



# Información para Inversionistas

Mayo, 2015

# Disclaimer

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.



**Actividad desde el Follow-On**

# Estadísticas Fibra Uno: Último Follow-On vs Actualidad

FUNO ha sido capaz de aumentar su GLA significativamente, manteniendo al mismo tiempo sus márgenes y mejorando sus principales indicadores financieros.








## FUNO al 1T'14 (Pre-Follow-On)

Propiedades	417
GLA (m²)	5,234,084
Ocupación	95.2%
Ingresos	1,698.0
NOI	1,363.0
FFO	762.2
FFO / Acción	0.4000

## FUNO al 1T'15

Propiedades	459
GLA (m²)	6,041,590
Ocupación	94.9%
Ingresos	2,225.5
NOI	1,787.1
FFO	1,240.1
FFO / Acción	0.4256

## Δ UDM

 10.1%
 15.4%
 -0.3%
 31.1%
 31.1%
 62.7%
 6.4%



Todas las cifras están en millones de pesos a excepción de los datos por acción.  
Información UDM al 1T'15

# Estadísticas del último Follow-On y Compromisos

## Estadísticas del Follow-On

<b>Fecha</b>	10 de Junio del 2014
<b>Acciones ofertadas</b>	800,400,000
<b>Precio por acción</b>	Ps. 41.00
<b>Ingresos Netos<sup>(1)</sup> (Ps. MM)</b>	31,730

## Compromisos del Follow-On

- Adquirir propiedades o portafolios y financiar desarrollos
- Hacer uso del efectivo obtenido de la oferta dentro de los próximos 12- 18 meses
- Pagar la deuda

# Adquisiciones cerradas desde el Follow-On

## Adquisiciones Estabilizadas

Portafolio	Fecha	Precio	Deuda	Capital	Efectivo	IVA	NOI Esperado	Cap. Rate Implícita
Corporativo San Mateo	Jul '14	121.0	-	121.0	-	0.9	10.5	8.7%
Hilton Centro Histórico	Jul '14	1,167.9	402.3	765.6	-	133.0	107.7	9.2%
R-15 Galerías Guadalajara	Jul '14	3,459.0	-	2,720.0	739.0	498.1	284.3	8.2%
R-15 Península Vallarta	Jul '14	260.0	-	202.8	57.2	37.4	21.8	8.4%
Corporativo La Viga	Jul '14	412.2	-	-	412.2	60.3	35.0	8.5%
P4 I & II	Oct '14	280.0	-	-	280.0	23.2	24.3	8.7%
Samara	Dic '14	5,586.0	1,232.0	4,354.0	-	677.8	460.0	8.2%
Florida	Mar '15	640.1	-	-	640.1	71.5	57.2	8.9%
Utah	Mar '15	1,010.7	-	-	1,010.7	104.5	89.3	8.8%
Kansas	Mayo '15	10,452.0	-	-	10,452.0	799.5	832.0	8.0%
Indiana	Pendiente	3,040.0	-	-	3,040.0	TBD	247.0	8.1%
Oregon	Pendiente	1,625.0	400.0	1,225.0	-	TBD	138.1	8.5%
R-15	Pendiente	8,468.0	-	-	8,468.0	TBD	678.3	8.0%
P4 III & IV	Pendiente	288.0	-	-	288.0	TBD	26.9	9.3%
					<b>25,387.2</b>	<b>2,406.4</b>	<b>3,012.4</b>	

## Desarrollo

Portafolio	Fecha	Precio en efectivo	Inversión Adicional	Inversión Total	IVA	NOI Esperado	Cap. Rate Implícita
La Viga	Jul '14	-	500.0	500.0	-	190.0	38.0%
R-15 La Isla II	Dic '14	409.5	1,990.5	2,400.0	-	240.0	10.0%
Buffalo	Mayo '15	2,820.0	3,863.0	6,683.0	245.7	1,043.0	15.6%
Todas las cifras están en millones de pesos		<b>3,229.5</b>			<b>245.7</b>	<b>1,473.0</b>	

# Compromisos de Uso de Efectivo del Follow-On

	Compromisos de utilización al Follow-On	Utilización de Efectivo a Mayo, 2015
Adquisiciones	Ps. 23,811 millones	Ps. 28,617 millones <sup>(1)</sup>
Pago de deuda	Ps. 4,920 millones	Ps. 5,952 millones
Desarrollos	Ps. 3,000 millones	Ps. 1,553 millones
Tiempo	12 - 18 meses	< 10 meses

1 - Incluye adquisiciones anunciadas pendientes de cerrar  
Todas las cifras están en millones de pesos

# Fuentes, Usos y Efectivo desde el Follow-On

## Fuentes de Efectivo

<b>Follow-on de capital</b> (Jun '14)	31,730
<b>Oferta de bono</b> (Ene '15)	10,000
<b>Efectivo total</b>	<b>41,730</b>

## Usos de Efectivo

<b>Adquisiciones</b>	28,617
<b>Pago de deuda</b>	5,952
<b>Desarrollos<sup>(1)</sup></b>	1,553
<b>Costos de cierre</b>	1,761
<b>IVA pagado</b>	2,652
<b>Efectivo usado</b>	<b>37,305</b>



