



# 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)



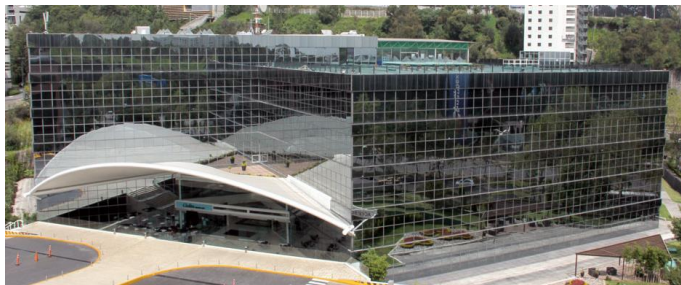
# ADQUISICIONES RECIENTES - PORTAFOLIO ALASKA

## Descripción

- 6 edificios de oficinas
- Ubicaciones *Premium* dentro de los corredores más importantes de la Ciudad de México
- GLA: 127,626 m<sup>2</sup>
- Ocupación: 98.0%

## Detalles de la Adquisición

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



**Corporativo Santa Fe**  
Corredor Santa Fe



**Torre Caballito**  
Corredor Reforma



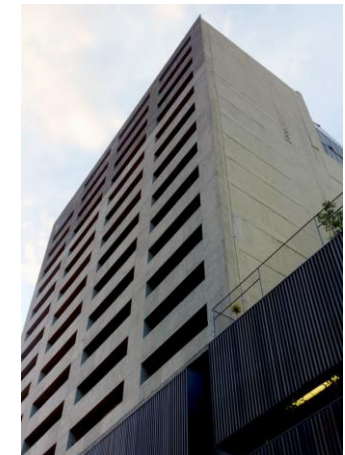
**Torre AXA**  
Corredor Insurgentes



**Corporativo Cúspide**  
Corredor Periférico Sur



**Corporativo Duraznos**  
Corredor Bosques de las Lomas



**Corporativo Summa**  
Corredor Reforma

# ADQUISICIONES RECIENTES - CAMPUSES UNIVERSIDAD LAMAR

## Descripción

- 4 campus de universidades urbanas
- Ubicaciones clave dentro del área metropolitana de Guadalajara, la tercera ciudad más grande de México
- GLA: 76,295 m<sup>2</sup>
- Ocupación: 100%

## 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 Vallarta



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 m<sup>2</sup>
- 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)

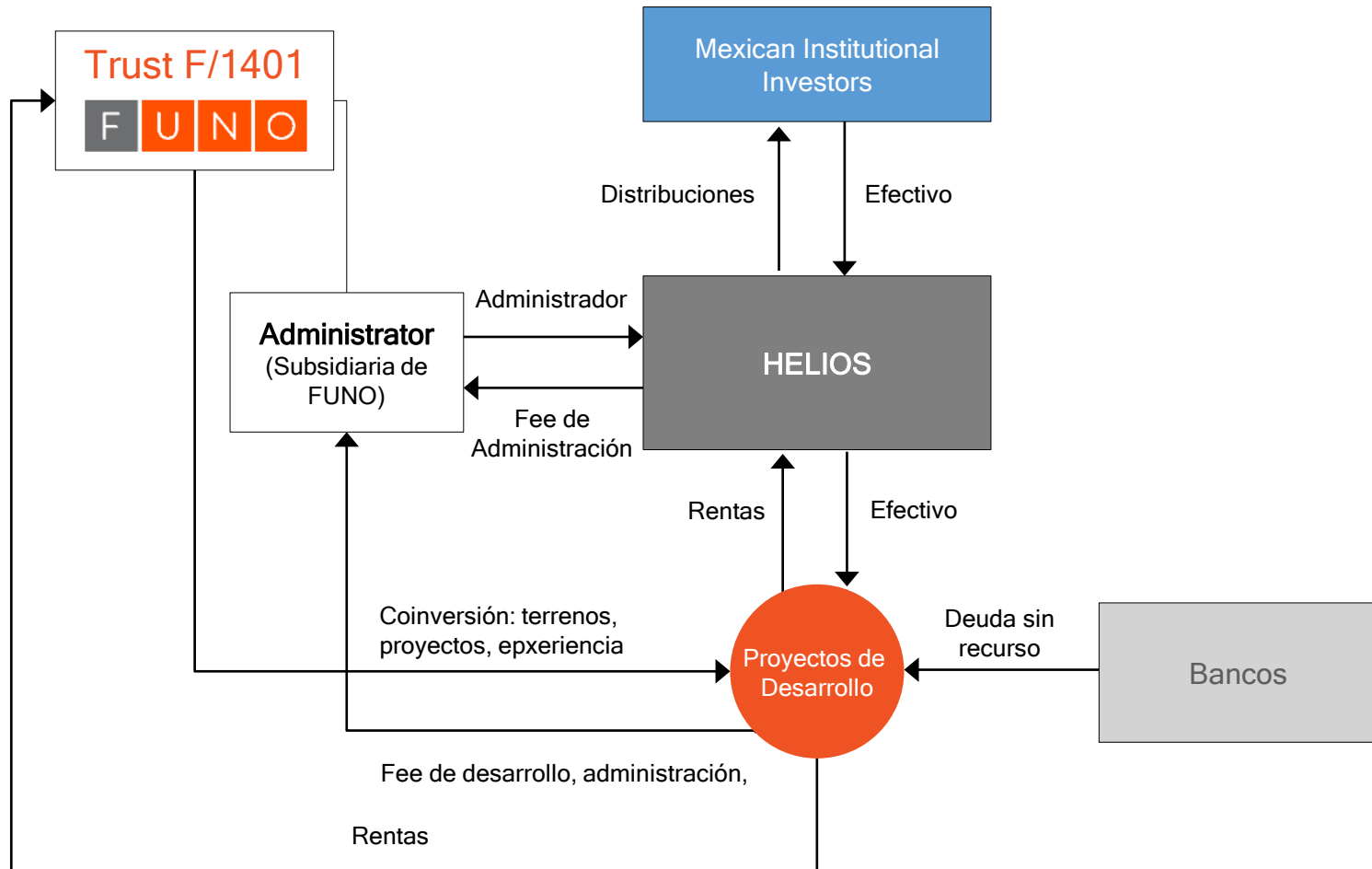
# RACIONAL DEL VEHÍCULO DE DESARROLLO - HELIOS

