



# BAYFORD CAPITAL

# Introducción

Bayford Capital LLC (“Bayford Capital”), es un administrador de fondos de capital privado con el objetivo de ofrecer una alternativa de inversión patrimonial de sus clientes con activos y negocios inmobiliarios que generen ingreso.

En conjunto con sus socios, Bayford Capital, ha identificado [oportunidades de inversión rentables en el sector inmobiliario Estados Unidos](#).



Diversificar su portafolio con enfoque conservador en bienes raíces con rentas en dólares



Disminuir el riesgo recibiendo flujos recurrentes en dólares de propiedades con un sólido potencial, administradas por especialistas



Obtener rendimientos superiores a mercado, ajustados a riesgo



# Resumen Ejecutivo

<b>Emisor</b>	Bayford Capital “N6” LLC
<b>Monto de Oferta</b>	\$12 Millones de Dólares en Acciones Ordinarias
<b>Rendimiento Esperado</b>	7% - 9% Anual en USD
<b>Plazo</b>	7 - 10 años (1 año de Inversión)
<b>Uso</b>	Adquisición de Inmuebles Comerciales & Industriales Arrendamientos Largo Plazo
<b>Condiciones</b>	El inversionista estará sujeto a aprobación del Consejo



## México vs United States

Históricamente el Valor del dólar USA ha incrementado su valor de forma consistente versus el Peso Mexicano.

Las oportunidades de inversión en inmuebles en México a través de FIBRAS (en MXN pesos) han mostrado alta volatilidad y una relevante disminución de valor.

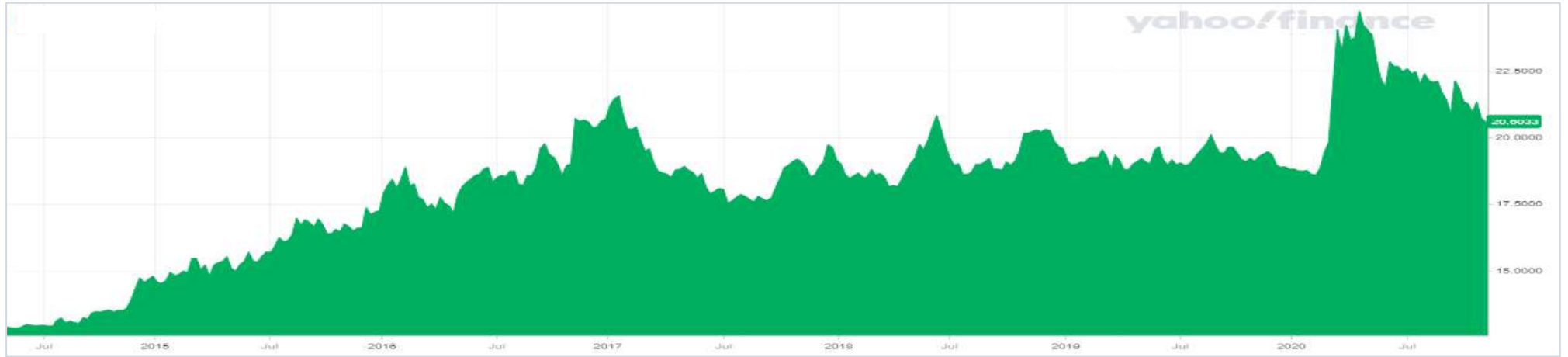




Comportamiento del Dólar

~58.35%

~115.7%  
Bayford Capital  
6% - 8% Anual



Inversiones en Inmuebles FIBRAS

~(47.7%)  
En valor

~(19.7%)  
Incl.  
Dividendos



# México Hoy

- Combate a la Iniciativa Privada
- Terrorismo Fiscal a través de la UIF
- Cancelación del NAIM y Constellation Brands
- Cancelación de nuevas inversiones en energía y desincentivo de Energías Limpias
- Falta de Estado de Derecho y Cumplimiento
- Eliminación de Outsourcing y catalogado como crimen organizado
- Control de comisiones de Fondos de AFORES
- Cancelación de ProMéxico, fuga de capitales y contracción de inversión extranjera
- Creciente inseguridad, homicidios y feminicidios récord
- Creciente vulnerabilidad de PEMEX y su nota crediticia
- Desaparición de fideicomisos y del Seguro Popular
- Fondo Monetario Internacional prevé para México un (8.5%) del PIB en 2020
- Asistencialismo constitucional, autoritarismo y constante improvisación
- ~60% de aprobación de la población (Ene 2021)



“El socialismo es la filosofía del fracaso, el credo a la ignorancia y la prédica a la envidia; su virtud inherente es la distribución igualitaria de la miseria.”

