



F U N O

PRESENTACIÓN A INVERSIONISTAS
APÉNDICES A LA PRESENTACIÓN
FEBRERO DE 2016

AVISO LEGAL

Esta información complementaria, en conjunto con otras declaraciones e información públicamente divulgada por nosotros, contiene "declaraciones sobre eventos futuros" dentro del significado de la Sección 27A de la "Securities Act de 1933", modificada, y la Sección 21E de "the Securities Exchange Act de 1934", modificada. Dichas declaraciones reflejan las opiniones actuales de la administración con respecto a resultados financieros relacionados a eventos futuros y están basadas en supuestos y expectativas que pueden no realizarse y están sujetas inherentemente a riesgos e incertidumbre, muchos de los cuales no pueden ser predecibles con exactitud y de los cuales algunos pueden no ser anticipados. Eventos futuros y resultados actuales, financieros u otros, pueden diferir de los resultados discutidos en las declaraciones futuras. Factores de riesgo y otros factores que pueden causar diferencias, algunos de los cuales pueden ser materiales, incluyen, pero no están limitados a, el impacto de las condiciones de mercado en nuestro financiamiento, el comportamiento del mercado de capitales, nuestra liquidez, la habilidad para obtener deuda, el impacto en las restricciones impuestas por nuestras líneas de crédito y senior debt, el nivel y volatilidad de las tasas de interés, nuestra habilidad para financiar o refinanciar proyectos y pagar nuestra deuda, el impacto del ambiente económico actual en la propiedad, desarrollo y administración de nuestro portafolio inmobiliario comercial, riesgos de inversión inmobiliaria en general y desarrollo, usar construcción modular como nueva metodología de construcción, desocupación en nuestras propiedades, recesión en el mercado inmobiliario, falta de liquidez en inversiones inmobiliarias, bancarrota o incumplimiento de arrendatarios, cierres o consolidaciones de tiendas ancla, actividades internacionales, el impacto de actos terroristas, nuestro apalancamiento financiero y los efectos de una degradación o quiebra de nuestra compañía de seguros, pasivos ambientales, conflictos de interés, riesgos asociados con la venta de bonificaciones fiscales, riesgos asociados con el desarrollo y administración de propiedades en asociación con otros, la habilidad de mantener controles internos efectivos, cumplimiento con las regulaciones gubernamentales, incremento en el escrutinio legislativo y regulatorio de la industria de servicios financieros, cambios en las leyes impositivas estatales o locales, volatilidad en el precio de mercado de nuestros valores negociados en el mercado público, riesgo inflacionario, riesgos de litigación, riesgos de cyber seguridad e incidentes cyber, así como otros riesgos listados de cuando en cuando en nuestros reportes enviados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. No tenemos la obligación de revisar o actualizar cualquier declaración sobre eventos futuros, mas que aquellas impuestas por la ley, como resultado de eventos futuros o nueva información. Se advierte a los lectores que no depositen confianza indebida en estas declaraciones sobre eventos futuros y que hagan su propio análisis con la información disponible.

I. Adquisiciones Recientes

II. Helios - Vehículo de Desarrollo

II. Casos de Estudio de Crecimiento Orgánico

III. Proyectos de Redesarrollo

IV. Búfalo (Mitikah)

ADQUISICIONES RECIENTES - PORTAFOLIO ALASKA

Descripción

- 6 edificios de oficinas
- Ubicaciones *Premium* dentro de los corredores más importantes de la Ciudad de México
- GLA: 127,626 m²
- Ocupación: 98.0%

Detalles de la Adquisición

- Cierre: 15 - Dic - 2015
- Precio: Ps. 5,246 millones
- NOI Anualizado: Ps. 450 millones
- Pago: 100% CBFIs



Torre Caballito
Corredor Reforma



Torre AXA
Corredor Insurgentes



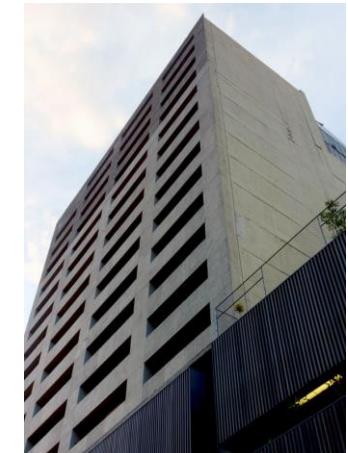
Corporativo Cúspide
Corredor Periférico
Sur



Corporativo Santa Fe
Corredor Santa Fe



Corporativo Duraznos
Corredor Bosques de las
Lomas



Corporativo Summa
Corredor Reforma

ADQUISICIONES RECIENTES - CAMPUSES UNIVERSIDAD LAMAR

Descripción

- 4 campuses de universidades urbanas
- Ubicaciones clave dentro del área metropolitana de Guadalajara, la tercera ciudad más grande de México
- GLA: 76,295 m²
- Ocupación: 100%



LAMAR Vallarta

Detalles de la Adquisición

- Cierre: 23 - Nov - 2015
- Precio: Ps. 2,295 millones
- NOI Anual: Ps. 218 millones
- Pago: Efectivo 100%
- Sale-and-lease-back
- Contrato a 10 años, triple neto



LAMAR Hidalgo



LAMAR El Palomar



LAMAR Hidalgo II

ADQUISICIONES RECIENTES - CUAUTIPARK II

Descripción

- Parque industrial multi-inquilino
- Ubicación clave dentro el corredor logístico más importante del país, con acceso inmediato a carreteras y caminos principales
- Uno de los parques industriales más modernos actualmente
- Parque de reciente desarrollo; la construcción se completó en agosto de 2015
- GLA: 95,274 m²
- Ocupación: 90% a la fecha de adquisición



Detalles de la Adquisición

- Cierre: 05 - Oct - 2015
- Precio: Ps. 783.5 millones
- NOI Anual: Ps. 67.5 millones
- Pago: CBFIs + cash