---

- ✓ Oportunidades de inversion atractivas:
  - ✓ Retornos superiores
  - ✓ Proyectos de gran escala y de usos mixtos
  - ✓ Períodos más largos de genstación
- ✓ 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%	Vehiculo	i. Monto máximo de emisión ii. Monto total invertido
Desarrollo	3.00%	Proyecto	Costo total del proyecto
Arrendamiento	4.00%	Proyecto	Contratos
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 ORGÁNICO - 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 <sup>(1)</sup>	215 <sup>(2)</sup>	250



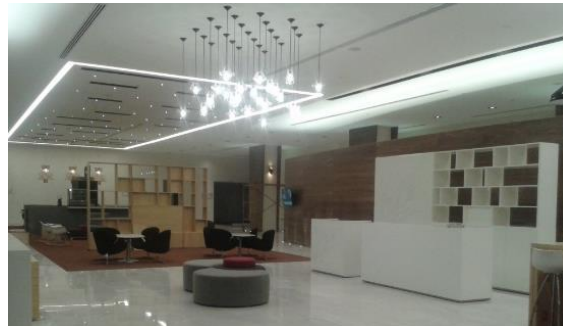
Figures in million pesos (1) NOI could reach Ps. 69 million if occupancy goes to 95% (2) NOI assumed if current negotiation with tenant closes



