FORTEM CAPITAL

2021

OCTUBRE

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD

Esta presentación es estrictamente confidencial y para fines informativos únicamente. No podrá ser reproducida o distribuida a cualquier tercero, y no podrá ser publicada, total o parcialmente, sin el consentimiento de FORTEM Capital I, S.C. ("FORTEM"). Es un resumen del prospecto y el suplemento, presentados a la comisión nacional bancaria y de valores de México ("CNBV"), encontrándose disponibles en la página de internet de la CNBV y en la BIVA, www.Cnbv.Gob.Mx y https://biva.Mx respectivamente. En la medida en que se publiquen unas nuevas versiones del prospecto y el suplemento preliminar o definitivos respectivamente, la información contenida en dichos documentos prevalecerá respecto de la información contenida en esta presentación, y cualquier interesado deberá consultar y leer detalladamente el prospecto y suplemento preliminar y definitivo antes de adquirir o vender certificados, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o hacer una recomendación de invertir a un tercero en relación con los valores descritos en esta presentación y/o en el prospecto y/o suplemento.

Esta presentación no constituye o forma parte de una oferta de venta o emisión de valores o una solicitud de oferta para comprar o adquirir valores en cualquier jurisdicción, actividades que sólo pueden llevarse a cabo de conformidad con la legislación aplicable.

Esta presentación ha sido preparada solamente con fines informativos. La información contenida en esta presentación es pública y contiene estimaciones y análisis subjetivos y juicios de valor. No se hace declaración alguna respecto a la precisión, suficiencia, veracidad o exactitud de la información y opiniones aquí contenidas o de los estimados o proyecciones o de que todos los supuestos relacionados con dichos estimados o proyecciones han sido considerados o declarados o que dichas proyecciones se materializarán. Ni FORTEM ni sus subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes responderán (ni por negligencia ni por cualquier otro motivo) de daño o perjuicio alguno derivado de o relacionado con el uso de esta presentación o su contenido, o que de manera alguna se relacione con esta presentación. Ni fortem, ni sus respectivas subsidiarias, afiliadas, asesores, consejeros o representantes, asumen responsabilidad alguna relacionada con esta información, incluyendo, sin limitación cualquier declaración, expresa o implícita, u omisiones contenidas en esta información.

Cualquier persona que reciba esta presentación, al momento de recibirla, reconoce que la información aquí contenida es para fines informativos únicamente, y no cubre, ni pretende cubrir todo lo que se requiere para evaluar una inversión, que no basará su decisión de adquirir o vender valores, llevar a cabo cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o recomendar una inversión a terceros, con base en la información aquí contenida, y dichas personas renuncian a cualquier derecho que pudieran tener en relación con la información incluida en esta presentación. La información aquí contenida no deberá ser considerada como una recomendación legal o fiscal. Cualquier persona interesada en adquirir los certificados deberá consultar a sus propios asesores legales y fiscales. Esta presentación contiene declaraciones que constituyen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales.

Estas declaraciones pueden reconocerse por el uso de palabras tales como "espera", "planea", "estima", "proyecta", "anticipa", o palabras de significado similar. Dichas declaraciones sobre hechos futuros no son garantías de desempeño futuro e implican riesgos e incertidumbres y los resultados que efectivamente se obtengan pueden diferir de aquellos contenidos en las declaraciones sobre hechos futuros como resultado de diversos factores y presunciones. Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro. En caso de que se materialice uno o más de cualquiera de los riesgos o factores inciertos antes descritos, o de que las presunciones en que se basan las declaraciones con respecto al futuro resulten incorrectas, los resultados reales podrían diferir de manera adversa y significativa de los resultados previstos, esperados, estimados, pronosticados o deseados.