1 - Incluye desarrollo de adquisiciones y otros desarrollos desde junio del 2014  
Todas las cifras están en millones de pesos





**FUNO Actualmente**

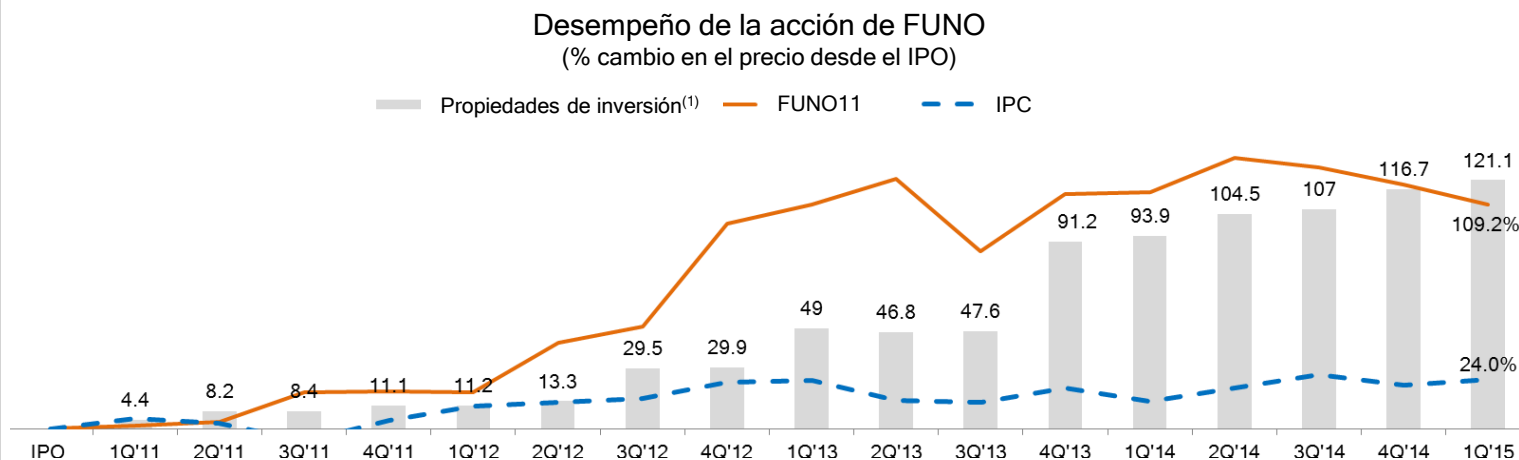
# FUNO: Líder indiscutible de FIBRAS Mexicanas

**FUNO** es un Fideicomiso de Inversión y Bienes Raíces (“FIBRA”) cuyo objetivo es adquirir, desarrollar y operar un amplio rango de propiedades para arrendar

## Detalles de líder de mercado

- ✓ Los 40 años de experiencia de nuestros fundadores y equipo administrativo nos han permitido levantar más de **Ps\$100 mil millones** para invertir en propiedades inmobiliarias
- ✓ **Portafolio diversificado** en términos de segmentación de mercado, ubicación geográfica, base de arrendatarios y generación de ingresos
- ✓ Altas tasas de crecimiento manteniendo **eficiencia y rentabilidad**
- ✓ **Presencia** en 31 de los 32 estados de México