# CRECIMIENTO ORGÁNICO - PLAZA CENTRAL

## Redevelopment

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

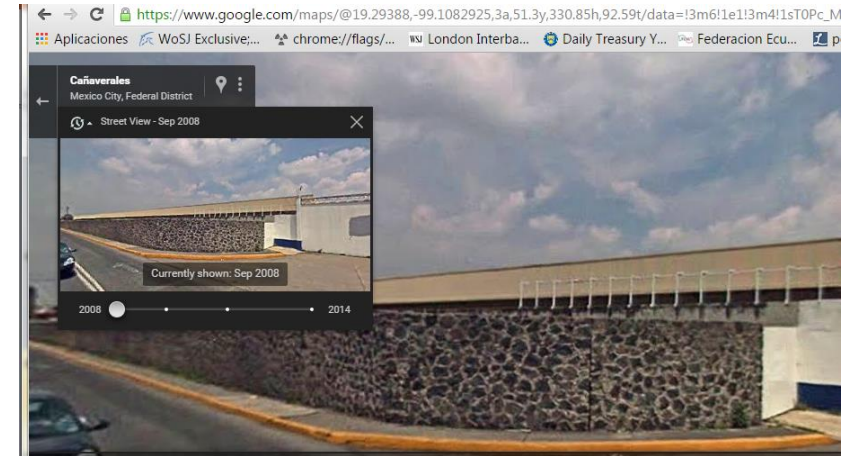


# CRECIMIENTO ORGÁNICO - PABELLON CUEMANCO

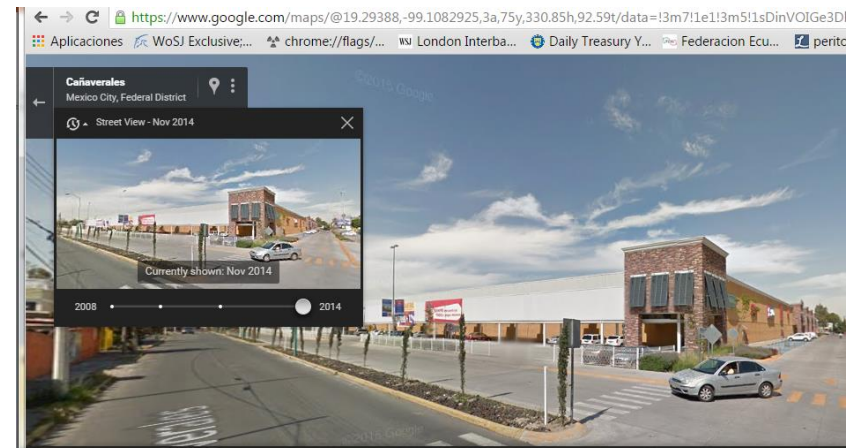
## Conversion

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

Nov 2008



Nov 2014



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





## 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.



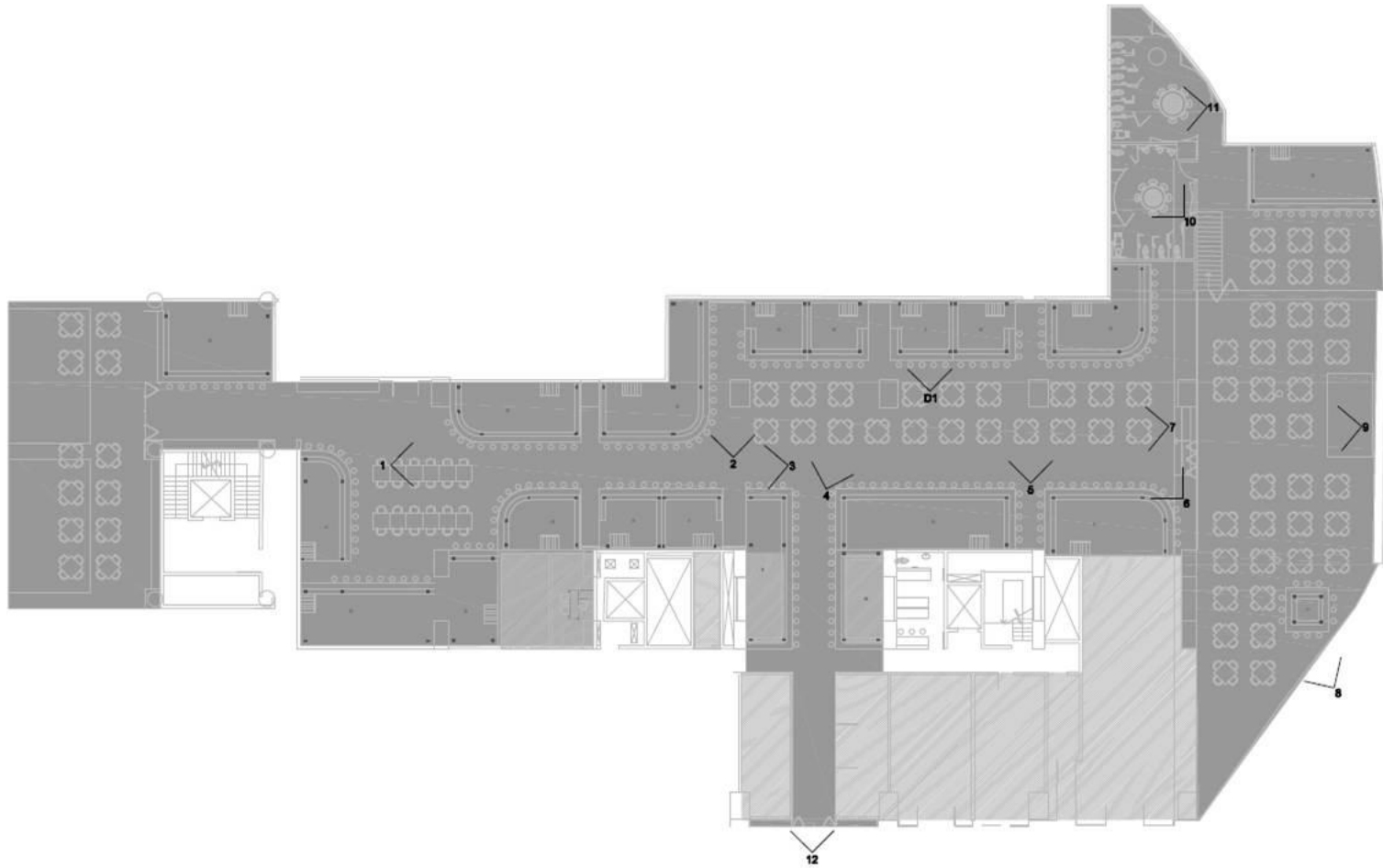
# PROYECTO DE REDESARROLLO - GALERIAS VALLE ORIENTE



# PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



# PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA





# PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA





# PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA





# PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA



# PROYECTO DE REDESARROLLO - MERCADO GOURMET SAMARA

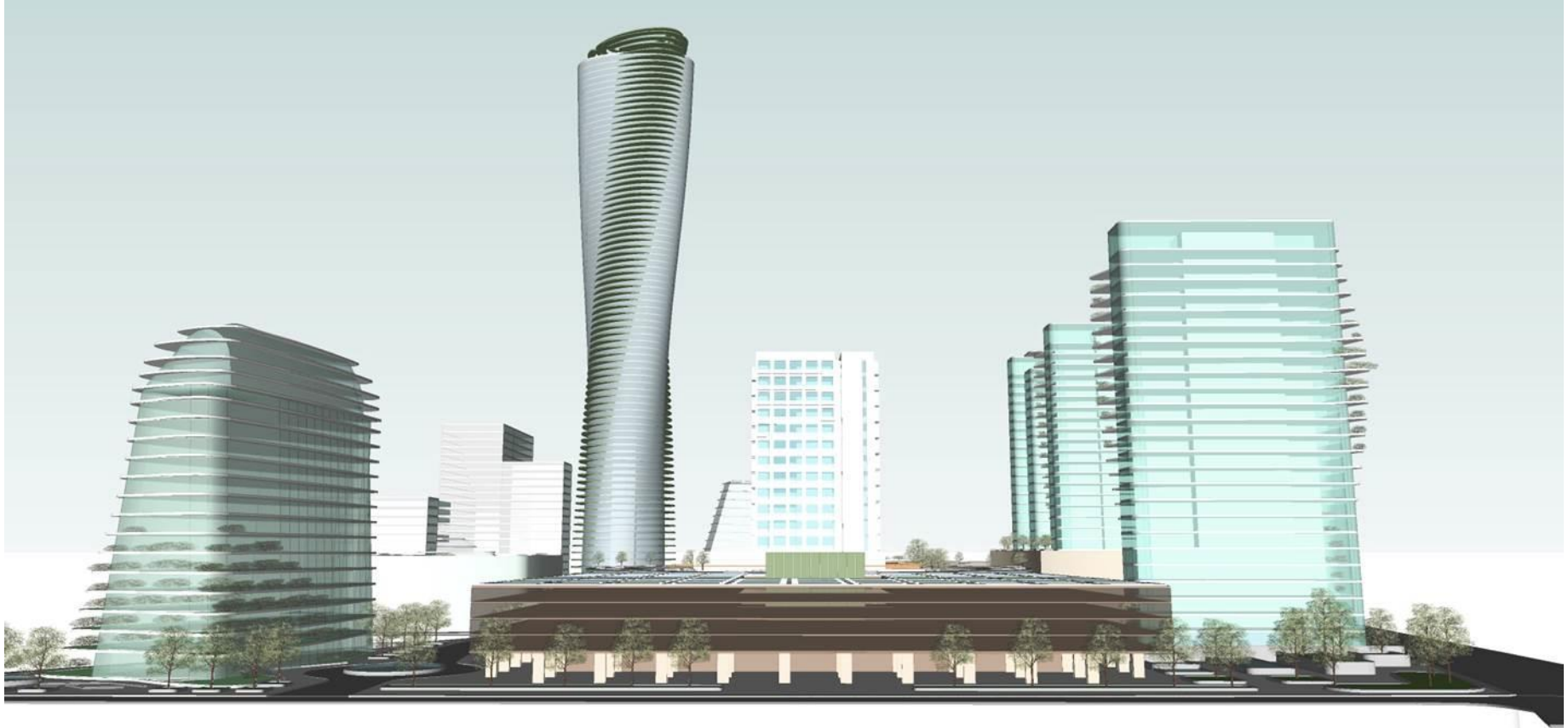


8

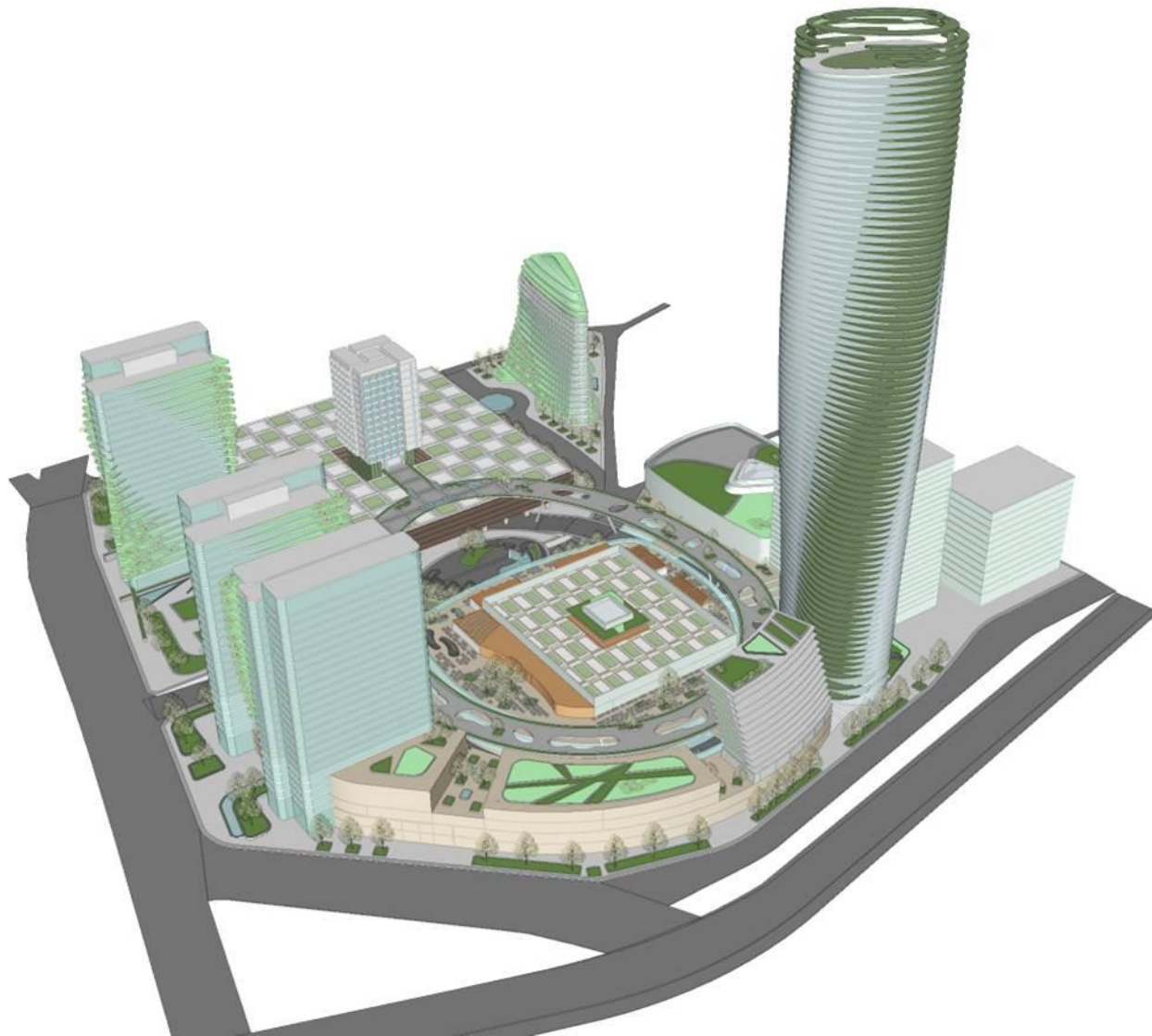
- I. Adquisiciones Recientes
- II. Helios - Vehículo de Desarrollo
- II. Casos de Estudio de Crecimiento Orgánico
- III. Proyectos de Redesarrollo
- IV. Búfalo (Mitikah)