**Winston Churchill**



## Inversión

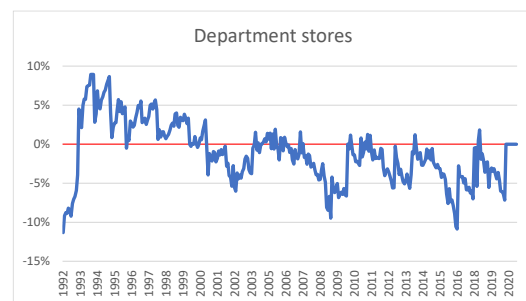
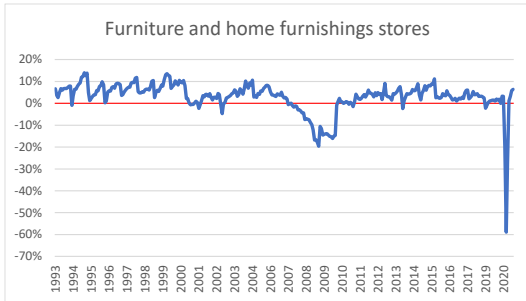
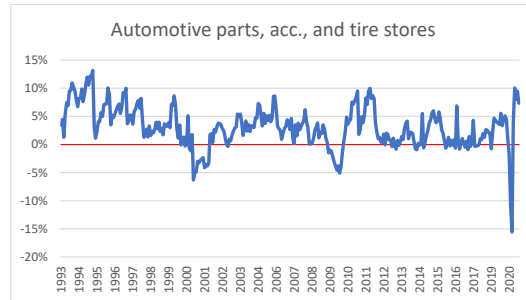
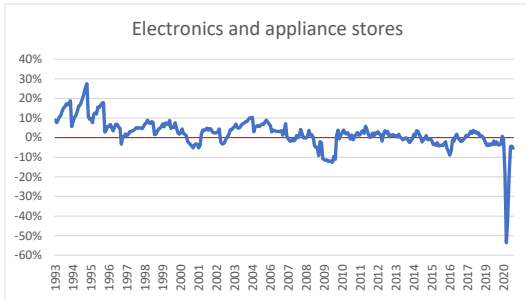
Bayford Capital ofrece una redituable solución de inversión en dólares con un bajo nivel de riesgo.

- Selección y adquisición de inmuebles rentables
- **Bayford's A, B, C ( "I - G - C" )**
- Administración y operación
- Servicio de asesoría fiscal y contable

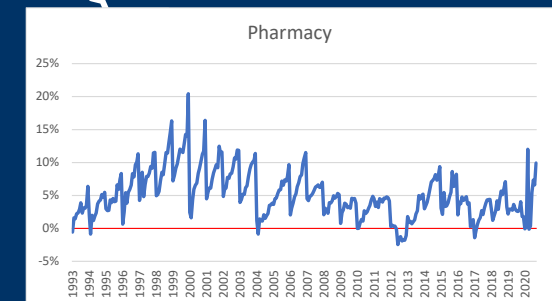
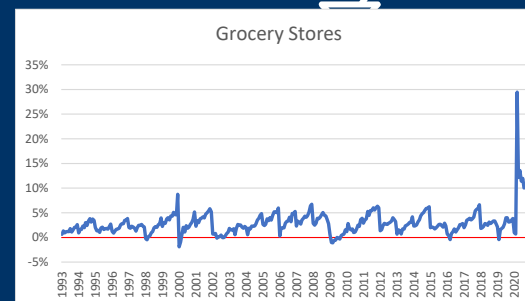
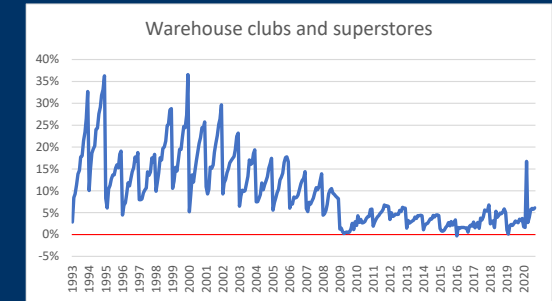
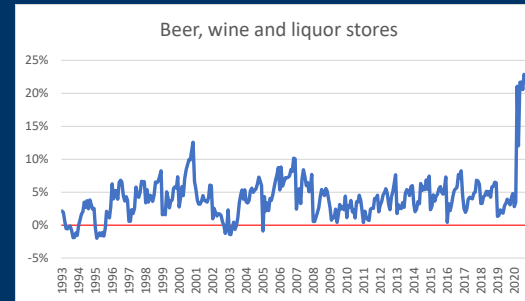
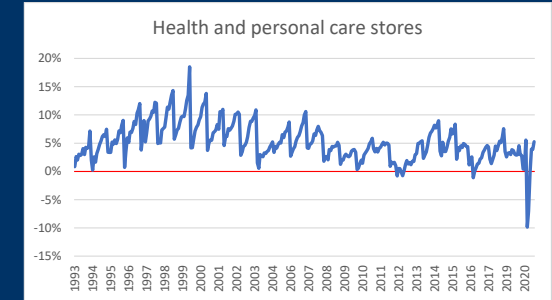
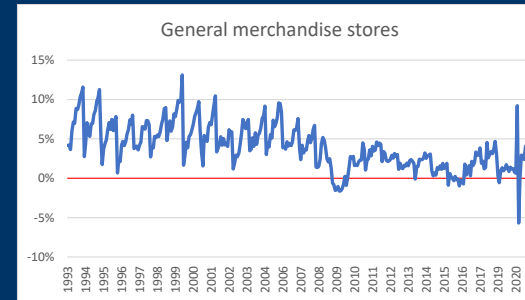