I. Adquisiciones Recientes

II. Helios - Vehículo de Desarrollo

II. Casos de Estudio de Crecimiento Orgánico

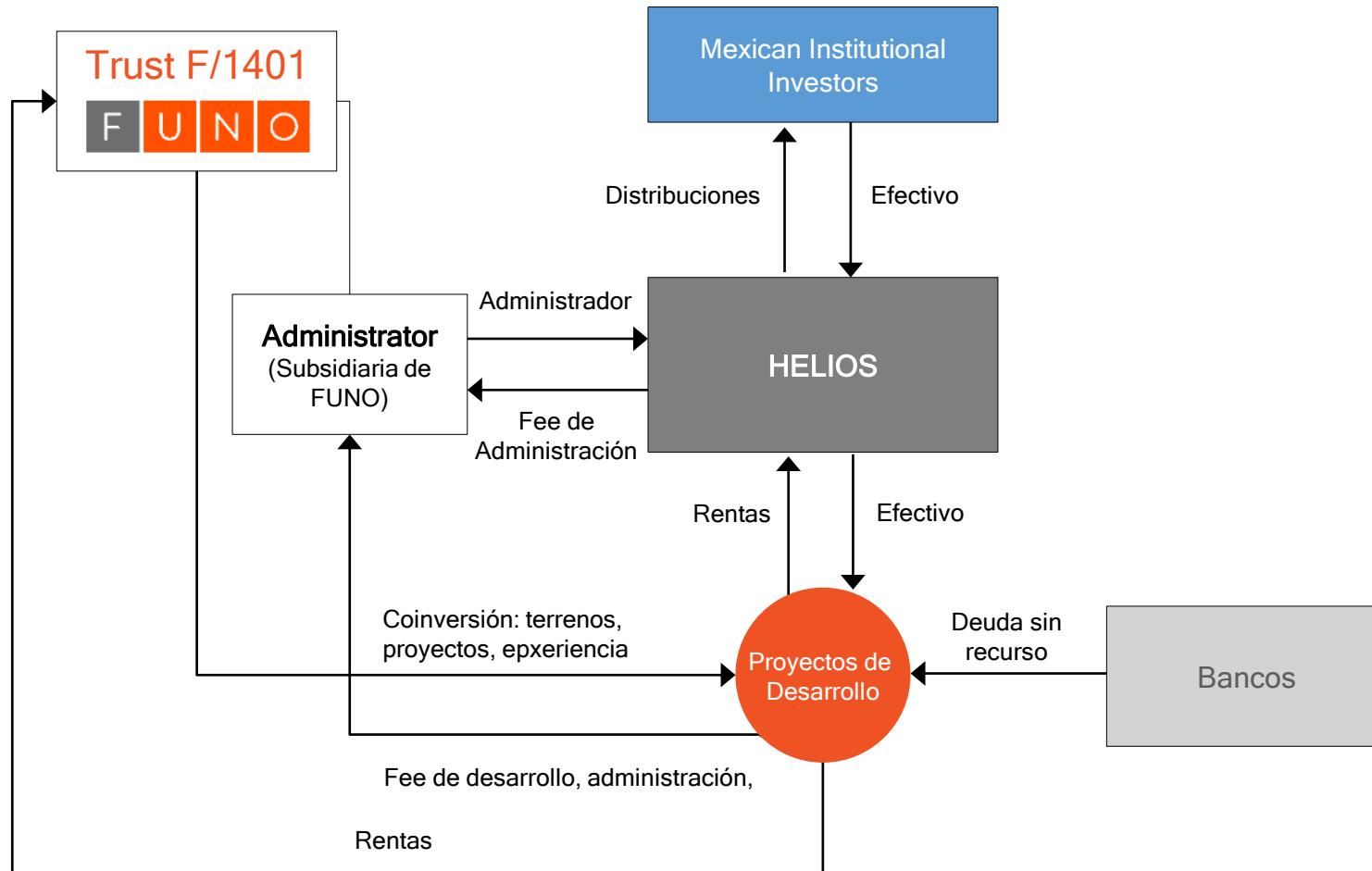
III. Proyectos de Redesarrollo

IV. Búfalo (Mitikah)

RACIONAL DEL VEHÍCULO DE DESARROLLO - HELIOS

- ✓ Oportunidades de inversión atractivas:
 - ✓ Retornos superiores
 - ✓ Proyectos de gran escala y de usos mixtos
 - ✓ Períodos más largos de generación
- ✓ Capacidad adicional de crecimiento orgánico e inorgánico
- ✓ Diversifica riesgo
- ✓ Captura el potencial de apreciación y de valor minizando la dilución
- ✓ Alineación de intereses

ESTRUCTURA DEL VEHÍCULO DE DESARROLLO - HELIOS



ESQUEMA DE COMISIONES DEL VEHÍCULO DE DESARROLLO

Comisión	Contraparte	Base
Administración	1.25%	Vehículo
		i. Monto máximo de emisión ii. Monto total invertido
Desarrollo	3.00%	Proyecto
Arrendamiento	4.00%	Proyecto
Administración de Propiedades	3.00%	Proyecto
		Ingreso bruto mensual

Promote de 20% por encima del retorno preferente de 10%

I. Adquisiciones Recientes

II. Helios - Vehículo de Desarrollo

II. Casos de Estudio de Crecimiento Orgánico

III. Proyectos de Redesarrollo

IV. Búfalo (Mitikah)

CRECIMIENTO ÓRGÁNICO - CORPORATIVO LA VIGA

Adquisición de active estabilizado + re-desarrollo

Concept	Initial Tower	New Tower	Total
GLA	38,250	67,750	106,000
Investment (Ps. mm)	412	-	1,101
CapEx (Ps. mm)	-	689	
NOI (Ps. mm)	35 ⁽¹⁾	215 ⁽²⁾	250



Figures in million pesos (1) NOI could reach Ps. 69 million if occupancy goes to 95% (2) NOI assumed if current negotiation with tenant closes

CRECIMIENTO ÓRGÁNICO - PLAZA CENTRAL

Redevelopment

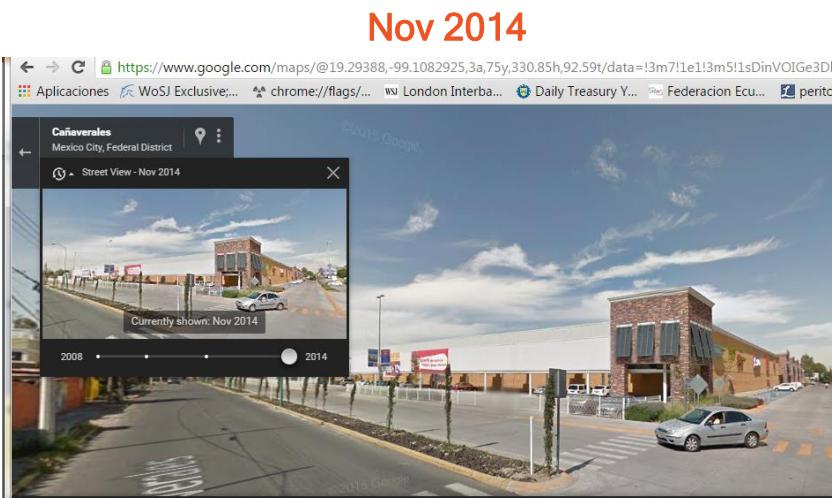
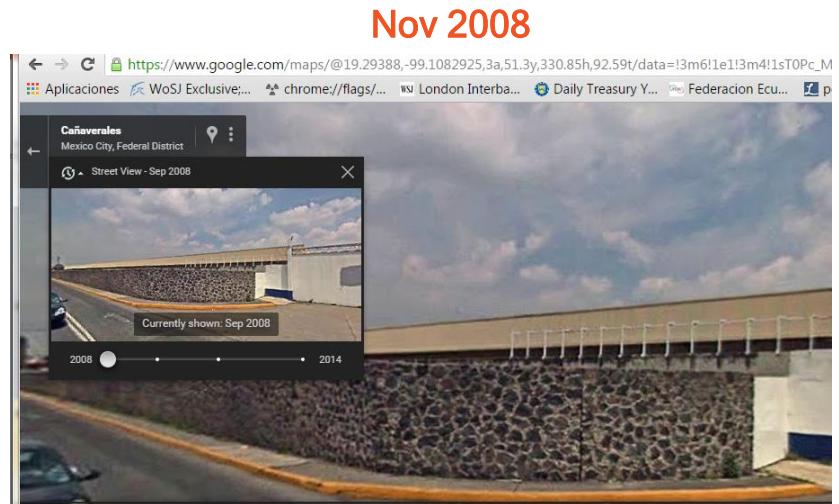
Concept	Former	Current
CapEx (Ps. mm)	-	165
NOI (Ps. mm)	4	20