Dados los anteriores riesgos, factores inciertos y presunciones, cabe la posibilidad de que no lleguen a ocurrir los hechos descritos en las declaraciones con respecto al futuro incluidos en esta presentación. Las declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha de esta presentación y no asumimos obligación alguna de actualizarlas en caso de que adquiramos nueva información o de los hechos o acontecimientos que ocurran. Además, de tiempo en tiempo pueden surgir factores adicionales que afecten nuestras actividades y es imposible predecir la totalidad de dichos factores, evaluar sus posibles efectos sobre nuestras operaciones o determinar la medida en que un determinado factor o una determinada serie de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma adversa y significativa de los expresados en las declaraciones con respecto al futuro. No podemos garantizar que cumpliremos con los planes, las intenciones o las expectativas manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro contenidas en esta presentación. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones con respecto a las tendencias o actividades previas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones con respecto al futuro —sean verbales, por escrito o en formato electrónico— imputables a nosotros o a nuestros representantes, están expresamente sujetas a las salvedades antes descritas.

Ni fortem, ni sus subsidiarias, afiliadas, consejeros o representantes, se obligan a modificar las declaraciones sobre hechos futuros para que las mismas reflejen eventos o circunstancias futuras. Se advierte a los destinatarios de esta presentación no basar ninguna decisión en las previsiones futuras aquí contenidas.

Ni la comisión nacional bancaria y de valores en México ni ninguna otra autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en esta presentación, o la adecuación o veracidad de la información aquí contenida.

F | C

ÍNDICE

CONTENIDO

1 FORTEM CAPITAL

- RESUMEN EJECUTIVO
- ACERCA DE NOSOTROS
- ¿POR QUÉ INVERTIR EN MÉXICO?
- ASG

2 FORTMCK18

- PROYECTOS 2021

F | C

TRACK RECORD PROBADO DEL EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN

AUM *(Assets Under Management)* acumulado de **US$1,700 M** en la experiencia de nuestro equipo.

PIPELINE EN EJECUCIÓN Y CON **PROSPECTACIÓN CONTINUA**

Originación y análisis de más **de 800 oportunidades de inversión** para seleccionar las mejores inversiones del portafolio.

AGILIDAD EN EL PROCESO DE INVERSIÓN CON **UN MODELO PROBADO**

Replicabilidad de los modelos de inversión para generar economías de escala, optimizando los tiempos de planeación y ejecución.

INVERSIONES CON **CORTOS PERIODOS DE EJECUCIÓN Y RÁPIDA ESTABILIZACIÓN**

Estabilización ágil de las operaciones respaldada por **más de 85 años de experiencia conjunta** de nuestro equipo.

EXPERIENCIA EN PROCESO DE DESINVERSIÓN MAXIMIZANDO VALOR

Experiencia probada en procesos de desinversión por **US$250 M** con las principales FIBRAS e inversionistas institucionales.