# A - Industria

Inquilinos **más afectados** en Recesiones Económicas



Inquilinos **más resilientes** en Recesiones Económicas



La resiliencia de la industria es muy relevante para mitigar los riesgos implícitos en el negocio.





# A - Industria

Bayford Capital identifica y selecciona industrias específicas que se hayan desempeñado históricamente con el menor riesgo.



Health & Pharmacy



Grocery Stores



Logistics



Beer, Wine & Liquor Stores



Warehouse Clubs & Supermarkets



## B - Geografía enfocada a Mercados en Crecimiento

Bayford Capital analiza la ubicación geográfica en zonas de alta densidad y alto crecimiento.

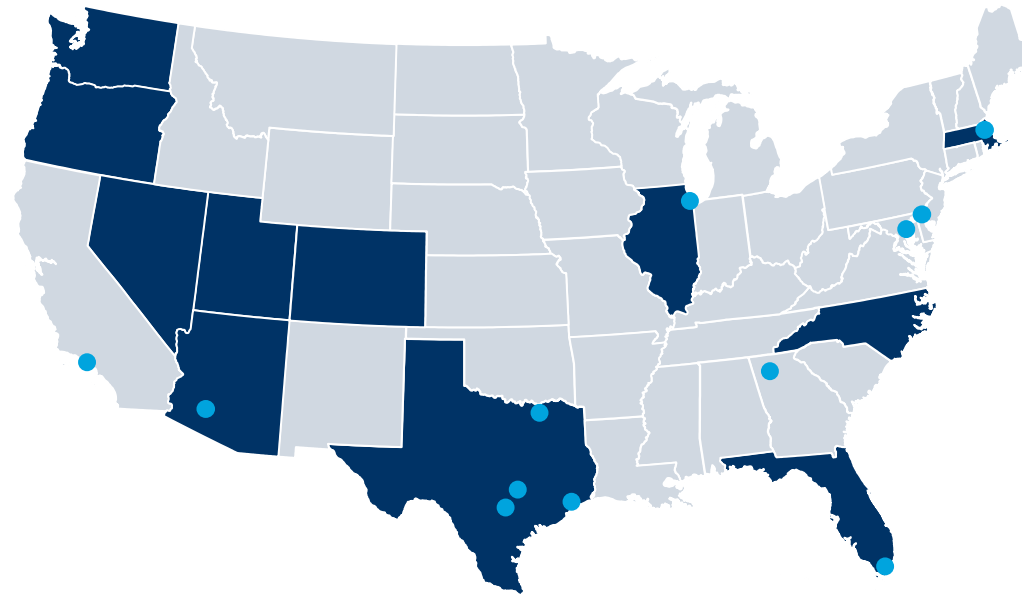
Algunos Factores Socio-económicos y demográficos para priorizar, son:

- Tamaño de Ciudad (Grandes y Medianas)
- Crecimiento Poblacional (Actual y Estimado)
- Población Productiva (16 – 64 años)
- Incremento Porcentual en Población Educada
- Dependencia Económica en Industrias
- Crecimiento de Empleo
- Comportamiento del Crecimiento de Ingresos por Familia
- Disminución de la tasa de desempleo
- Disminución de la tasa de pobreza
- Crecimiento del PIB regional per cápita
- Aumento del monto de inversión de capitales
- Crecimiento medio del precio de vivienda
- Aumento de permisos de construcción
- Disminución de la tasa de ejecuciones hipotecarias

## B - Geografía

Existen ciertos estados y ciudades que son **atractivas por su relevancia y posicionamiento.**

### Top 12



1. Texas
2. Illinois
3. Washington
4. Florida
5. Arizona
6. Oregon
7. Colorado
8. Washington DC
9. Massachusets
10. Utah
11. Nevada
12. North Carolina

1. Houston
2. Atlanta
3. Phoenix
4. Dallas
5. Washington DC
6. Miami
7. Philadelphia
8. Chicago
9. Los Ángeles
10. Boston
11. Austin
12. San Antonio

**Bayford Capital analiza la situación actual e histórica de los inquilinos en las siguientes métricas:**

## C - Compañía

- Desempeño durante pandemia
- Estrategia de negocio
- Eventos relevantes
- Perspectiva de la empresa
- Financieros (Ratios)
- Tendencia de Ingresos y Utilidades
- Investigación de Analistas
- Concentración Geográfica
- Empresa socialmente responsable



# Ejemplo de Adquisición de Inmueble



Description	1 mile	3 mile	5 mile
	Total	Total	Total
Population Estimate	11,278	56,663	186,791
Households Estimate	4,255	20,280	66,661
Est. Average Age	39.9	39.6	40.1
Est. Average Household Income	\$94,524	\$105,413	\$108,037



# Servicio de Administración y Operación

Bayford Capital junto con sus socios estratégicos **gestionará la búsqueda, análisis, adquisición, operación, y administración** de los bienes inmuebles.



## Mantenimiento

Coordinación de trabajos y admin.



## Finanzas y Legales

Administración y control.



## Negociaciones

Con inquilinos e instituciones bancarias.



## Ingresos Adicionales

Búsqueda de áreas de oportunidad.



## Incrementos y Mejoras

Con inquilinos y relacionados.



## Colocaciones Posteriores

Negociaciones y crecimiento.



# Perspectiva de Inversión en Activos

Precio Promedio de Inmuebles	<b>\$4,850,000</b>
Apalancamiento Promedio	<b>60%</b>
Equity a Invertir	<b>\$ 1,940,000</b>
Número de Inmuebles	<b>6</b>
Total Equity	<b>\$ 12,000,000</b>
Total Financiamiento	<b>\$ 17,500,000</b>
<b>Total Valor Est. Propiedades</b>	<b>\$29,500,000</b>