CRECIMIENTO ÓRGÁNICO - PABELLON CUEMANCO

Conversion

Concept	Former	Current	Total
GLA	101,000 (Land)	44,641	44,641
Investment	485	-	
CapEx	-	296	781
NOI	4	86	86



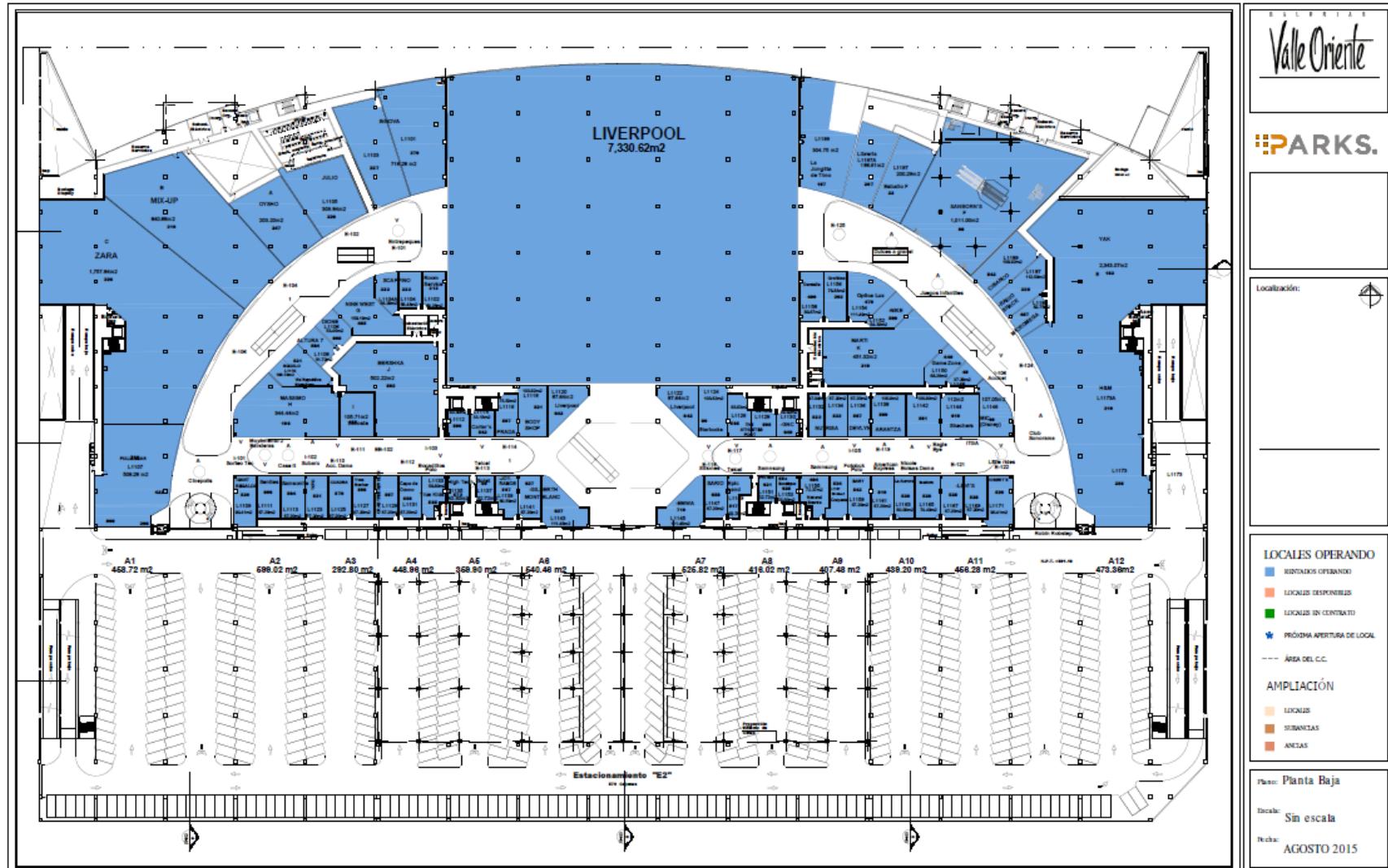
- I. Adquisiciones Recientes
- II. Helios - Vehículo de Desarrollo
- II. Casos de Estudio de Crecimiento Orgánico
- III. Proyectos de Redesarrollo
- IV. Búfalo (Mitikah)

PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE

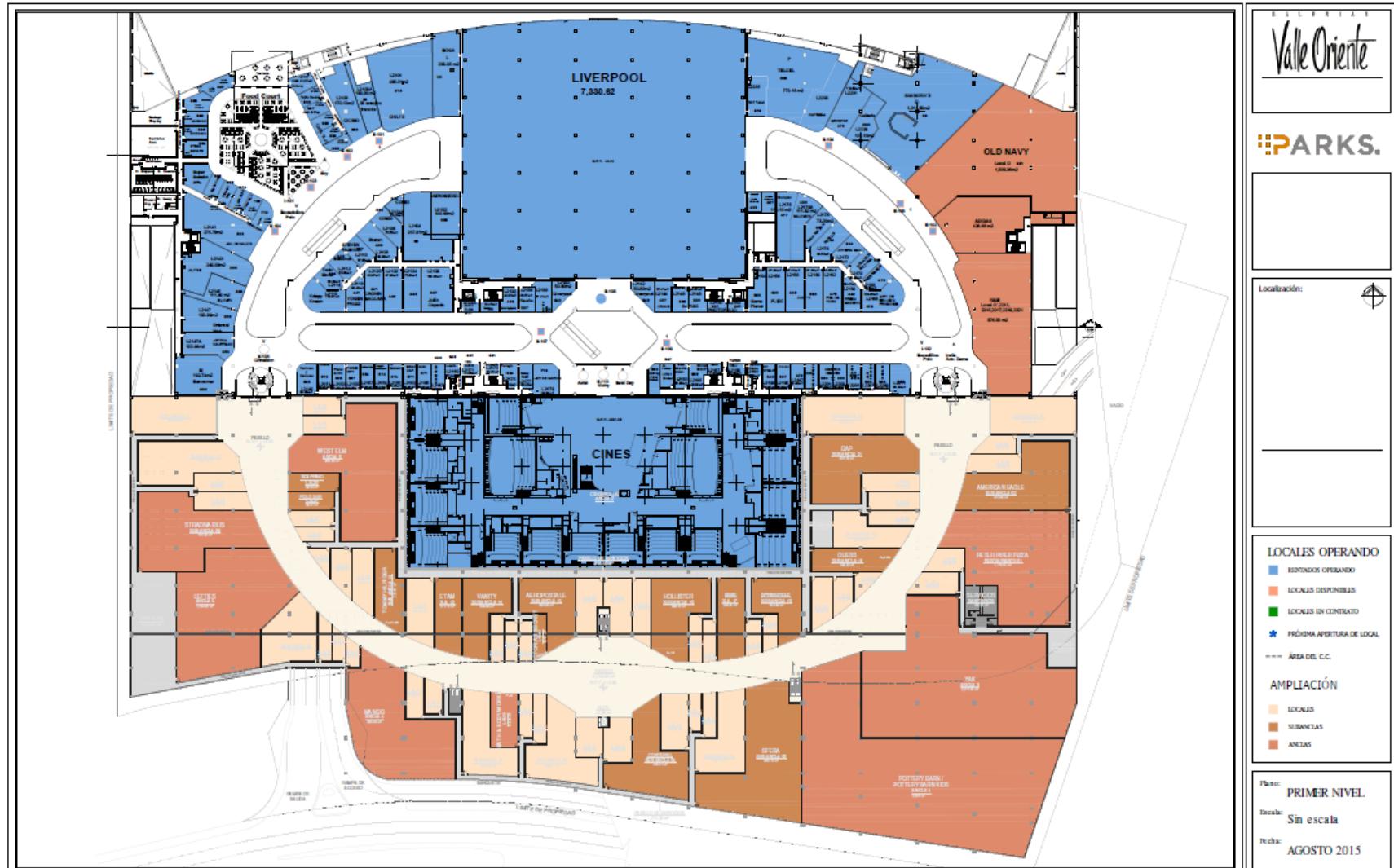


GALERÍAS VALLE O.

PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE



PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE



PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE



GALERÍAS VALLE O.

PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE



GALERÍAS VALLE O.

PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE



PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE

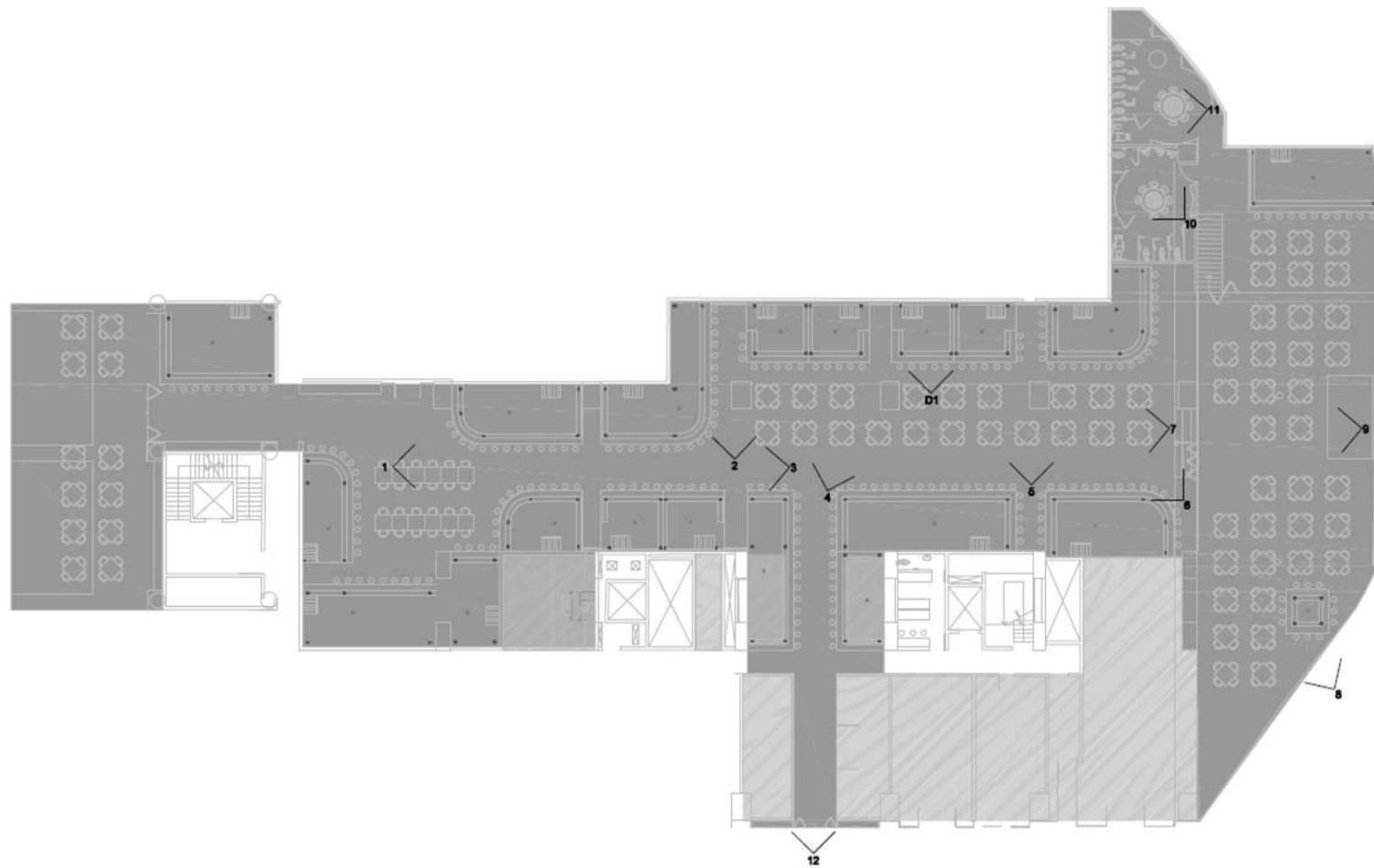


GALERÍAS VALLE O.

PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



6

PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



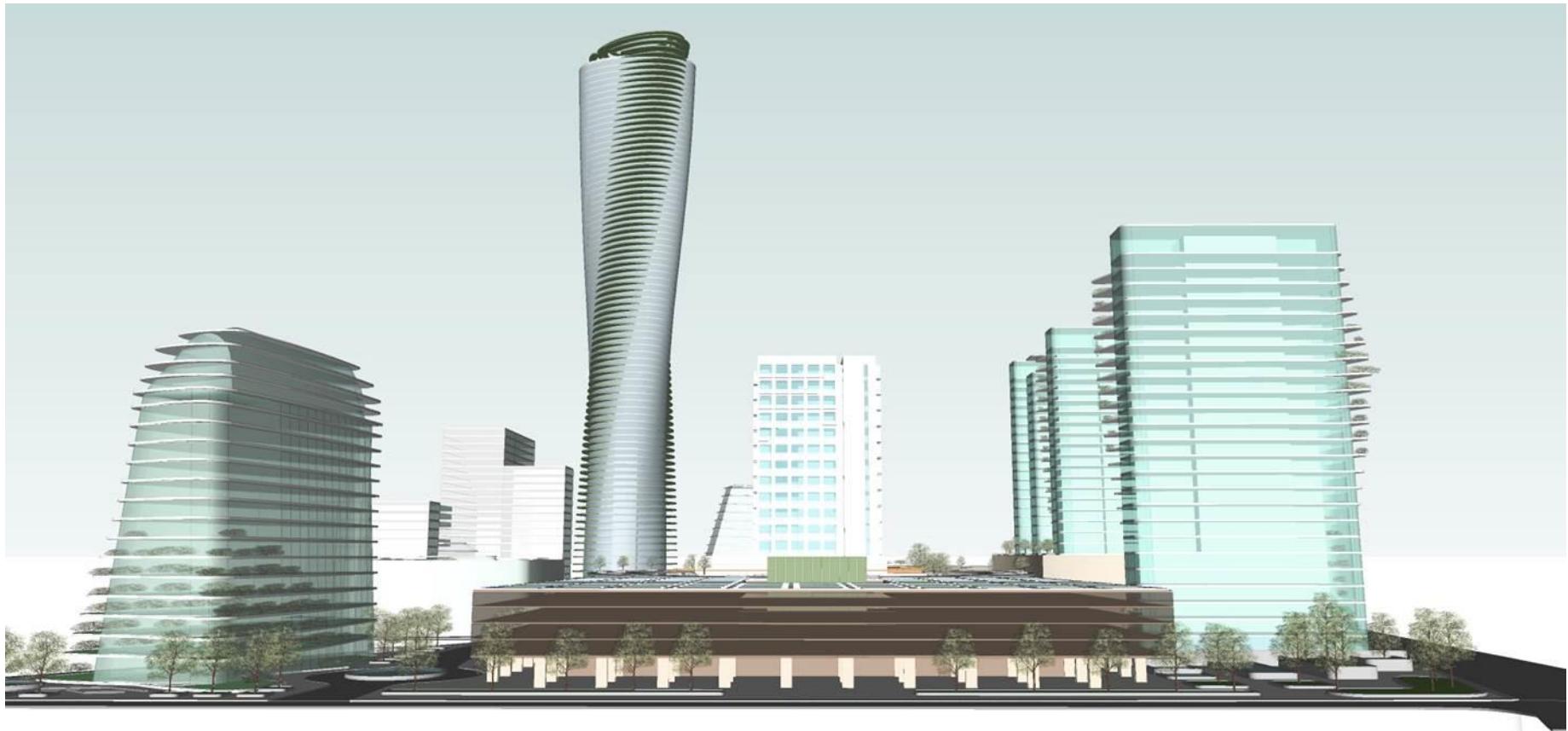
PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