ACERCA DE NOSOTROS

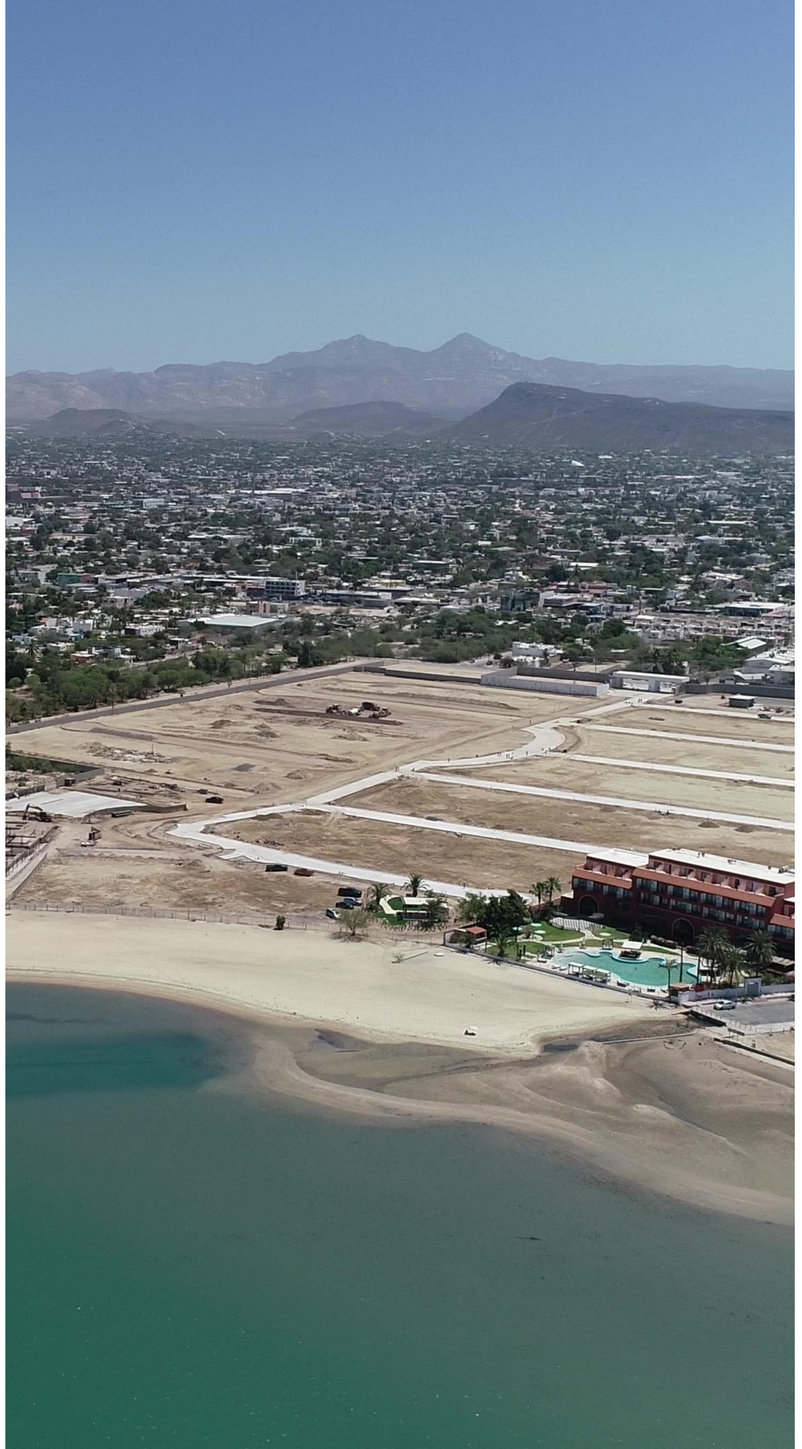
"Somos un grupo de emprendedores que busca generar valor a través de un proceso de desarrollo inmobiliario integral"

Miguel Sánchez Navarro Madero

¿QUÉ HACEMOS?

Somos una empresa administradora de fondos privados, cuyo objetivo consiste en desarrollar programas de inversión inmobiliaria de forma integral, generando valor y fortaleciendo la relación con los inversionistas al otorgar servicios de calidad con resultados rentables.

Como administrador, Fortem Capital ha aprovechado la experiencia, el *know-how* y capacidades del equipo administrativo, quienes cuentan con una experiencia relevante y vasta tanto en inversiones inmobiliarias como en diversos otros negocios.



ESTAMOS ENFOCADOS EN LOS SIGUIENTES SECTORES:

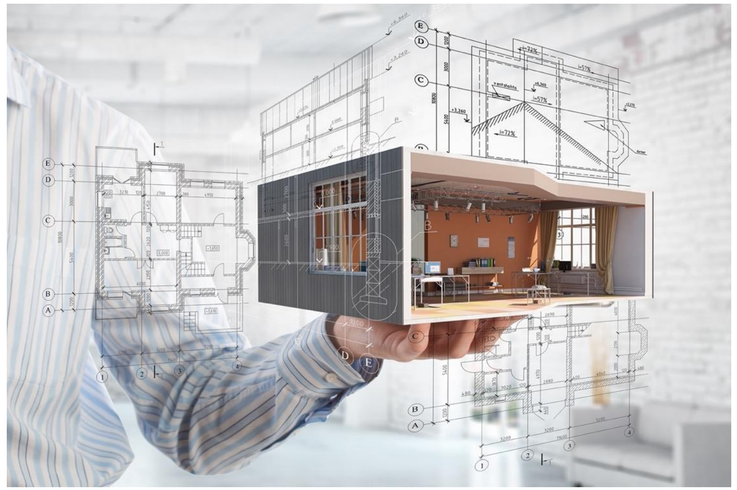
- INDUSTRIAL
- HOTELERO
- RESIDENCIAL
- VIVIENDA
- COMERCIALES
- MARINAS

$7,776 MDP
VALOR DEL PORTAFOLIO

$2,700 MDP
INVERTIDOS

12 PROYECTOS
EN DESARROLLO

+ 20 PROYECTOS
PIPELINE



HISTORIA

Fundada en el 2018 por Miguel Sánchez Navarro Madero con el objetivo de administrar fondos de capital privado para la inversión inmobiliaria en México.