**4.35%**

Tasa de  
Financiamiento  
Promedio

**“Interest  
Only”**

Tipo de  
Financiamiento

**10 Años**

Plazo del  
Financiamiento

Renovación Automática

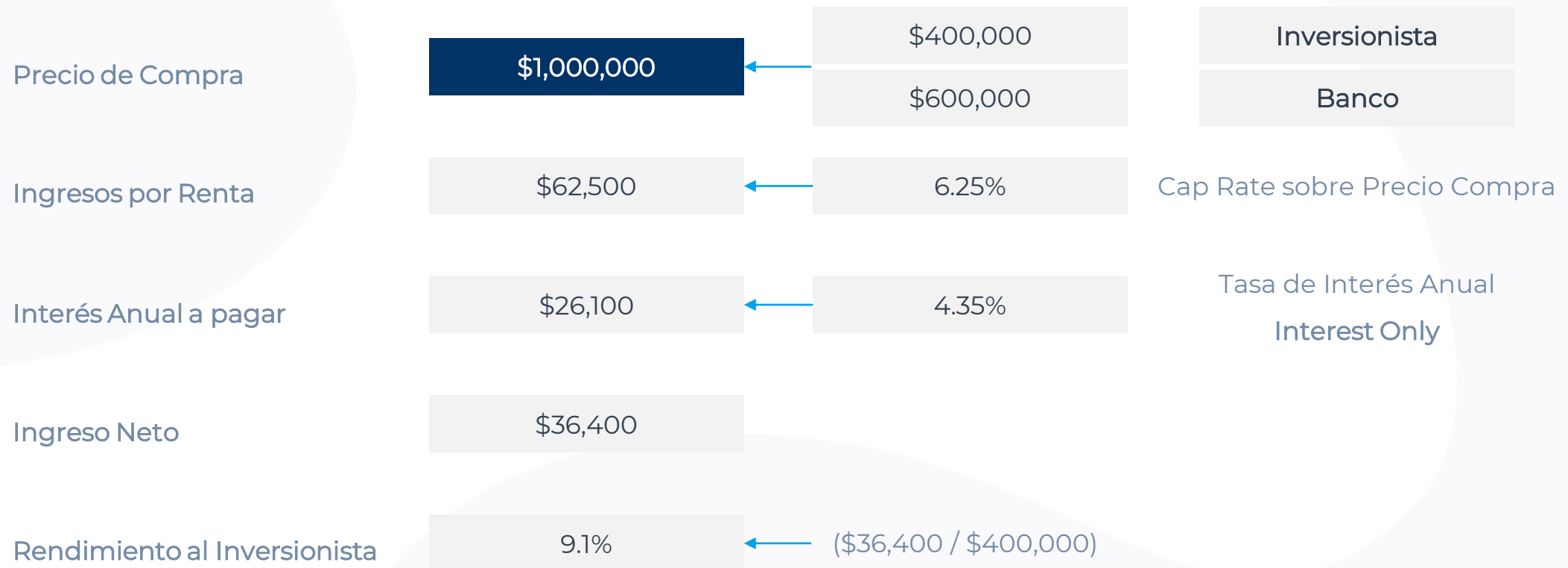
**Transferible**

Opción de Salida  
del Financiamiento



# Cómo Funciona?

Se aprovecha el arbitraje en el costo de capital de financiamiento





# Resumen de Términos

## Fondeo

Valor Total de Proyecto:	<b>~\$29.5 Millones de Dólares</b>
Deuda:	<b>~\$17.5 Millones de Dólares</b>
Capital:	<b>~\$12 Millones de Dólares</b>

## Retornos

Rendimiento Anual de Esperado:	<b>7% - 9%</b>
Retorno Preferencial a Inversionista sobre Capital Invertido:	<b>7%</b>
Plazo:	<b>5 – 10 años (1 de Inversión)</b>

## Fees

Fee Anual de Administrador:	<b>2% sobre Capital</b>
Performance Fee:	<b>35% sobre el rendimiento superior a 7%</b>
Acquisition Fee:	<b>1.25% sobre el precio de compra</b>

## Otros

Inversionista es socio de la propiedad en proporción a capital invertido, a través de la LP Canadiense constituida exclusivamente para el proyecto.