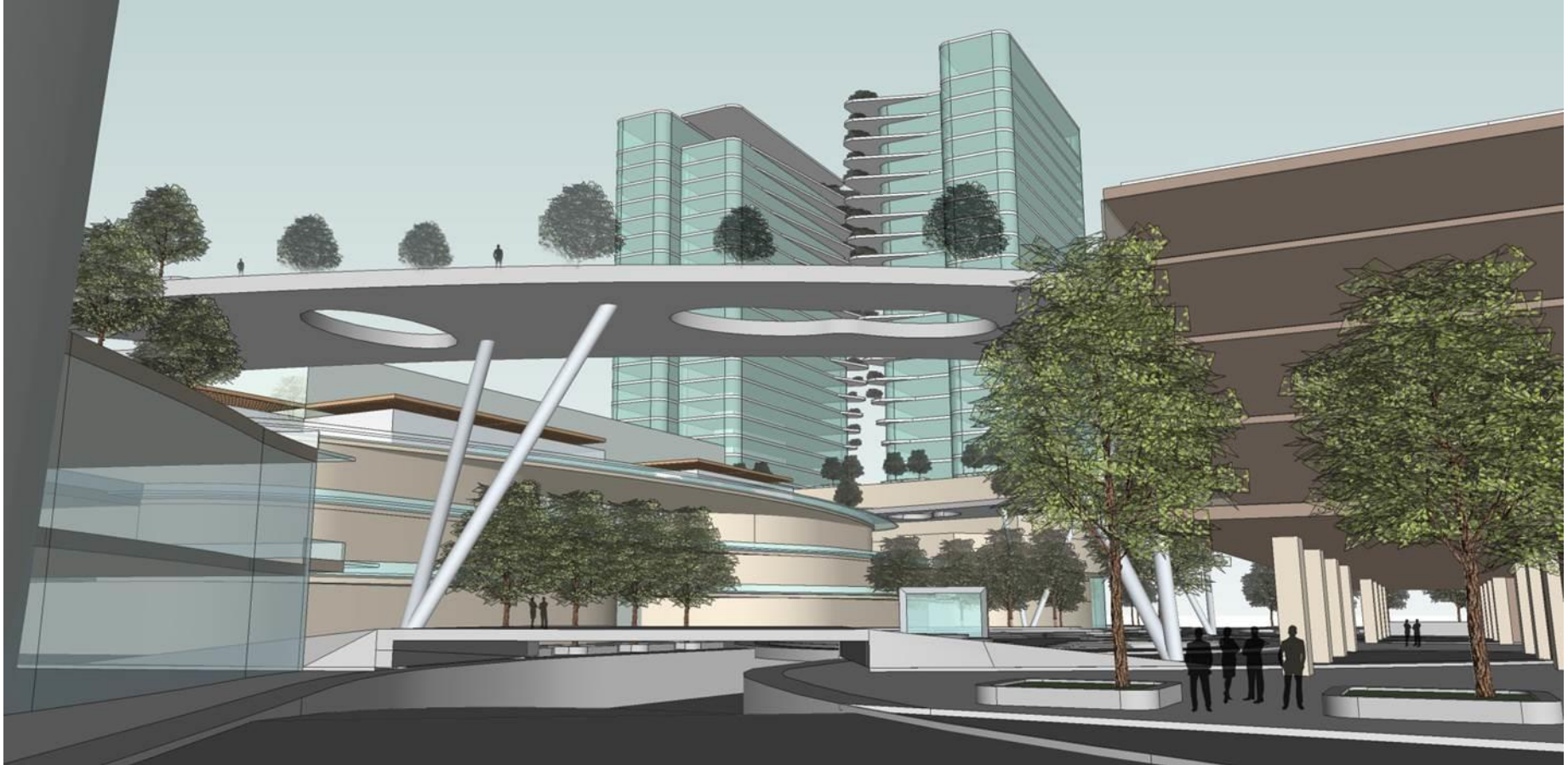
# NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