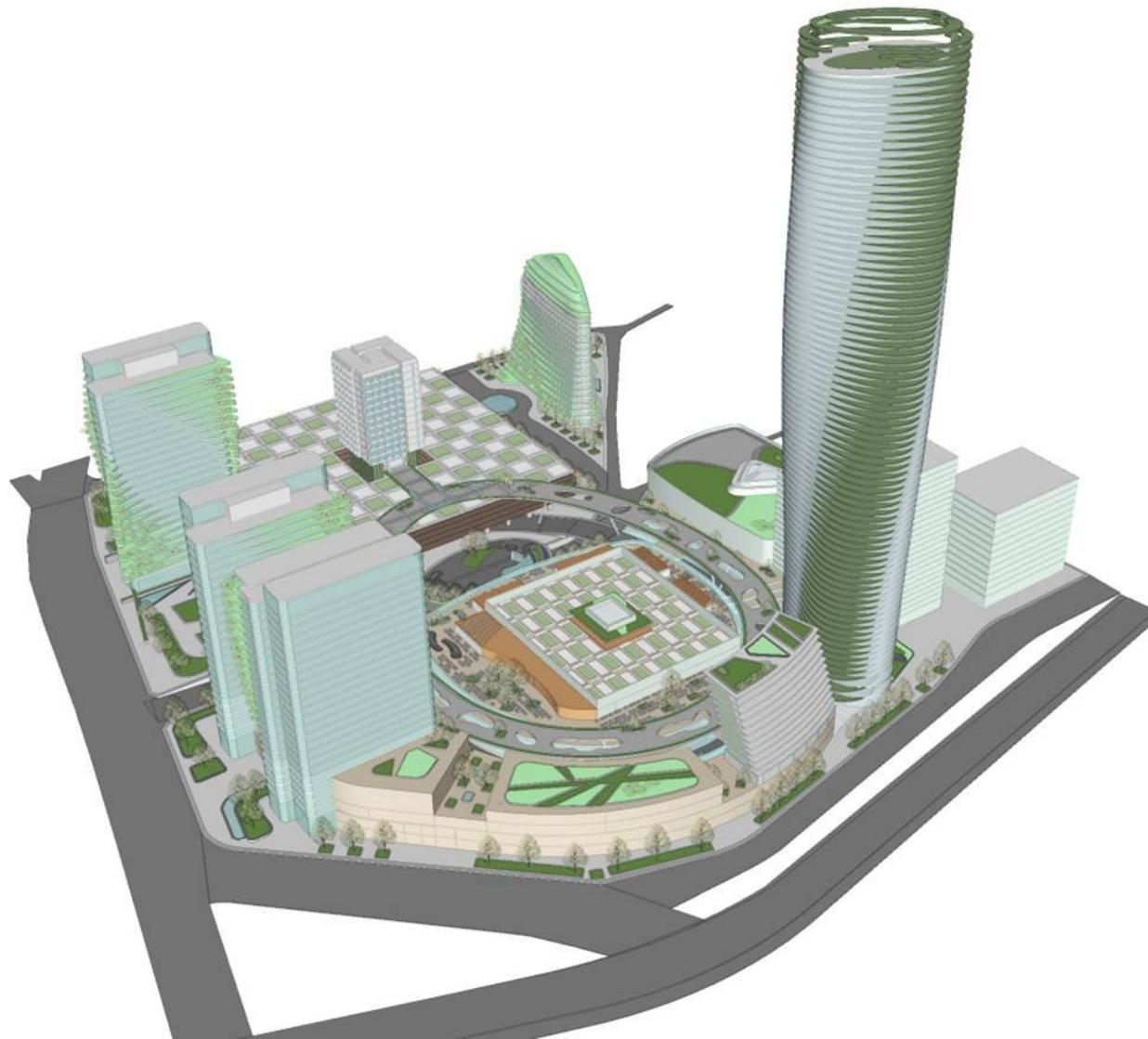
8

- I. Adquisiciones Recientes
- II. Helios - Vehículo de Desarrollo
- II. Casos de Estudio de Crecimiento Orgánico
- III. Proyectos de Redesarrollo
- IV. Búfalo (Mitikah)