## Desempeño inigualable desde el IPO

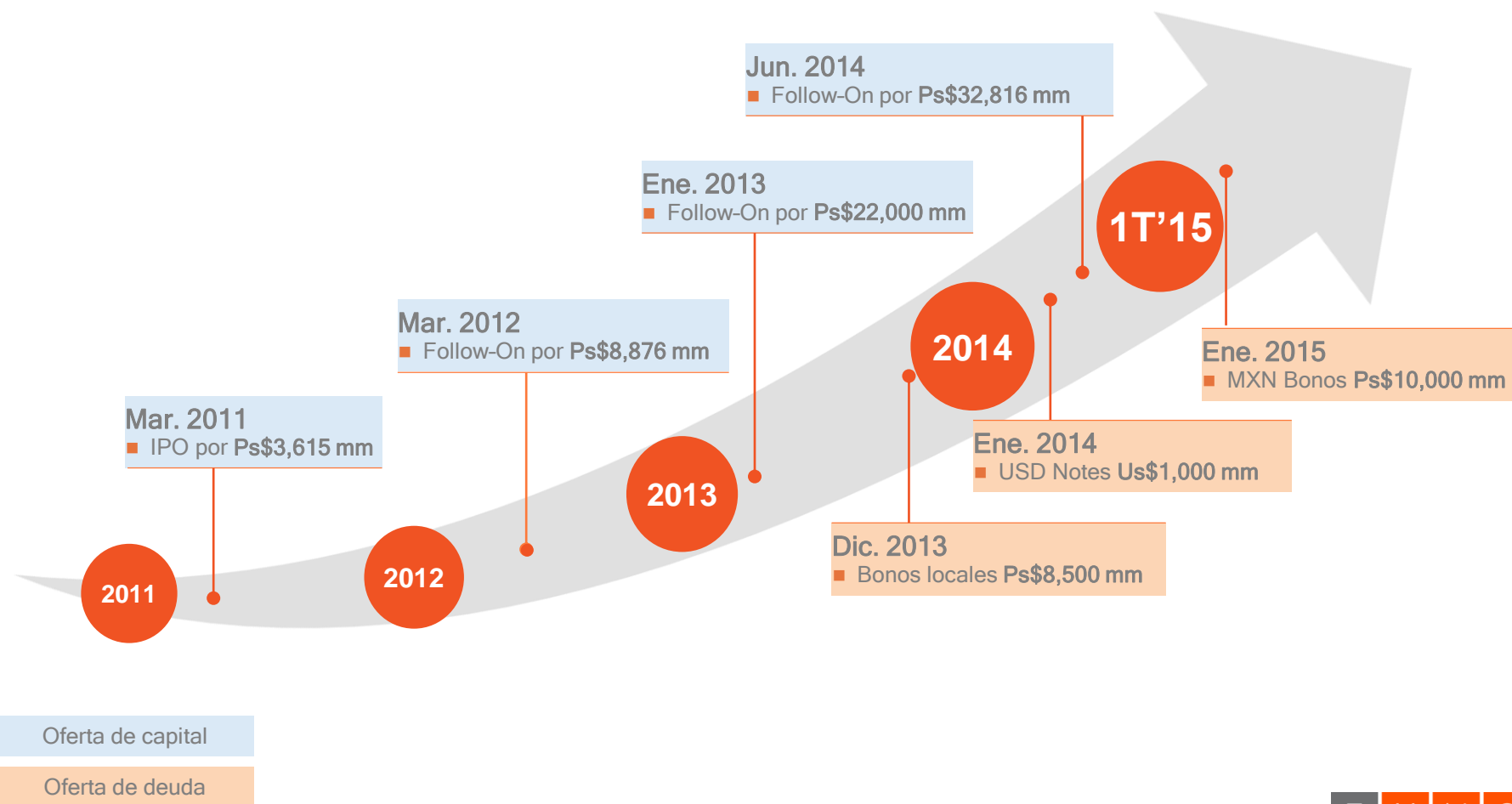


**Primera Fibra en el Mercado mexicano y líder en el sector inmobiliario de México**

<sup>(1)</sup> Propiedades de Inversión= Propiedades de inversión + derechos fiduciarios. Cifras en billones de pesos.

# Amplio Acceso al Mercado de Capitales

✓ FUNO ha obtenido más de **Ps. 100 mil millones** de los mercados públicos

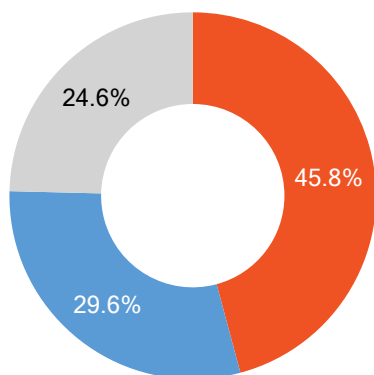


# Portafolio de Propiedades Ampliamente Diversificado

Principales Indicadores	Comercial		Industrial		Oficinas		FUNO
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)
✓ Operaciones	278	60.6%	102	22.2%	79	17.2%	459
✓ Contratos	3,974	84.9%	357	7.6%	352	7.5%	4,683
✓ GLA (m <sup>2</sup> )	2,148,556	35.6%	3,208,754	53.1%	684,280	11.3%	6,041,590
✓ RFA <sup>(1)</sup>	3,870,243	45.8%	2,498,287	29.6%	2,078,828	24.6%	8,447,358

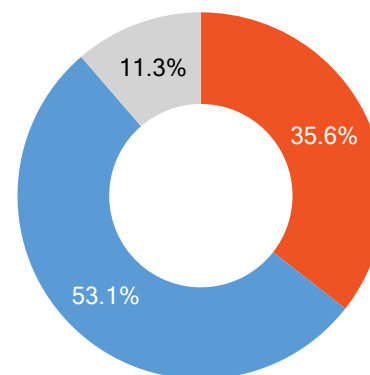
## Desglose de segmentación por RFA <sup>(1)</sup>