CLASES DE ACTIVOS

Actualmente se tiene un programa de certificados de capital de desarrollo (CKD) en la bolsa institucional de valores BIVA por un monto de $15,000 MDP.

SOCIOS ESTRATÉGICOS

Principales inversionistas institucionales de México del sistema de afores, así como instituciones e inversionistas patrimoniales del sector privado.

FORTMCK18

Primera emisión 2018 y una ampliación en 2019 con un monto total de $2,705 MDP.

ESTRUCTURA CKD

La estructura le permite a los inversionistas participar en la toma de decisiones de inversión a través de representantes en los diversos comités.

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

Desde el 2018 a la fecha se han examinado más de 800 oportunidades de inversión.

MIGUEL
SÁNCHEZ NAVARRO MADERO

PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE FORTEM CAPITAL.
Principal responsable de la estrategia de inversión del Grupo.

Antecedentes:

- Forma parte de los Consejos de Administración de Co-Capital, Fundación Mare Nostrum, Club Campestre San José, así como del Consejo Asesor del Patronato del Museo de Arte de Baja California Sur (MUABCS).
- Consejero de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP).
- Miembro del Consejo Inmobiliario de Grupo Coppel.
- Director General y fundador de Inmobiliaria Península de la Baja (Grupo IPB).
- Director General de las editoras de México Desconocido *On Line* y de Libros Libros, *Books Books*.
- Formó parte de los Consejos Regionales de BBVA Bancomer y Banorte.

Educación:

- Universidad Anáhuac
- Instituto de Empresa Madrid
- Harvard Business School
- Wharton, University of Pennsylvania

YUSEF
ATIYEH NAVARRO

DIRECTOR GENERAL FORTEM CAPITAL

Principal responsable del desarrollo de los proyectos de inversión con 32 años de experiencia en el sector inmobiliario mexicano.

Antecedentes:

- Director General de desarrollo inmobiliario de organización Soriana por más de 25 años.
- Director General de inmobiliaria Inuvo, desarrolladora de proyectos comerciales en todo el país.
- Director General de Grupo Inmobiliario México.
- Director General de Computación Integral del Norte.

Educación:

- Universidad de Monterrey
- Universidad de Stanford

F | C

IGNACIO
GARCÍA DE QUEVEDO

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Principal responsable de la planeación financiera.

Antecedentes:

- Director de Planeación Financiera y Estrategia en Grupo Rotoplas.
- VP de Financiamiento Estructurado y Mercado de Capitales en GE Capital.
- VP de Banca de Inversión en Bulltick Capital Markets.

Educación:

- IE Business School
- Universidad Iberoamericana
- University of California Berkeley

F | C

ORIGINACIÓN DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

Fortem tiene la fortaleza de originar oportunidades de inversión a través de la capacidad interna de conectar con los distintos grupos de interés en el sector inmobiliario.

- Más de 800 oportunidades de inversión revisadas desde el inicio de operaciones.
- Análisis de 67 proyectos para su presentación a Comités de Inversión.
- Autorización del 100% de los 16 proyectos presentados ante los órganos de gobierno.
- **100% de los portafolios han sido originados por el equipo de Fortem.**

2%

De las oportunidades de inversión revisadas cumplen con nuestro estricto proceso de selección.

PROCESO DE INVERSIÓN

*"Durante el periodo de inversión que se determine para cada una de las emisiones al amparo del programa, el administrador podrá someter a consideración del comité de inversión o cualquier otro órgano corporativo que se constituya, potenciales oportunidades de inversión y en caso de obtener una respuesta positiva por parte del mismo, dicha oportunidad será presentada para su aprobación al comité técnico o a la asamblea de tenedores según sea el caso. El proceso de inversión será el siguiente:"**

Prospecto de colocación FORTMCK18

SELECCIÓN

El administrador monitoreará posibles oportunidades de inversión que considere adecuadas para cada fideicomiso en los cuales considere rendimientos esperados aceptables y consistentes con la estrategia de inversión. Una descripción más detallada del tipo de inversiones que el fiduciario de cada fideicomiso efectuará se incluirá en los documentos para cada emisión al amparo del programa.