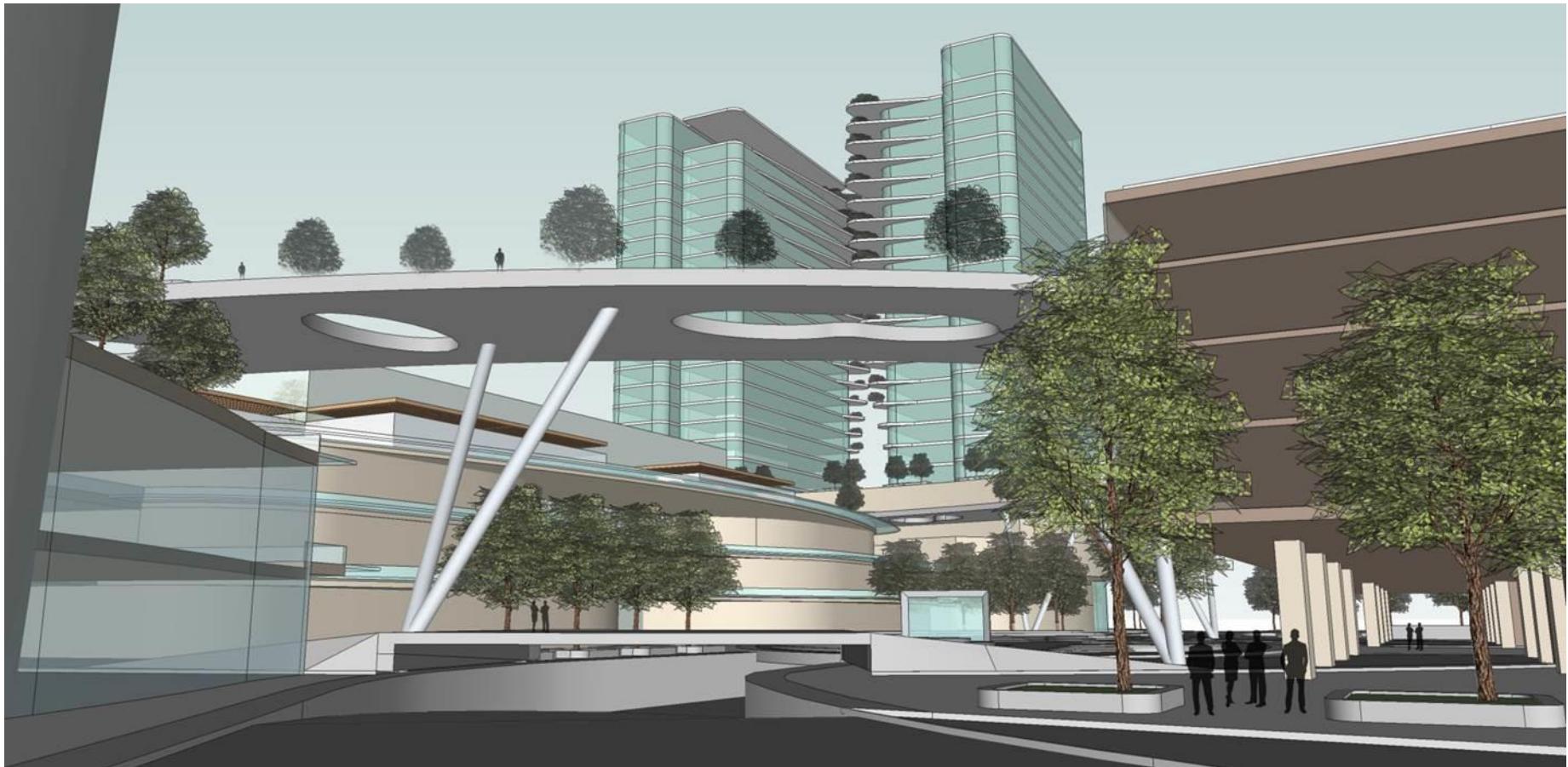
NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



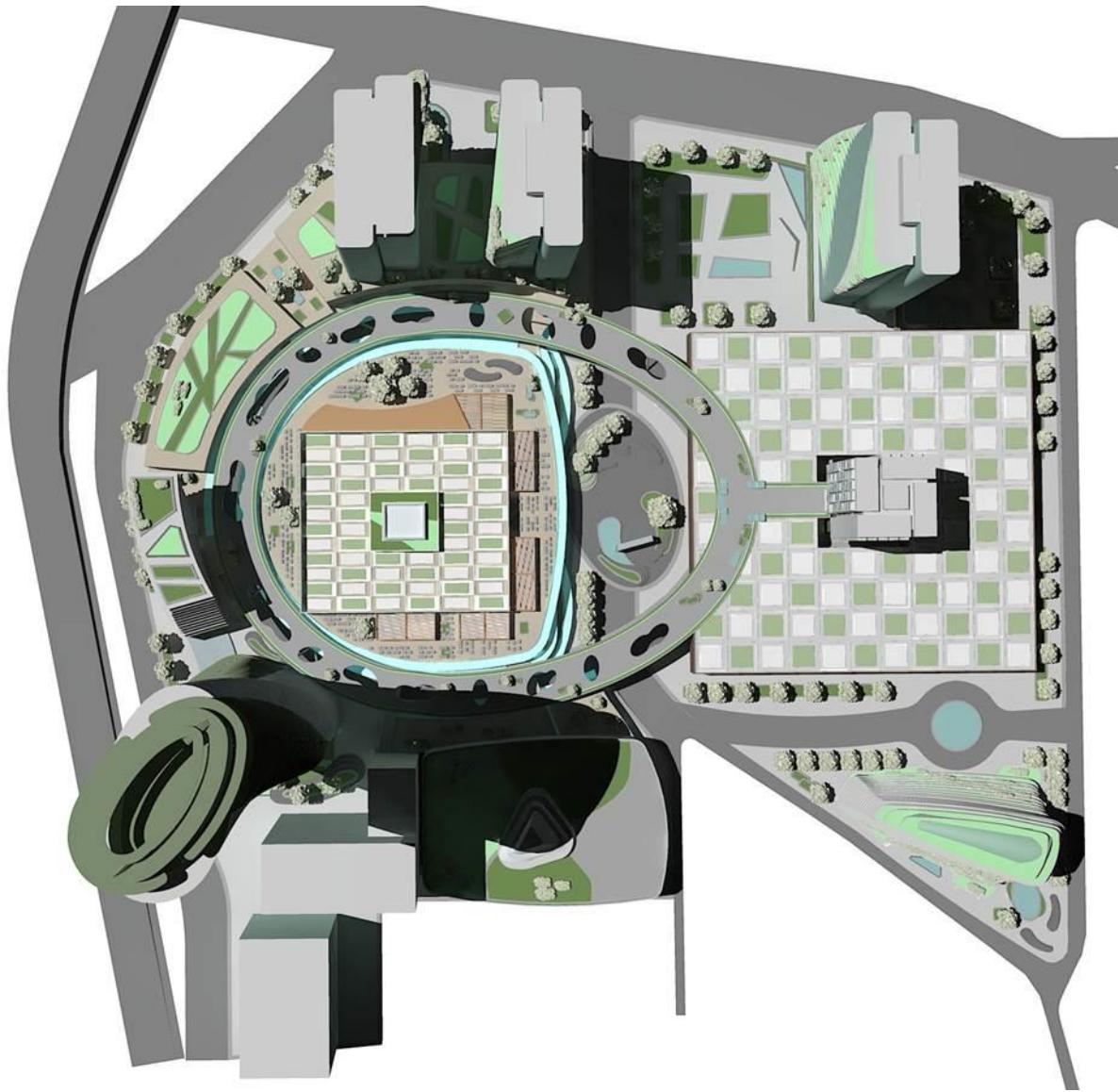
NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