Comercial Industrial Oficinas



## Desglose de segmentación por GLA <sup>(1)</sup>

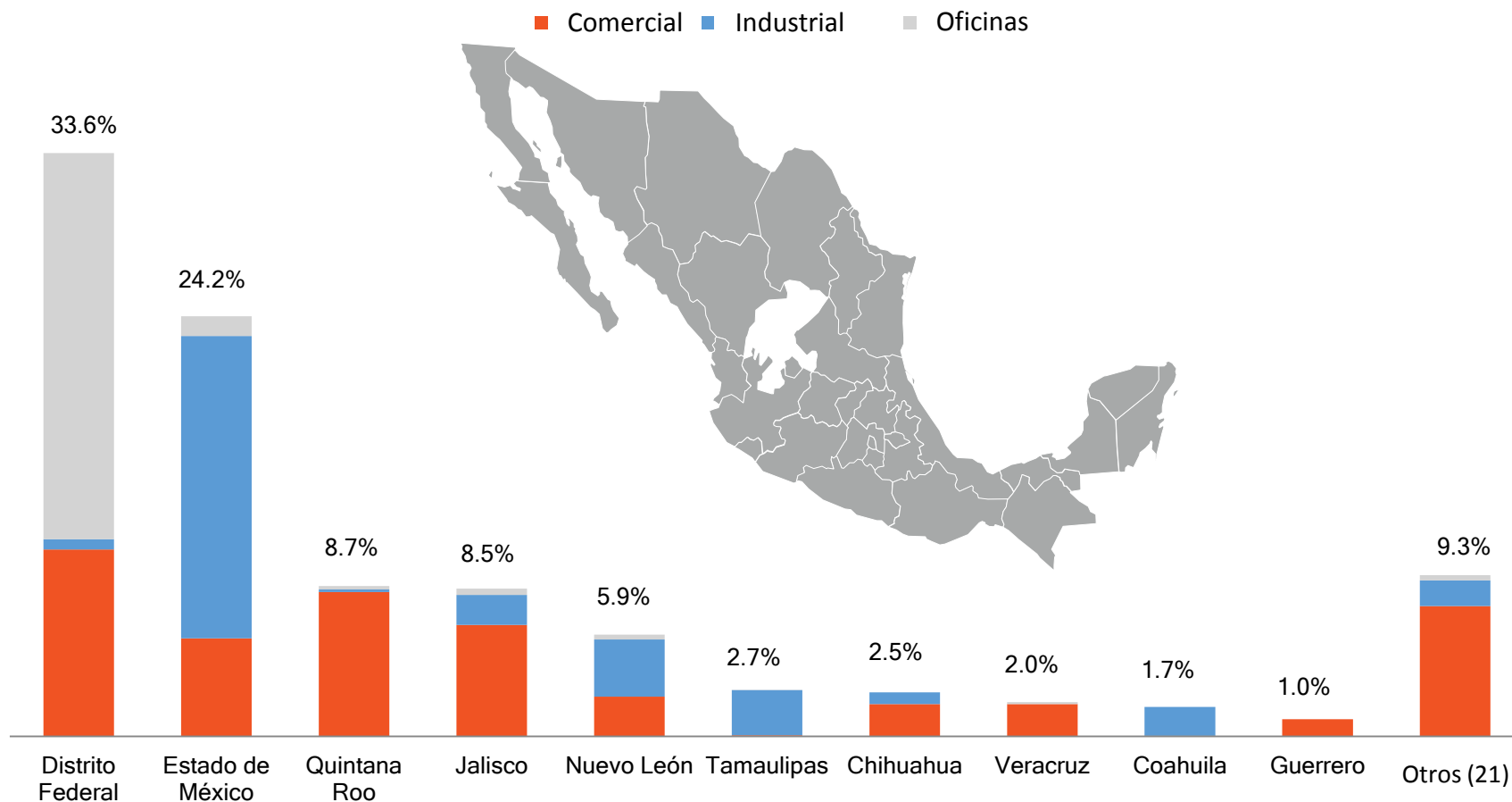
Comercial Industrial Oficinas



(1) RFA= Renta fija anual. Cífras en '000 pesos.  
Información del Portafolio de propiedades al 1T15

# Diversificación Geográfica por RFA al 1T'15

✓ FUNO tiene presencia en 31 de los 32 estados de México



# Principales Indicadores Financieros

	1T'15	4T'14	$\Delta$ % 1T'15 vs. 4T'14	UDM	2014	$\Delta$ % UDM vs. 2014
Ingresos Totales	2,225.5	2,121.8	4.9%	8,349.5	7,822.0	6.7%
Ingresos por rentas <sup>(1)</sup>	2,032.0	1,923.6	5.6%	7,660.8	7,114.1	7.7%
NOI	1,787.1	1,710.3	4.5%	6,668.9	6,404.7	4.1%
<i>Margen NOI<sup>(2)</sup></i>	<i>80.3%</i>	<i>80.6%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>79.9%</i>	<i>81.9%</i>	<i>-2.5%</i>
FFO	1,240.1	1,274.8	-2.7%	4,460.9	3,983.0	12.0%
<i>Margen FFO<sup>(3)</sup></i>	<i>61.0%</i>	<i>66.3%</i>	<i>-7.9%</i>	<i>58.2%</i>	<i>56.0%</i>	<i>4.0%</i>
AFFO	1,233.1	1,267.8	-2.7%	4,432.9	3,955.0	12.1%
<i>Margen AFFO<sup>(3)</sup></i>	<i>60.7%</i>	<i>65.9%</i>	<i>-7.9%</i>	<i>60.7%</i>	<i>60.7%</i>	<i>0.0%</i>

## Por CBF/

FFO	0.4256	0.4429	-3.9%	1.6917	1.6874	0.3%
AFFO	0.4231	0.4405	-3.9%	1.6808	1.6752	0.3%
Distribución Trimestral	0.4921	0.4890	0.6%	1.8801	1.8246	3.0%

(Cifras en millones de pesos)

