.0M MXN
Enfoque del Sector	Sectores en México Vivienda Vertical \$1.5- \$2.5 millones de pesos \$3.0 - \$5.0 millones de pesos Vivienda Horizontal \$1.0- \$3.0 millones de pesos \$3.0 - \$5.0 millones de pesos Oficinas en Venta Desarrollos de Usos Mixtos
Enfoque Geográfico	Noreste Mexicano
Criterios de Mercado	Mercados residenciales con alta demanda y en proceso de modernización Mercados de oficinas clase A y A+ en centros urbanos de mercados primarios Submercador con una demanda desatendida y precios en crecimiento Capacidad de fundear y seleccionar proyectos cuando aún se encuentran fuera del mercado Capacidad para ejecutar con una fuerte gestión y socios locales



Estrategia de Inversión

CRITERIO	DESCRIPCIÓN
El uso de Capital	Adquisición, Desarrollo, Recapitalización
Vehículo de Inversión	Fideicomiso de Administración
Montos de Capital	Mínimo de \$5.0 mdp y hasta \$10.0 mdp
Tamaño Típico de la Participación	No mayor al 25% del capital total (Equity) del proyecto en cuestión, buscar una participación promedio de 10% con posición como asesor en cada proyecto.
Apalancamiento	Razonable con preferencia por financiamiento de preventa para validar la aceptación del mercado
Retornos Netos Objetivo	TIR Estimados de 12%-15%, antes de honorarios e impuestos.
Período	4 años + 1 año de prórroga (1 año de inversión, 2 años de desarrollo más 1 año de desinversión más 1 año de extensión)



Estructura de Retornos

Estructura de Retornos

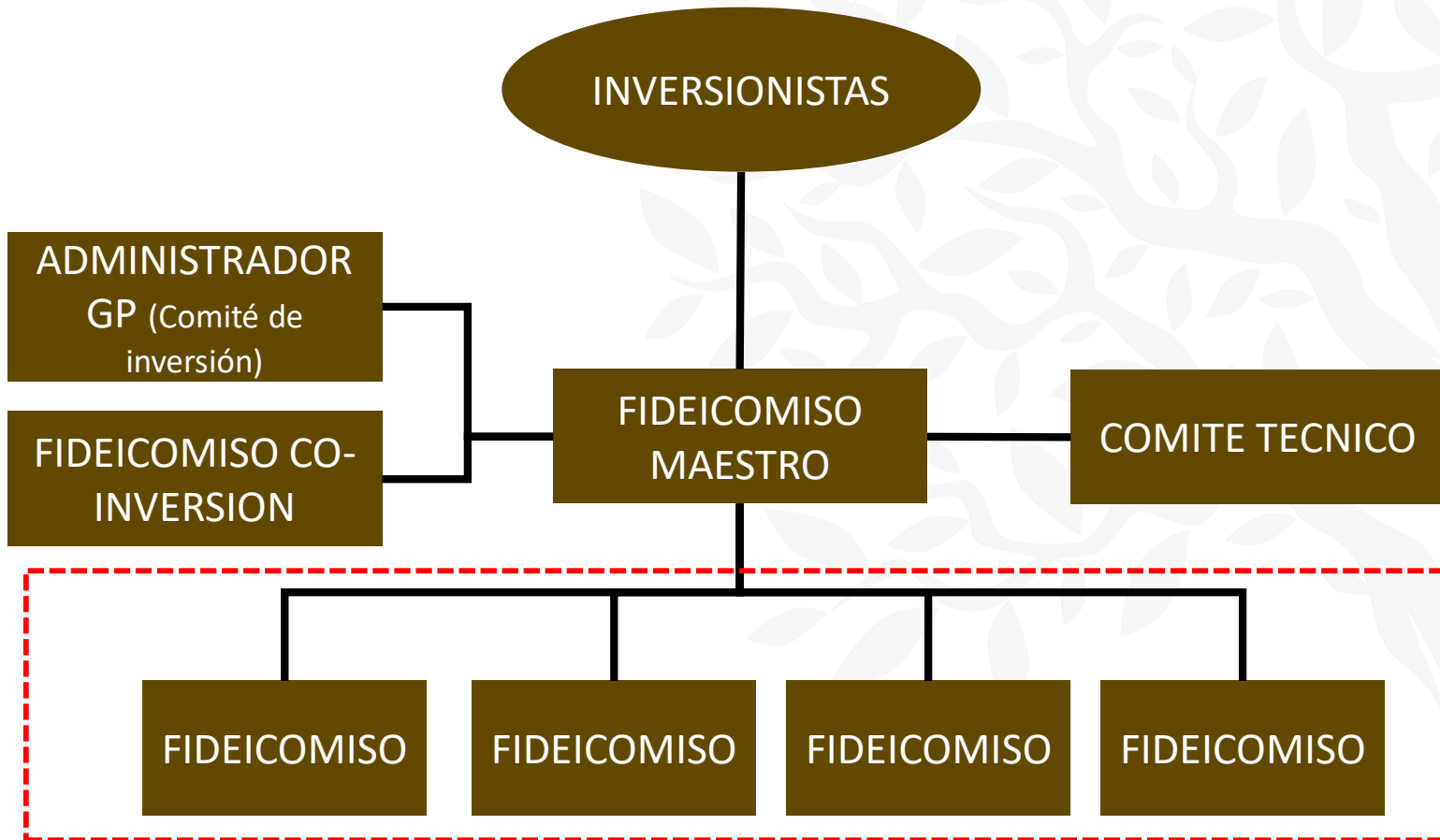
Capital	100%
Retorno Preferente	12%
Catch Up	100% al GP (administrador) hasta lograr un 20% de lo distribuido
+ 15%	80% (inversionista)/20% (al GP)
Plazo	4 años + 1 año de Prórroga