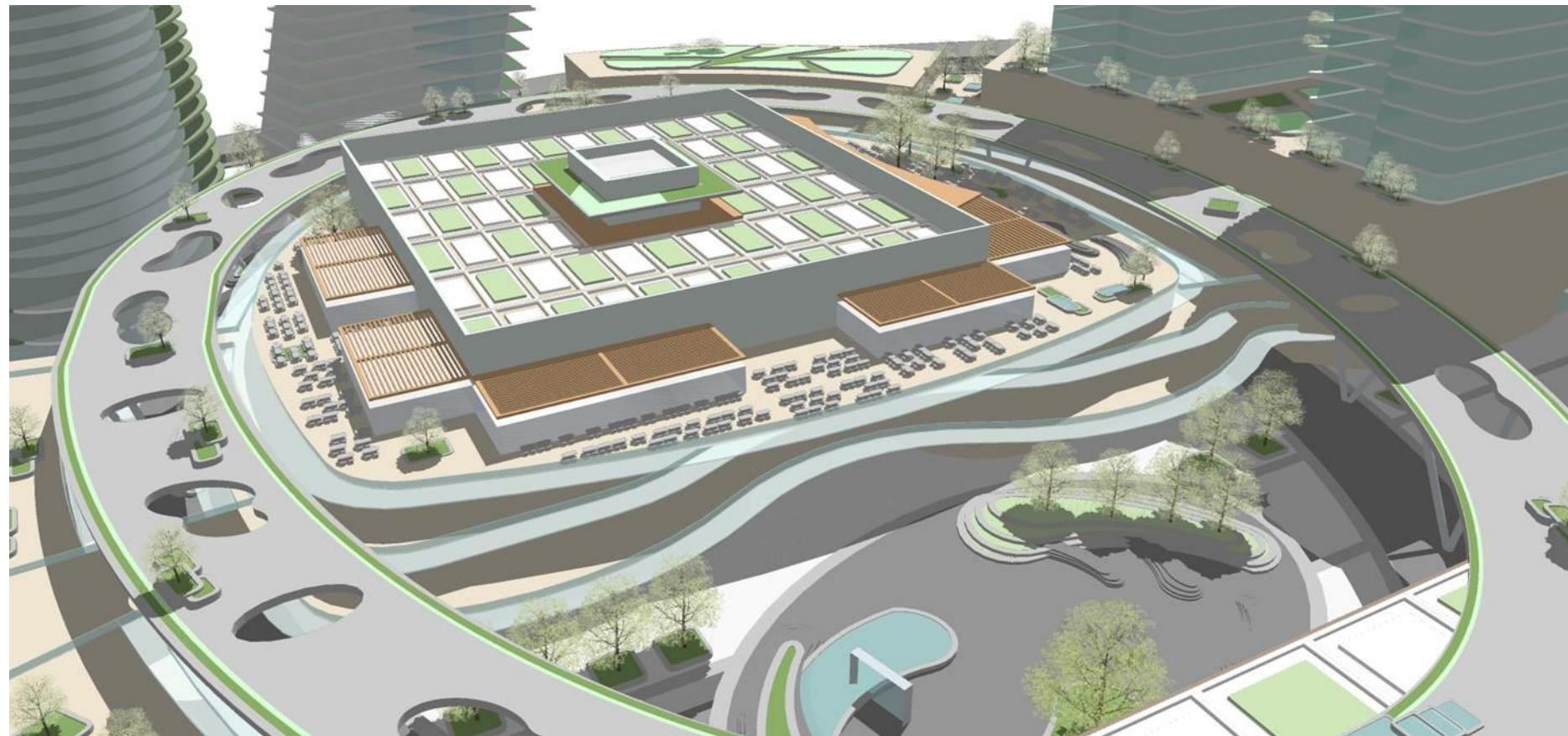
NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- BUFFALO (MITIKAH)



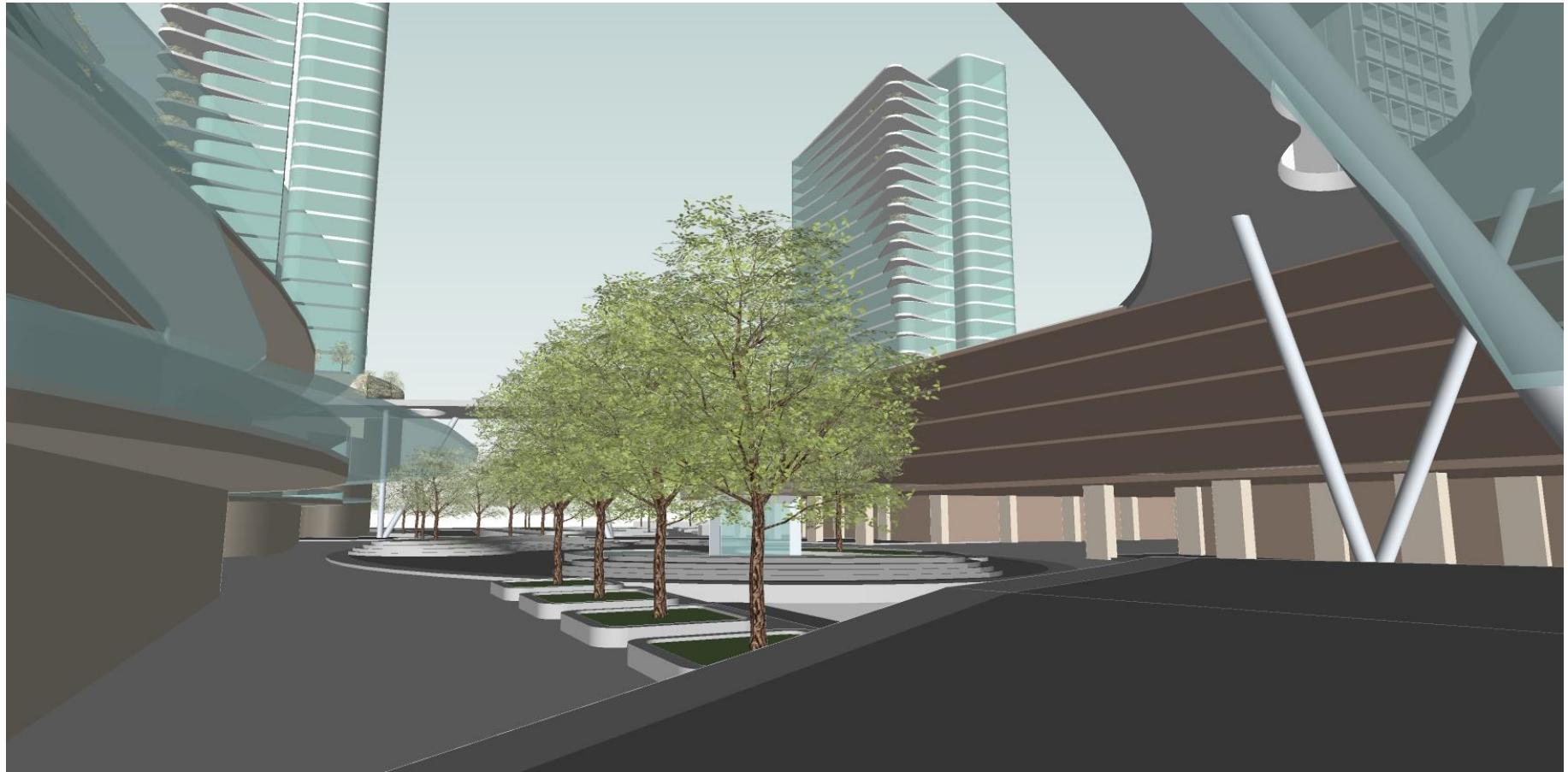
NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- BUFFALO (MITIKAH)