ANÁLISIS

Una vez que el administrador haya identificado una potencial oportunidad de inversión que considere adecuada, analizará, entre otras cosas, riesgos, visión de mercado, expectativas del sector. Estructurará dicha oportunidad de acuerdo con los lineamientos internos, mismos que incluyen la revisión de los diferentes riesgos asociados a la inversión.

APROBACIÓN

En caso que el comité de inversiones recomiende para aprobación una potencial oportunidad de inversión, el administrador sugerirá la evaluación de dicha oportunidad al comité técnico y/o a la asamblea de tenedores, según lo dispuesto en el contrato de fideicomiso.

SEGUIMIENTO

El administrador monitoreará de manera regular y constante todas las inversiones hasta en tanto el fideicomiso correspondiente a cada emisión ya no tenga intereses sobre dichas inversiones.

DESINCORPORACIÓN

El administrador espera que las principales estrategias de salida sean ventas a terceros, ofertas públicas iniciales u otras ofertas del mercado de capitales.

*Se describe con mayor amplitud en la sección "3. Estructura de la operación – 3.1 descripción general – proceso de inversión" del prospecto.

LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN*

1. **Proyectos de rápida ejecución** (18 – 36 meses), y estabilización creando solidas relaciones comerciales.

2. **Terrenos libres** de:
   - Gravamen.
   - Limitación de dominio.
   - Irregularidades.

3. Monto de inversión preferentemente de hasta el **20% del monto de la emisión.**

4. Zonas conurbanas **mayores de 50,000 habitantes o localidades estratégicas** con influencia en esas zonas.

5. Tamaño de proyectos de **3,000 m^2 a 150,000 m^2** de *GLA.***

F | C

* Los lineamientos de inversión no aplican a un fondo de inversión especifico.
** GLA = *Gross Leasable Área* (Área Bruta Rentable en español)

PROGRAMA DE EMISIONES

FORTMCK18

FORTMCK18 corresponde a la primera emisión realizada al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de FORTEM, la cual se llevó a cabo en octubre de 2018.

El monto máximo de la emisión de FORTMCK18 fue por $2,080.00 MDP en la cual participaron inversionistas institucionales estratégicos tanto del sistema de afores como del sector privado en México. Adicionalmente, en diciembre de 2019 se realizó una ampliación de la emisión de FORTMCK18 por $625 MDP.

A la fecha el instrumento FORTMCK18 cuenta con 12 proyectos en desarrollo, habiendo comprometido más del 80% de monto total de la emisión. Al cierre del periodo de inversión a finales del 3T21 se contempla comprometer el 100% del capital.

FORTMCK18

FIDUCIARIO EMISOR	Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
CLAVE DE PIZARRA	FORTMCK 18
ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE	Fortem Capital I, S.C.
TIPO DE VALOR	Certificados bursátiles de desarrollo no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos a llamadas de capital
MONTO MÁXIMO DEL PROGRAMA	Hasta Ps.$5,000 MDP
MONTO DE LA 1RA EMISIÓN + AMPLIACIÓN	Hasta Ps.$2,705 MDP
CO-INVERSIÓN FORTEM	13% del monto invertido
TIR BRUTA ESTIMADA	19-25%
PLAZO DEL PROGRAMA	5 años
PLAZO DE LA 1RA EMISIÓN	10 años (periodo de inversión 3 + 1 + 1)
ESTRUCTURADOR / FIDUCIARIO / INTERMEDIARIO COLOCADOR	Actinver
REPRESENTANTE COMÚN	monex
AUDITOR EXTERNO	Deloitte.
ASESOR LEGAL EMISOR	CREEL