<sup>(1)</sup> Incluye los Ingresos por Torre Mayor

<sup>(2)</sup> Margen sobre Ingresos Totales

<sup>(3)</sup> Margen sobre Ingresos por Rentas

# Diversificación de Arrendatarios de Alta Calidad

✓ Los arrendatarios de FUNO son compañías de clase mundial



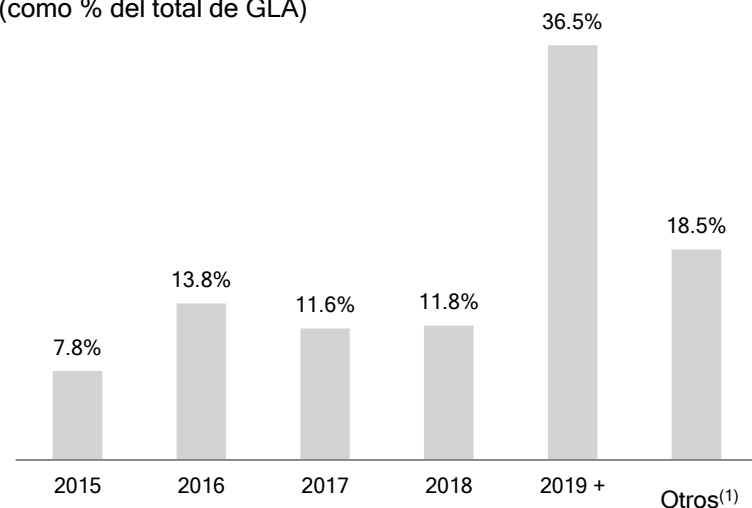
## Top ten arrendatarios

Top ten arrendatarios			
Industria	% GLA	Industria	% RFA
Institución comercial	12.4%	Institución comercial	10.7%
Institución financiera	3.2%	Institución financiera	8.3%
Educación	2.8%	Institución financiera	3.8%
Institución financiera	2.3%	Entretenimiento	2.2%
Productos de consumo	2.2%	Hospitalidad	1.5%
Logística	2.0%	Operador de estacionamientos	1.3%
Institución comercial	1.8%	Restaurants	1.3%
Productos de consumo	1.4%	Logística	1.1%
Entretenimiento	1.4%	Productos de consumo	1.0%
Educación	1.3%	Educación	0.8%
<b>Total</b>	<b>30.9%</b>	<b>Total</b>	<b>32.0%</b>

Top ten arrendatarios y perfil de expiración de contratos al 1T'15

## Perfil de expiración de contratos

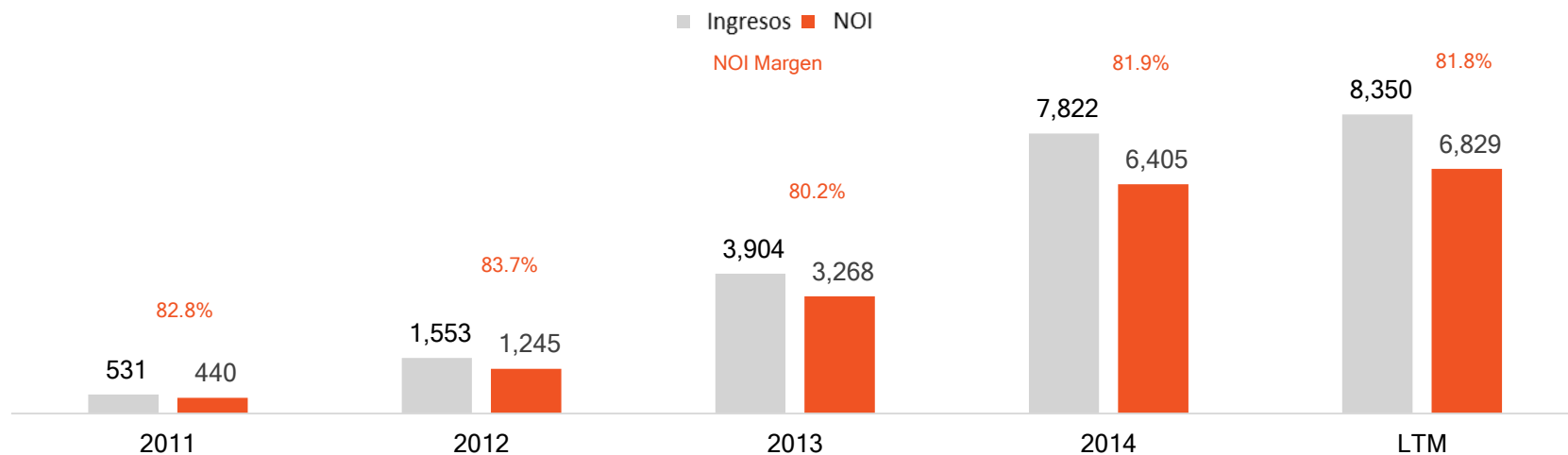
(como % del total de GLA)



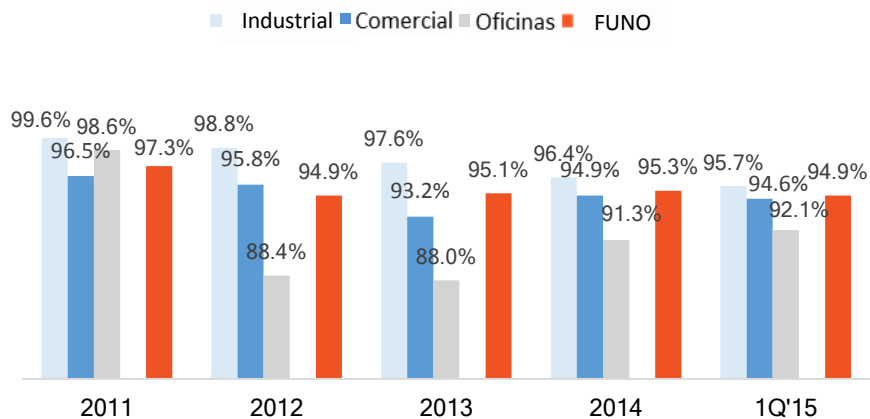
(1) Contratos que han terminado pero siguen pagando renta