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

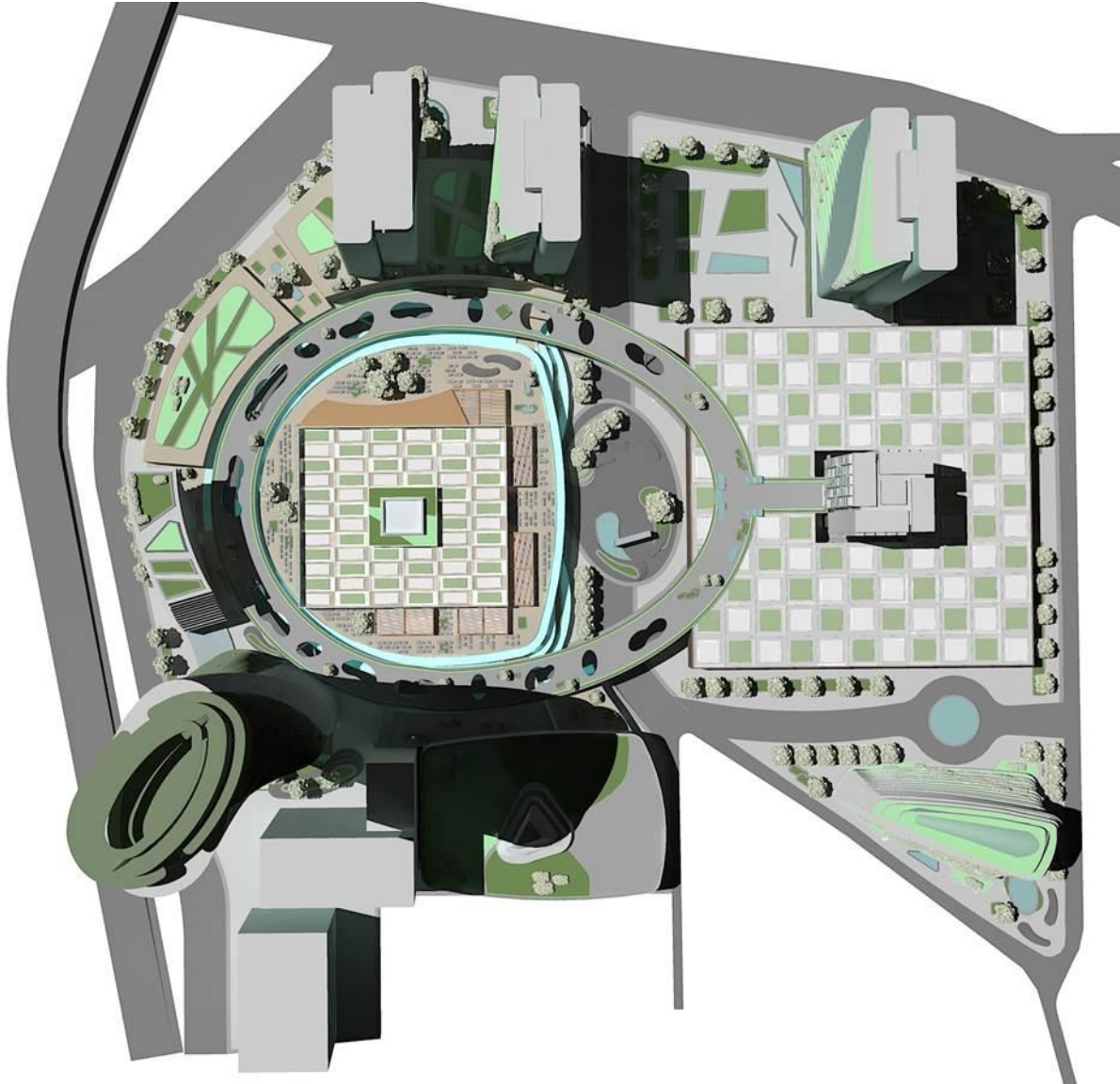


# NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**





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



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

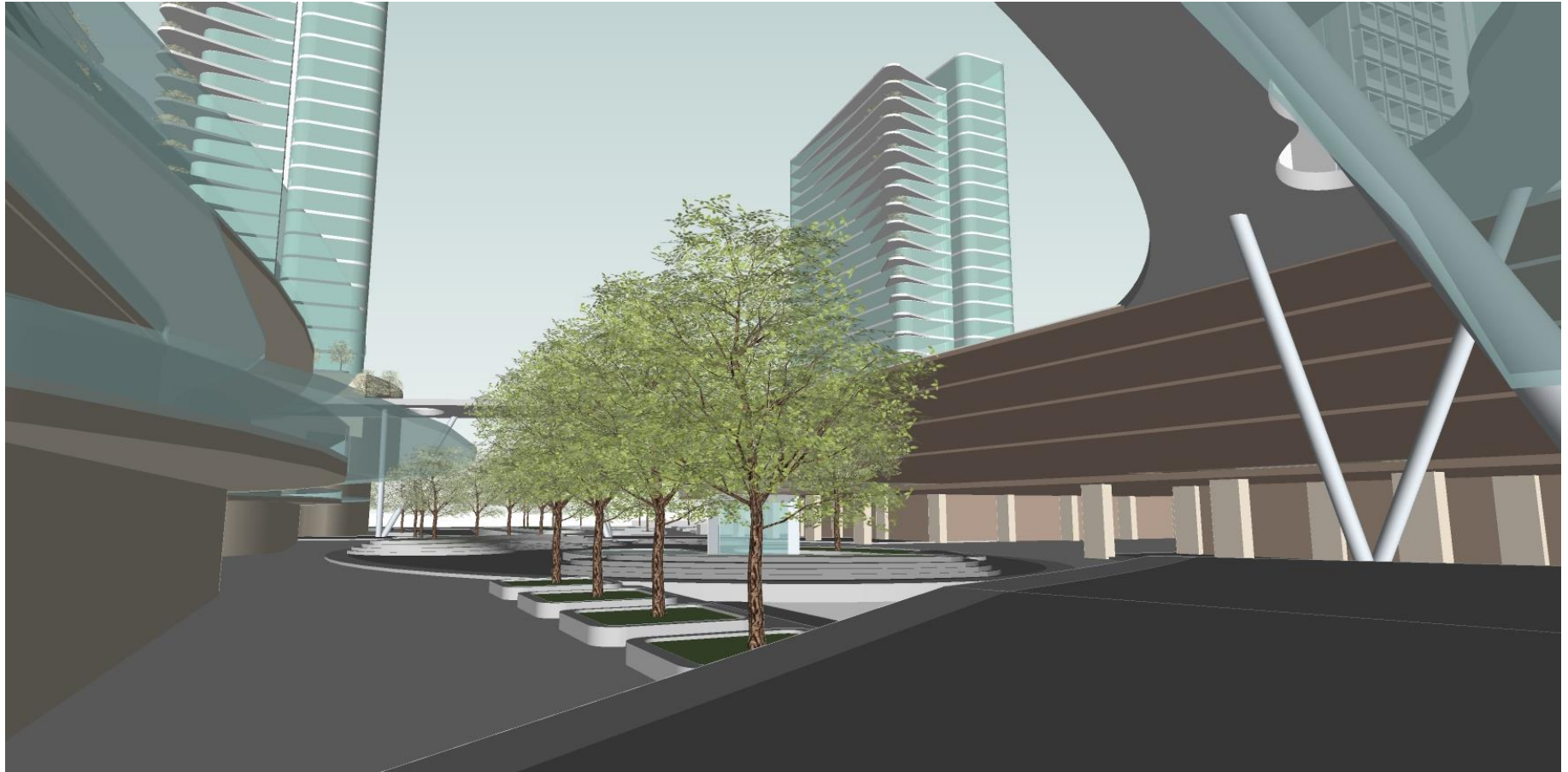


# NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**





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





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



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

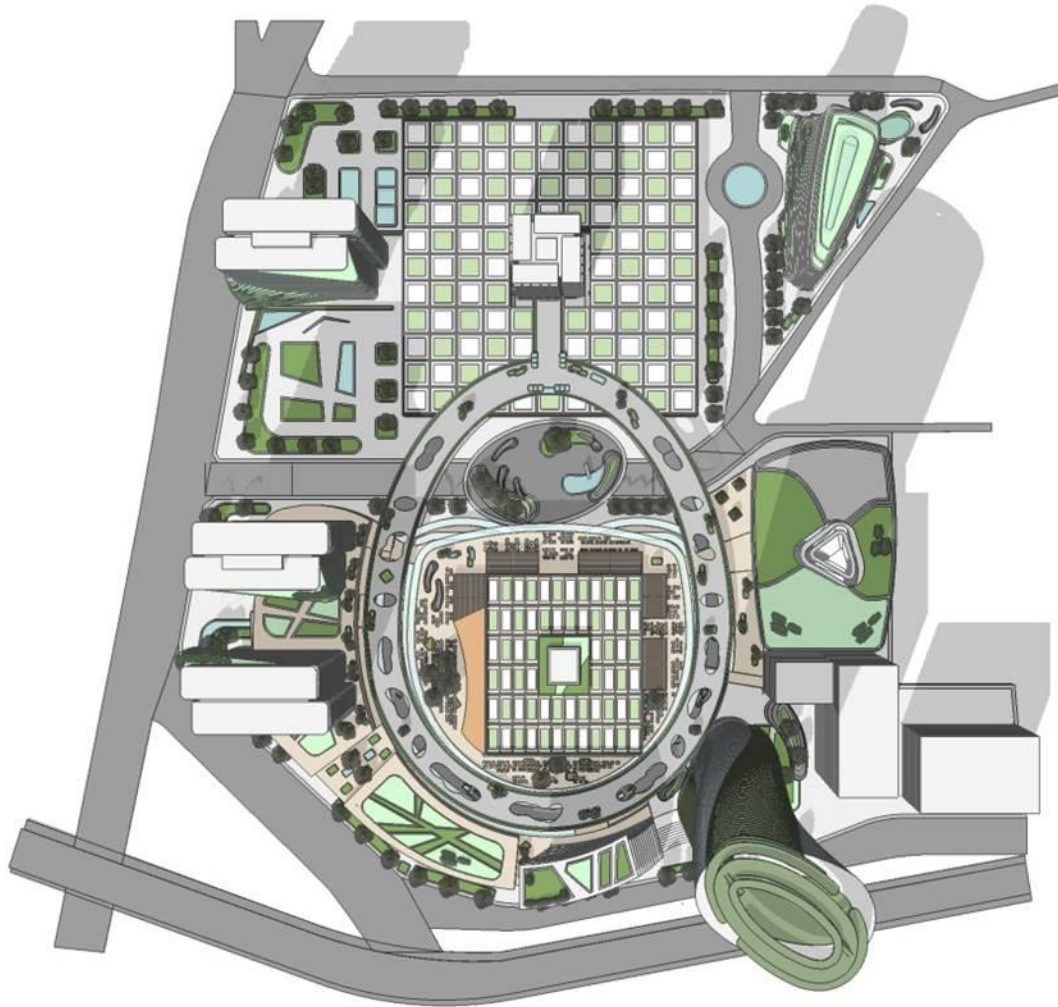




# NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



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