Estructura de Comisiones

Cuota de Apertura	2%
Cuota Annual (Asset Management Fee)	2%



Vehículo Legal



- **PROYECTOS EN DESARROLLO**
- **LIMITE DE INVERSION DE 25%**



Jugadores Clave



Fraterna®

KOINOX
DEVELOPERS



Oficinas - Venta

Residencial – Vertical
\$0.8 m - \$3.0 m

Residencial – Vertical
\$3.0 m - \$5.0 m





Pipeline

Pipeline

Proyecto 1

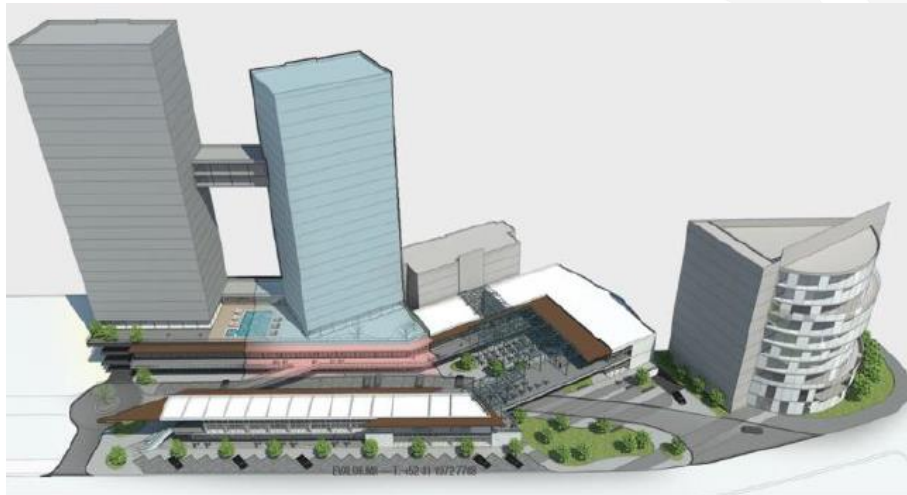
Proyecto:	Distrito H
Rubro:	Oficinas en Venta
Sub Mercado:	San Jerónimo, Monterrey
Desarrollador:	Evalor
Inversión:	\$10.0 M - \$15.0 M
TIR Proforma:	18%
Plazo:	36 meses



Pipeline

Proyecto 2

Proyecto:	West
Rubro:	Departamentos en Venta
Sub Mercado:	Valle Poniente, Santa Catarina
Desarrollador:	Evalor, Nest, GR
Inversión:	\$8.0 M
TIR Proforma:	18%
Plazo:	36 meses



Pipeline

Proyecto 3

Rubro:	Departamentos en Venta (\$3.0 M - \$5.0 M)
Sub Mercado:	San Jerónimo, Santa Catarina, Obispado
Desarrollador:	Nest
Inversion:	\$8.0 M - \$12.0 M
TIR Proforma:	+18%
Plazo:	36 meses

Proyecto 4

Rubro:	Departamentos en Venta (\$1.0 M - \$3.0 M)
Sub Mercado:	Centro, Obispado
Desarrollador:	Fraterna/Koi Nox
Inversion:	\$8.0 M - \$12.0 M
TIR Proforma:	+18%
Plazo:	36 meses



Equipo de Gestión


José Luis Quiroga González (Socio Fundador)

Director General de Fidentia, cuenta con más de 18 años de experiencia en el rubro financiero y de inversiones inmobiliarias tanto en México como en Estados Unidos. Ha laborado en prestigias empresas con trayectoria exitosa a nivel global como Verde Realty, (US REIT), ODonnell (PREI), Controladora de Terminales de México y Auria Capital (family office).

José Luis cursó la licenciatura en economía en el ITESM Campus Monterrey y cuenta con una Maestría en Negocios (MBA) en Johnson Graduate School of Management at Cornell University.

Analista

Preparación financiera con actitud de participar en *Due Diligence*, valuación y estructuración de vehículos de inversión.



Confianza y seguridad patrimonial.