# Desempeño Financiero Sólido

## Ingresos e ingresos operativos netos ("NOI")<sup>(1)</sup>

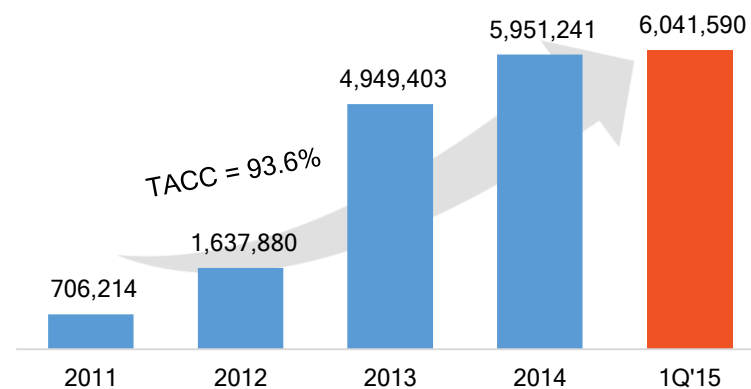


## Ocupación histórica por segmento



## Crecimiento histórico del GLA

(cifras en m²)



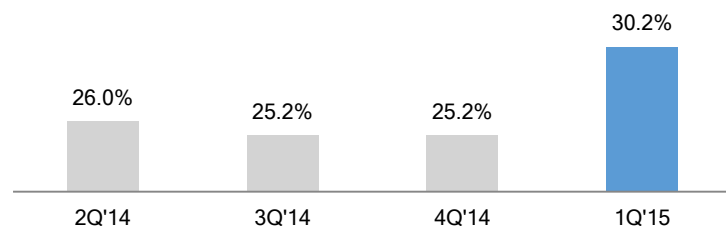
(1) Ingresos y NOI en millones de pesos



# Sólido Perfil Crediticio

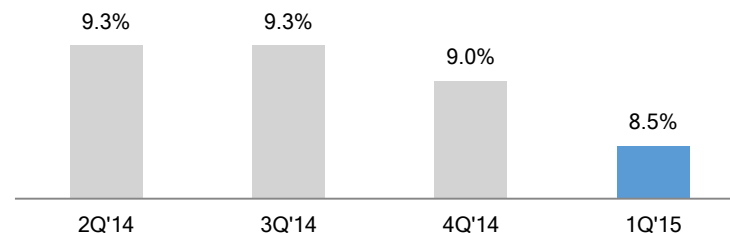
## Razón de apalancamiento ("LTV")<sup>(1)</sup>

Max 60%



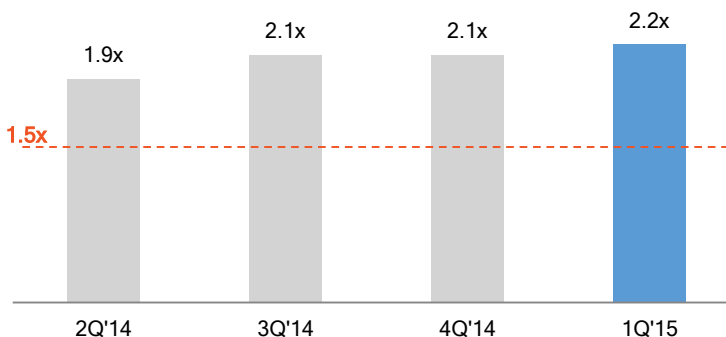
## Límite de deuda garantizada<sup>(2)</sup>

Max 40%



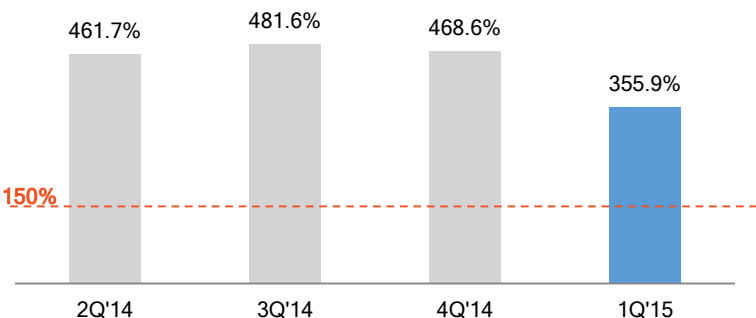
## Razón de cobertura de servicio de deuda ("DSCR")<sup>(3)</sup>