FORTMCK18
GOBIERNO CORPORATIVO

COMITÉ DE INVERSIONES

Aprueba inversiones menores al 5% del monto máximo de la emisión

- Miguel Sánchez Navarro Madero
  Presidente del Consejo
- Yusef Atiyeh Navarro
  Director General
- José Luis Vega Palafox
  Independiente
- Eduardo Valdés Acra
  Independiente

ASAMBLEA DE TENEDORES

Aprueba inversiones iguales o mayores al 20% del monto máximo de la emisión

COMITÉ TÉCNICO

Aprueba inversiones iguales o mayores al 5% del monto máximo de la emisión

- Miguel Sánchez Navarro Madero
  Presidente del Consejo
- Yusef Atiyeh Navarro
  Director General
- Juan Sánchez Navarro Redo
  Relacionado
- Antonio Cué Sánchez Navarro
  Relacionado
- José Luis Vega Palafox
  Independiente
- Eduardo Valdés Acra
  Independiente
- Miguel Luis Anaya Mora
  Independiente (Pensionissste)
- Juan Manuel Valle Pereña
  Independiente (Afore Coppel)
- María Fernanda Godínez Nogueda
  Independiente (Infonavit)

55%
INDEPENDIENTES

F | C

¿POR QUÉ INVERTIR EN MÉXICO?

- **Oportunidad de realizar inversiones en activos inmobiliarios subvaluados con potenciales retornos.**
- **Plataforma productiva con factores competitivos** (mano de obra, infraestructura, logística e insumos) con acceso a las principales economías del mundo.
- **10° país en nivel poblacional** con bono demográfico como principal motor económico, 76% de la población en etapa productiva y con alta capacidad de consumo.
- **12 tratados de libre comercio** con 46 países, incluyendo 32 acuerdos para la promoción y protección de inversiones.
- Durante el 2020 se registró la **entrada de US$29,400 M de capital** a partir del dinamismo comercial e inversiones.
- El **tratado de libre comercio** entre México-Estados Unidos-Canadá (T-MEC) genera certidumbre como un potencial destino para inversiones.
- El **ambiente geopolítico entre China y Estados Unidos** posicionan a México como principal destino de industrias esenciales para el comercio entre ambas potencias.
- **40% de los ingresos** operativos de las empresas mexicanas **provienen del extranjero.**
- **Fortaleza en el balance de México**: 1) 45% de deuda sobre PIB, 2) Servicio de deuda = 11% del gasto federal, menos del 2% del PIB, 3) 78% de la deuda soberana en pesos mexicanos, 4) Reservas internaciones = 15% del PIB.

MODELO ASG

(AMBIENTAL, SOCIAL, GOBIERNO CORPORATIVO)

El modelo de inversión de Fortem tiene como objetivo la alineación con los principios de ASG para maximizar los impactos económicos, sociales y ambientales.

AMBIENTAL

- Eficiencia en el consumo de energía
- Uso de energías renovables
- Economía Circular

SOCIAL

- Generación de empleos
- Seguridad e higiene
- Activación economica local

GOBIERNO CORPORATIVO

- Consejo de Administración
- Comités de Inversión
- Comité de Auditoría
- Comité de Sustentabilidad

LÍNEA DEL TIEMPO ASG

VISIÓN — EVALUACIÓN — ESTRATEGIA — IMPLEMENTACIÓN — MEDICIÓN Y REPORTEO

2018 — HOY — **2028**

FORTMCK18

"Reinterpretar el espacio es la realidad de una construcción"

Frank Lloyd Wright

PROYECTOS 2021

A partir del entorno oportunístico en los últimos años se identificaron nuevas oportunidades de inversión y en consecuencia una **ampliación de la emisión por $625 MDP, totalizando $2,705 MDP.** Esto permitió la incorporación de un inversionista adicional y consolidar la inversión en 12 proyectos.

2 INDUSTRIAL

2 HOTELERO

2 RESIDENCIAL

2 VIVIENDA

4 COMERCIALES

CONTACTO

FORTEM | CAPITAL

55 5540 4040

info@fortemcapital.com.mx

fortemcapital.com.mx

Av. Santa Fe No. 505, int. 802
Col. Cruz Manca – Santa Fe
Alcaldía Cuajimalpa de Morelos,
C.P. 05349, Ciudad de México.