# Estructura de Inversión

## Opciones del Inversionista



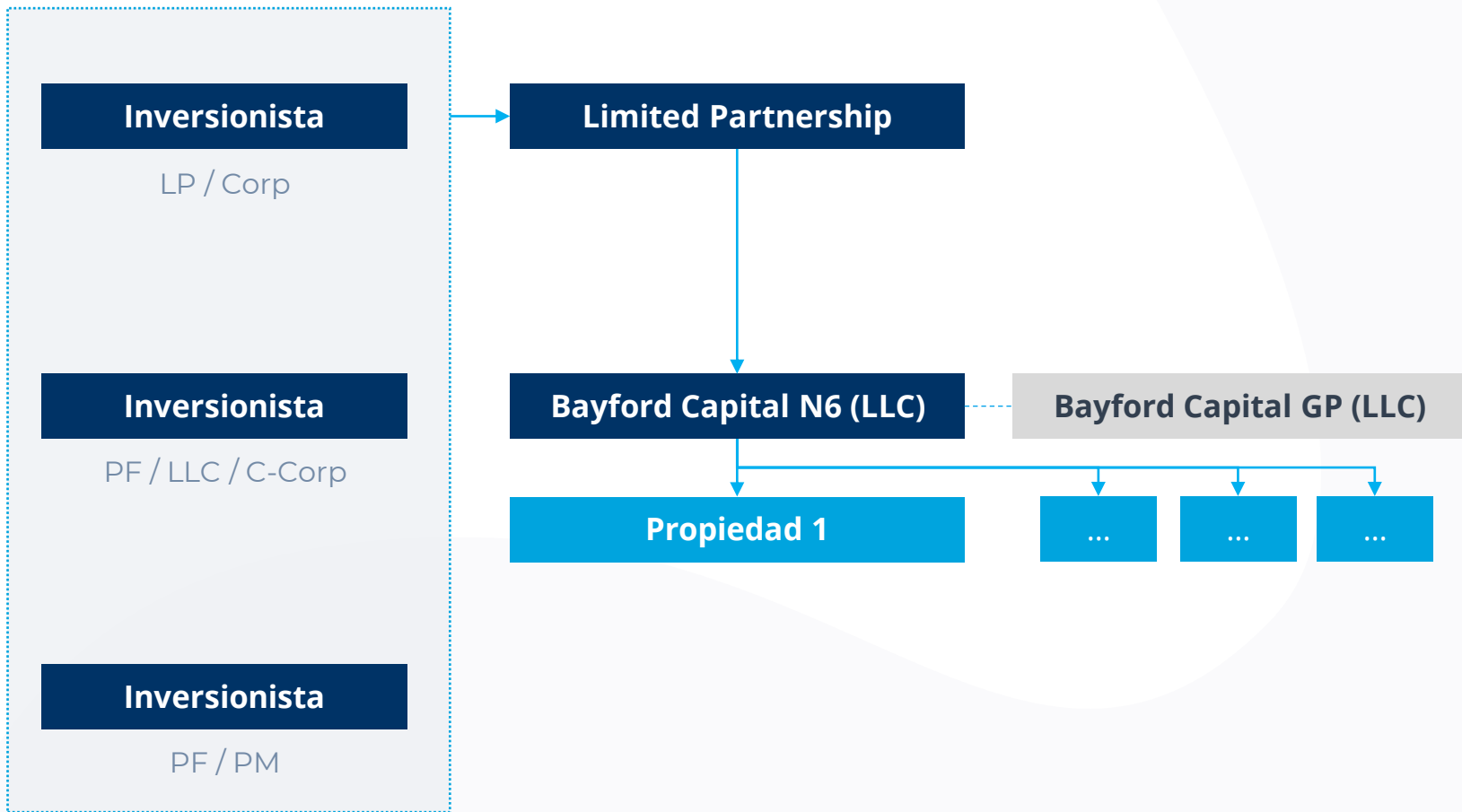
CANADÁ



USA



MÉXICO



# Financieros Estimados “N6”

Resumen Ejecutivo

Cifras en Millones de Dólares

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inversión	(\$12.0)										
Ingreso Rentas	\$1.29	\$1.82	\$1.82	\$1.82	\$1.83	\$1.83	\$1.89	\$1.89	\$1.89	\$1.90	\$1.95
Costo Fin. (Bancos)	(\$0.54)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)	(\$0.76)
Fee Admin (Bayford GP)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)	(\$0.23)
<b>Flujo <u>Neto</u> de Inversionista</b>	<b>(\$11.48)</b>	<b>\$0.83</b>	<b>\$0.83</b>	<b>\$0.83</b>	<b>\$0.83</b>	<b>\$0.84</b>	<b>\$0.89</b>	<b>\$0.89</b>	<b>\$0.89</b>	<b>\$0.90</b>	<b>\$13.92</b>
<b>IRR <u>Neto</u> al Inversionista</b>	<b>8.2%</b>										
<b>Valor Multiplicador</b>											<b>1.8 x</b>
											<b>Incluye Venta</b>

## Tasa de Interés

		3.65%	4.00%	4.35%	4.70%	5.05%
<b>% de Financiamiento</b>	<b>50.0%</b>	7.9%	<b>7.7%</b>	<b>7.5%</b>	<b>7.1%</b>	6.8%
	<b>60.0%</b>	9.0%	<b>8.6%</b>	<b>8.2%</b>	<b>7.8%</b>	7.5%
	<b>70.0%</b>	10.7%	<b>10.1%</b>	<b>9.5%</b>	<b>8.9%</b>	8.4%

Nota: Los rendimientos “Netos” al inversionista se consideran después de Fees y Bonos de Éxito.

# Salida

Cualquier inversionista podrá buscar una salida de venta de acciones, para el cual siempre se contemplará un derecho de tanto para los inversionistas dentro del fondo.