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



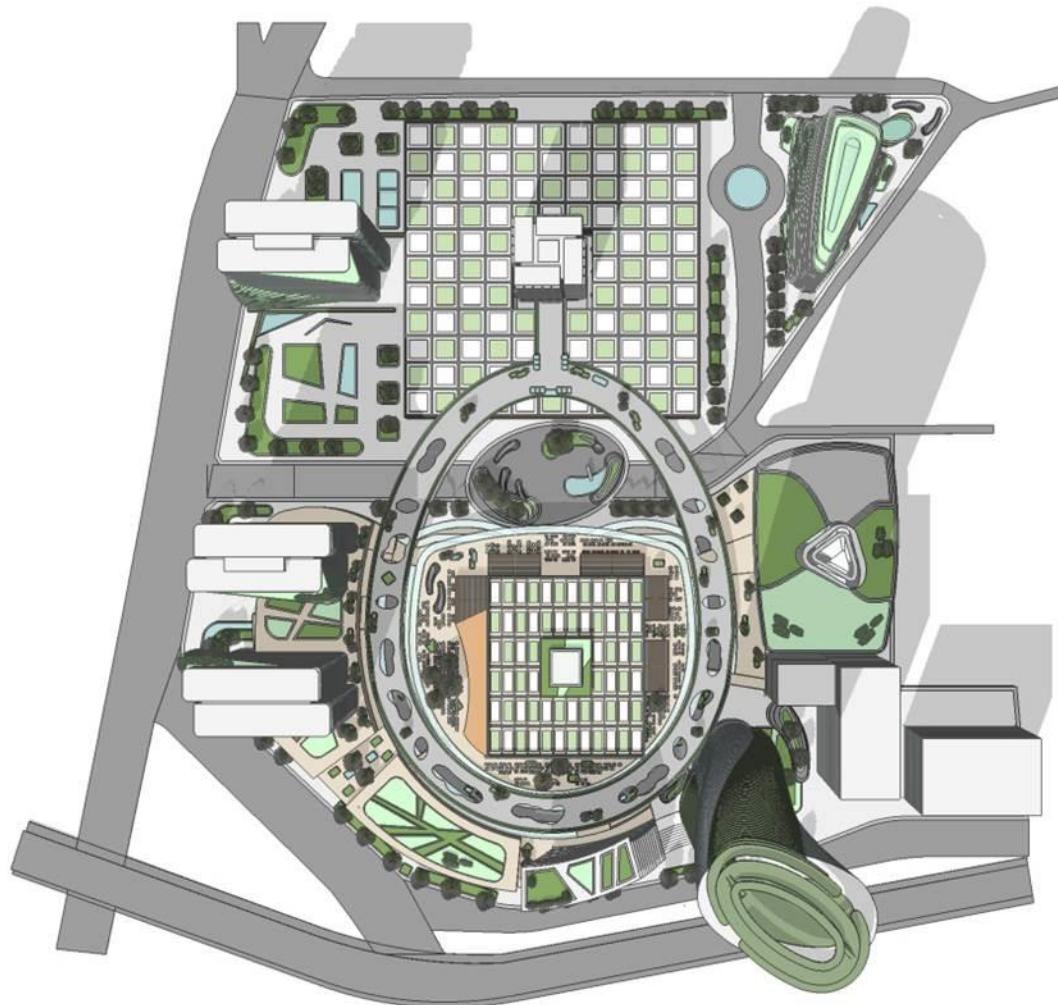
NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- BUFFALO (MITIKAH)



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- BUFFALO (MITIKAH)



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- BUFFALO (MITIKAH)



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- BUFFALO (MITIKAH)



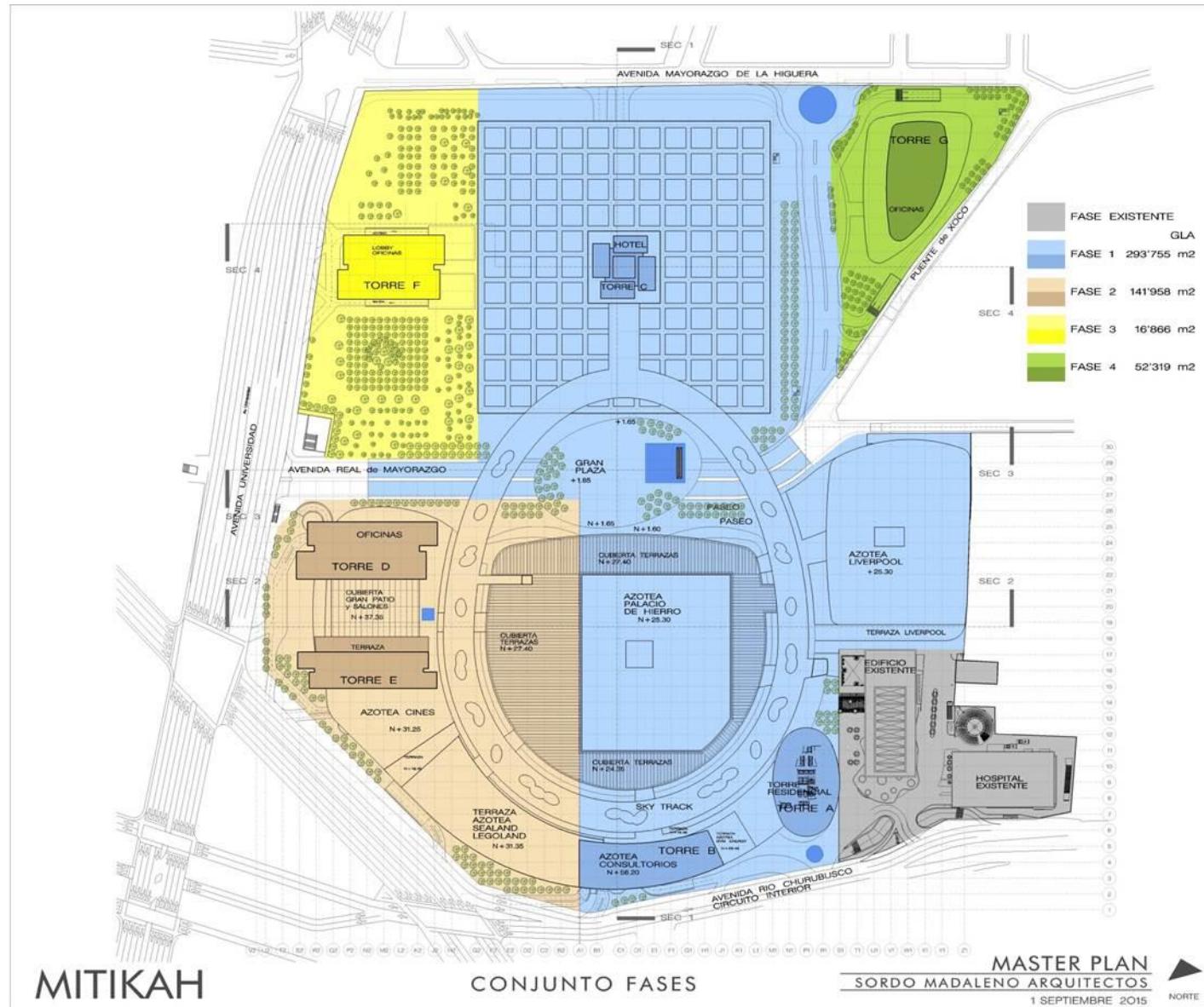
NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO - BUFFALO (OPTION A)



NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO - **BUFFALO (OPTION B)**