Min 1.5x



## Cobertura de activos no gravados<sup>(4)</sup>

Min 150%



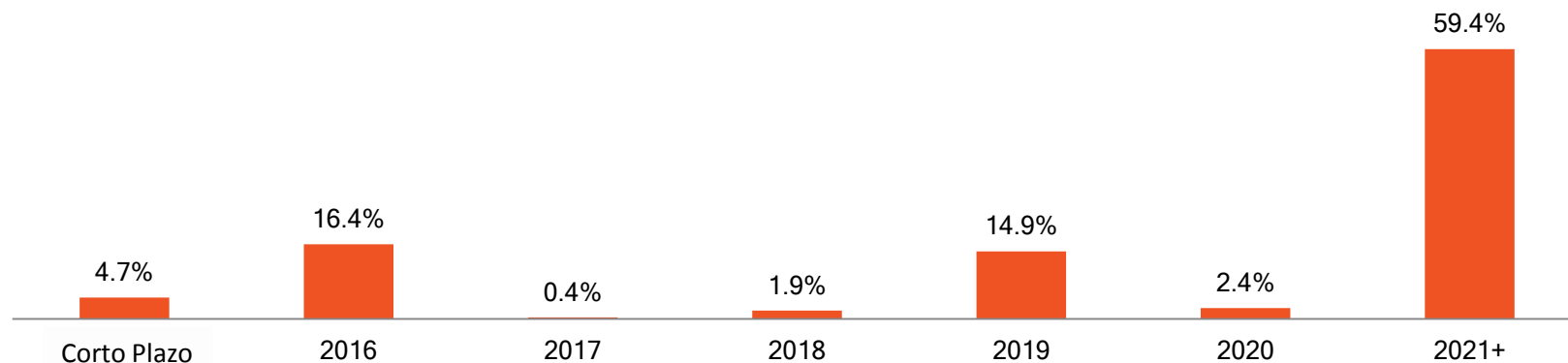
**FUNO cumple con las obligaciones financieras de sus US Notes y Bonos Locales**

- (1) LTV = Deuda Total / Total Activos
- (2) Límite de deuda garantizada = Deuda garantizada / Total Activos
- (3) DSCR = EBITDA / Servicio de deuda (medido por los últimos 12 meses excluyendo los prepagos de deuda)
- (4) Cobertura de activos no gravados = Activos no Gravados / Deuda quirografaria

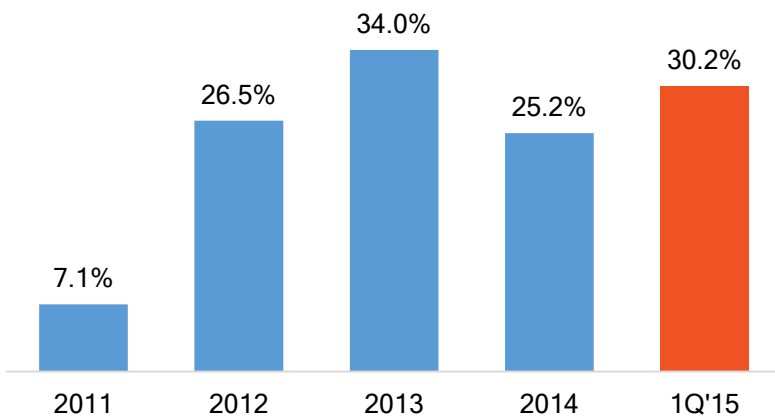
# Posición Financiera Sólida y Estructura de Capital Conservativa

## Perfil de vencimiento de la deuda 1T'15

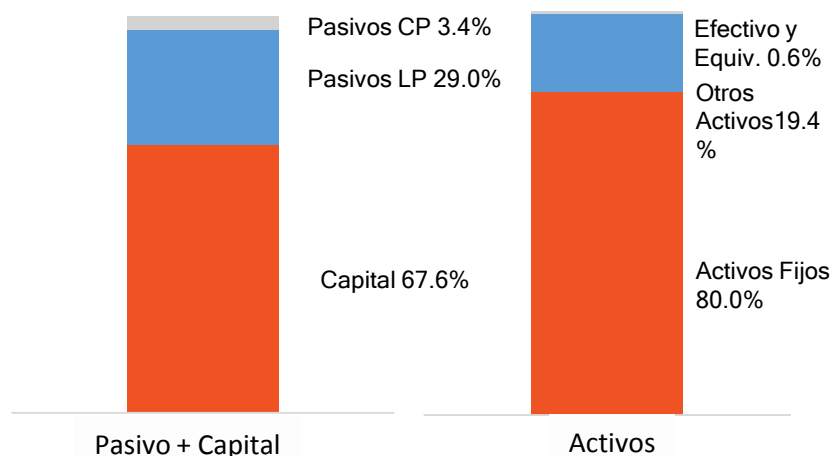
- Al 1T'15 la deuda de FUNO tenía una vida promedio de 10.5 años, adicionalmente 76% es fija y 72% es quirografaria.