Bayford Capital asistirá y validará la venta, para ilustrar posibles escenarios de venta, se muestran rendimientos y valores **meramente como ejemplo**:

	Precio Venta	ROI (ANUAL)	
		Inversionista Original	Inversionista Nuevo
<b>AÑO 3</b>	\$ 1.00 M	7.0%	8.7%
	\$ 1.025 M	8.2%	8.2%
<b>AÑO 5</b>	\$ 1.00 M	7.0%	9.4%
	\$ 1.050 M	8.2%	8.2%
<b>AÑO 7</b>	\$ 1.00 M	7.2%	10.5%
	\$ 1.071 M	8.2%	8.2%

**SOBRE UNA INVERSIÓN DE \$1 MILLÓN (USD)**





## El Equipo



### Lic. Miguel Bichara Assad

#### *Partner*

- Director de desarrollo de nuevos negocios en Grupo Autopolis, compañía de la Industrias Automotriz.
- Presidente del Consejo de American School Foundation MTY.
- Socio Inversionista de Oak Investments (MEX, edificios multifamiliares) y TBT Investments (USA, propiedades en renta).
- Inmobiliaria AMSA: Portafolio comercial de Bienes Inmuebles.
- Inversionista y desarrollador de “Casas high end” en San Pedro Garza Garcia y San Antonio, Texas.
- Lic. en Admin. de Empresas del ITESM. MBA de IPADE. Curso de Harvard en Real Estate Finance & Strategies. YPO member.

### C.P. Juan Antonio Andrade Hdz

#### *Partner*

- Director General de Red Efectiva, compañía de tecnología y pagos, en +10 países operando más de \$1.0 Billones USD anualmente.
- Macquarie Funds Group (Private Equity), originación y ejecución de transacciones (\$1.5 Billones USD) para el sector Inmobiliario, Energía, Telecom, entre otros.
- Citigroup Latin America (Investment Banking), participando como miembro clave en los equipos de transacción.
- Fundador e Inversionista de Andez Capital, Business Centers, Constructora, portafolio residencial e industrial, entre otros.
- Contador Público del ITESM. MBA de Cornell University. YPO member.





RESIDENCIAL  
(VERTICAL Y HORIZONTAL)

South Texas Multifamily  
(Proyecto Vigente)



PROPIEDADES  
COMERCIALES(II)



PROPIEDADES  
INDUSTRIALES

## Próximos Proyectos

Los inversionistas del primer fondo tendrán **derechos preferenciales** para participar en los próximos fondos.

# ¡Gracias!

**Juan Antonio Andrade Hdz**

**Partner**

Tel. (81) 8356 2600

Cel. +52 (81) 1787 7900

[jandradehdz@bayfordcapital.com](mailto:jandradehdz@bayfordcapital.com)

**Miguel Bichara Assad**

**Partner**

Tel. (81) 158 7004

Cel. +52 (81) 1212 0806

[mba@bayfordcapital.com](mailto:mba@bayfordcapital.com)



# Disclaimer

Esta Presentación fue preparada por Bayford Capital, LLC ("Bayford") con fines informativos solamente, y para el uso único de aquellas personas a quien Bayford la haya enviado directamente ("Recipiente"). Toda la información relacionada a la Presentación y el proyecto que describe (el "Proyecto") está detallada en el Subscription Agreement y Operating Agreement (los "Acuerdos") del Proyecto. En caso que exista conflicto entre la información de esta Presentación y los Acuerdos, los términos de los Acuerdos son los que aplican. Los intereses y valores en Bayford y sus Proyectos (los "Valores") no han sido ni serán registrados ante el U S Securities Act of 1933 (el "Acto de 1933") ni ante cualquier entidad legal federal o estatal en USA. Además, Bayford no es, ni será, una compañía de inversión registrada bajo el U S Investment Company Act of 1940 (el "Acto de 1940"). Esta Presentación también será distribuida a ciertas personas no ciudadanas ni residentes de USA, en transacciones fuera del territorio de USA, en base a la Regulación S del Acto de 1933. Los Valores de Bayford y el Proyectos no son recomendados por ninguna comisión de valores federal o estatal de USA y ninguna de estas autoridades ha certificado la validez o exactitud de esta Presentación. El contenido de esta Presentación no constituye asesoría o consejo legal, financiero o de inversiones. Todo inversionista potencial debe consultar a asesores calificados en la materia. Además, la Presentación contiene proyecciones y estados financieros a futuro, e información financiera estimada. Basamos esta información en nuestros estimados y en supuestos de mercado, y esta información está sujeta a diversos factores e incertidumbre que podrían causar que la información real varíe de manera significativa. La información histórica, y los estados financieros futuros no garantizan el desempeño futuro y no deben ser considerados información factual, las proyecciones son para fines informativos solamente. Asimismo, se utilizaron comparables de ventas en base a información de terceros y estimados de valor futuro de los activos en base a nuestras creencias. La información es solamente para fines ilustrativos, y no debe asumirse que las propiedades podrán ser vendidas a esos niveles Bayford no ha validado la información que se presenta en la Presentación, ni hace ninguna representación o garantía (explícita o implícita) sobre la validez o exactitud de la misma. El Recipiente no podrá usar información presentada aquí en contra de Bayford al aceptar esta Presentación, el Recipiente certifica y está de acuerdo con que toda la información presentada aquí es confidencial al menos que sea aprobado por Bayford por escrito, el Recipiente no distribuirá ni reproducirá esta Presentación por ningún medio, y el Recipiente mantendrá toda la información de manera confidencial. Cualquier inversión en Bayford es especulativa, falta de liquidez, e implica un grado de riesgo, y solamente podrá ser hecha por inversionistas sofisticados y calificados, o inversionistas asesorados por una persona o compañía calificada. El potencial inversionista acepta los riesgos de la inversión, incluyendo la pérdida potencial del capital invertido en su totalidad.