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





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

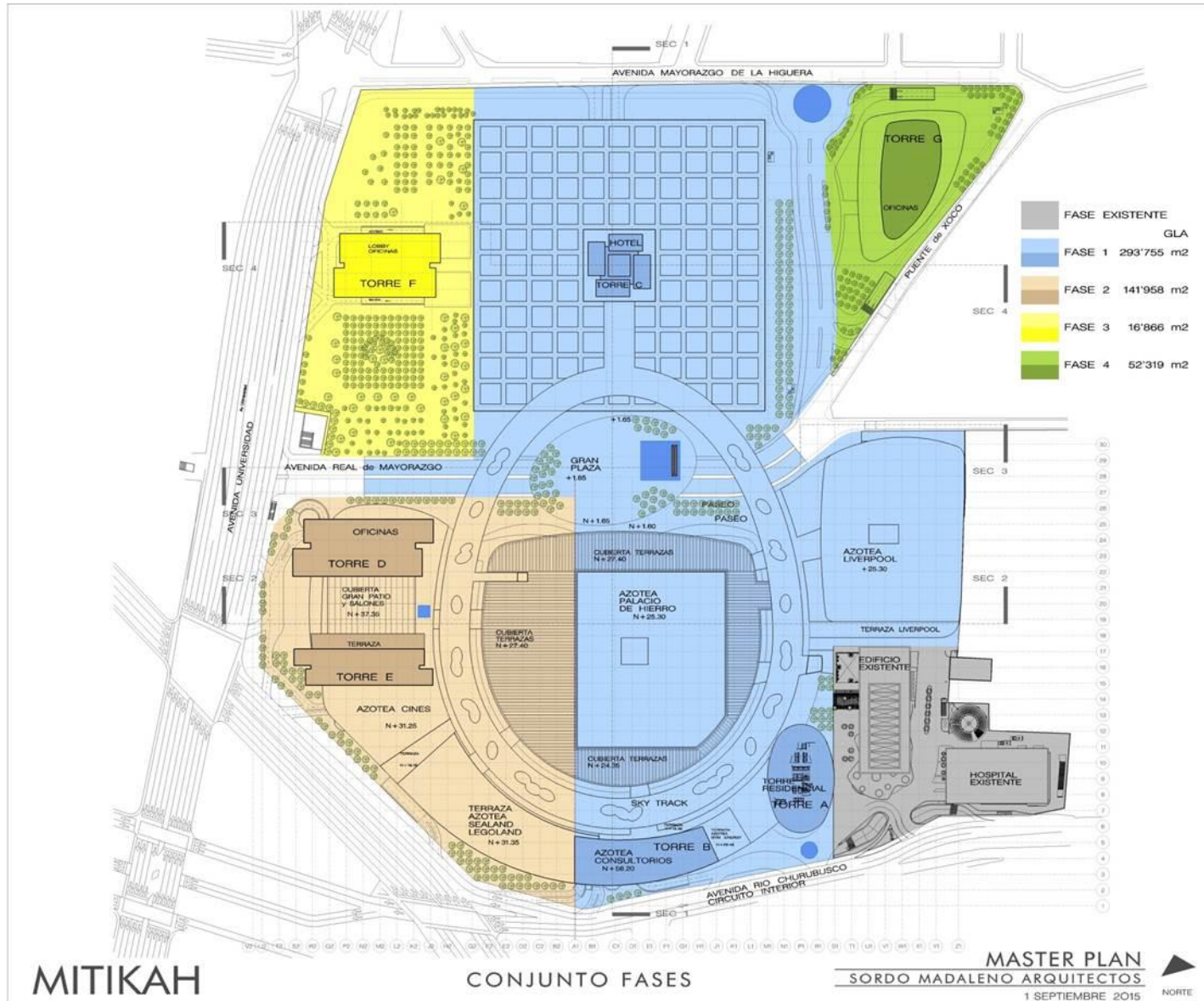




# NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO- **BUFFALO (MITIKAH)**



## NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO - BUFFALO (OPTION A)





# NUEVO PROYECTO DE DESARROLLO - BUFFALO (OPTION B)