# Financieros Estimados “N6”

Resumen Ejecutivo

Cifras en Miles de Dólares

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inversión	(\$1,000)										
Ingreso Rentas	\$108	\$152	\$152	\$152	\$152	\$152	\$157	\$157	\$157	\$157	\$163
Costo Fin. (Bancos)	(\$45)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)	(\$63)
Fee Admin (Bayford GP)	(\$14)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)	(\$19)
<b>Flujo <u>Neto</u> de Inversionista</b>	<b>(\$951)</b>	<b>\$70</b>	<b>\$70</b>	<b>\$70</b>	<b>\$70</b>	<b>\$70</b>	<b>\$75</b>	<b>\$75</b>	<b>\$75</b>	<b>\$75</b>	<b>\$1,160</b>
<b>IRR <u>Neto</u> al Inversionista</b>	<b>8.2%</b>										<b>Incluye Venta</b>

**Inversión Inicial** **\$1,000,000**

**Retorno de Inversión** **\$1,800,000**

**Valor Multiplicador** **1.8 x**

Nota: Los rendimientos “Netos” al inversionista se consideran después de Fees y Bonos de Éxito.

# Financieros Estimados “N6”

Resumen Ejecutivo  
Cifras en Miles de Dólares

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inversión	(\$500)										
Ingreso Rentas	\$54	\$76	\$76	\$76	\$76	\$79	\$79	\$79	\$79	\$79	\$81
Costo Fin. (Bancos)	(\$22)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)	(\$32)
Fee Admin (Bayford GP)	(\$7)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)	(\$10)
<b>Flujo <u>Neto</u> de Inversionista</b>	<b>(\$475)</b>	<b>\$35</b>	<b>\$35</b>	<b>\$35</b>	<b>\$35</b>	<b>\$37</b>	<b>\$37</b>	<b>\$37</b>	<b>\$37</b>	<b>\$37</b>	<b>\$580</b>
<b>IRR <u>Neto</u> al Inversionista</b>	<b>8.2%</b>										<b>Incluye Venta</b>

**Inversión Inicial** **\$500,000**

**Retorno de Inversión** **\$900,000**

**Valor Multiplicador** **1.8 x**

Nota: Los rendimientos “Netos” al inversionista se consideran después de Fees y Bonos de Éxito.

# Riesgos de Negocio

- Invertir en Bayford Capital implica un bajo nivel de riesgo, ya que los contratos son de largo plazo y garantizados por compañías bien calificadas en términos de su responsabilidad financiera para asumir sus compromisos.
- Un evidente riesgo es cuando el inquilino entra en Bancarrota (Chapter 11), para lo cual el equipo administrativo estará monitoreando a los inquilinos y en su caso tomar medidas de mitigación para colocar la renta con otro inquilino. No obstante lo anterior, el riesgo es controlado ya que el inversionista es propietario de las ubicaciones (“Best-in Class Retail”).
- Los supuestos utilizados en el modelo financiero son conservadores, respaldados por conocimiento previo de negocios similares.
- Otros riesgos no contemplados puede ser el riesgo del mercado de precios de bienes raíces.
- Una inversión en el fondo es solamente adecuada para inversionistas que comprendan los factores de riesgo asociados a este tipo de inversión, a pesar de ser mínimos al ser propietaria del bien inmueble.