## LTV histórico<sup>(1)</sup>



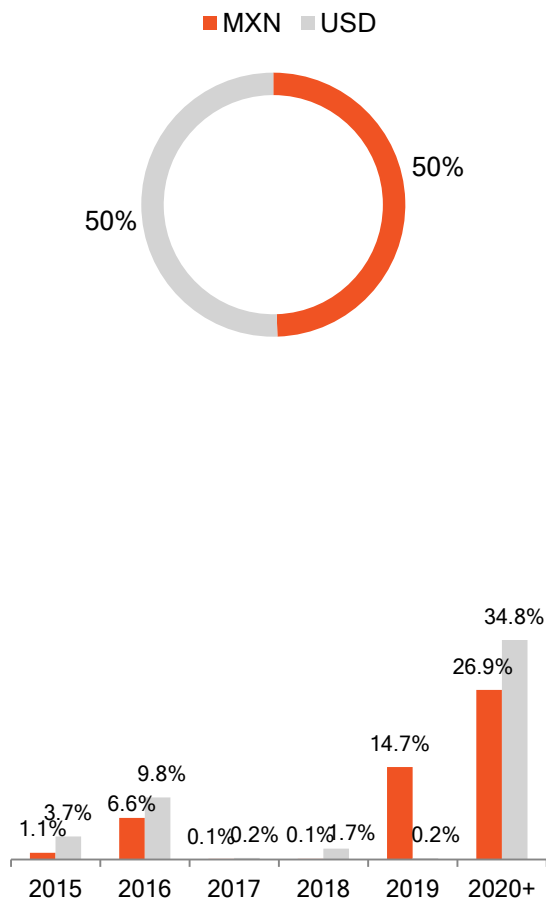
## Estructura de capital conservadora



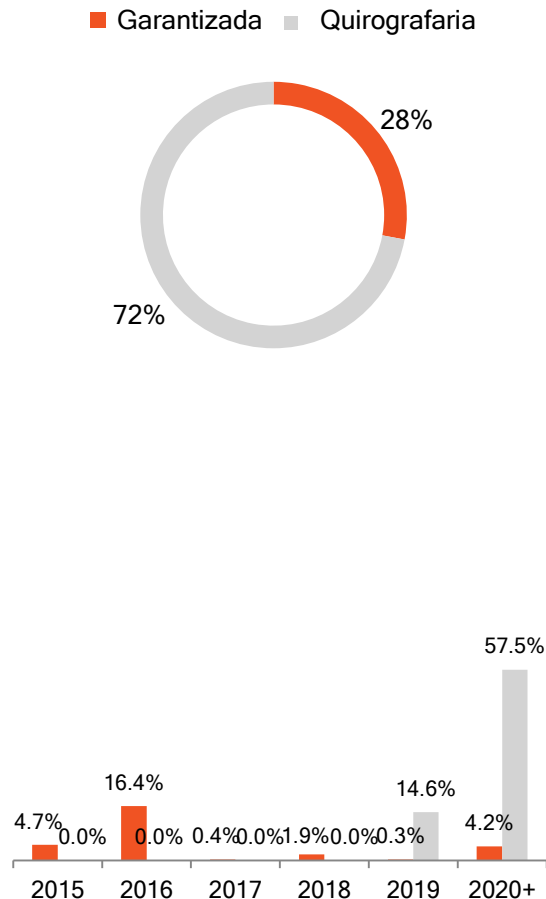
(1) LTV = Deuda Total / Total Activos

# Perfil de Vencimiento de la Deuda 1T'15

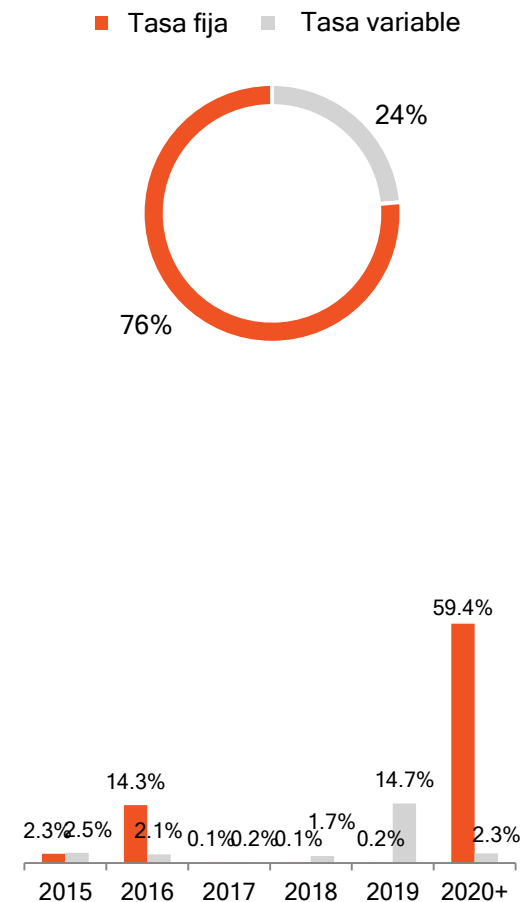
Pesos Mexicanos vs. US Dollars



Garantizada vs. Quirografaria



Tasa fija vs. Tasa variable



# Pipeline de Desarrollo

FUNO tiene un potencial de crecimiento orgánico significativo de su plataforma integrada de desarrollos

Proyecto	Segmento	GLA (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Anualizado Esperado <sup>1</sup>	Rendimiento sobre Costo	Operación
Berol	Industrial	100,000	959.9	338.1	144.0	11.1%	2015
Checa IUSA	Industrial	130,000	500.0	540.0	101.4	9.8%	2015
San Martín Obispo I	Industrial	250,000	738.9	61.1	162.4	20.3%	2015
San Martín Obispo II	Industrial	120,000	503.6	226.4	86.4	11.8%	2015
La Purísima	Industrial	150,000	998.9	141.1	118.0	10.4%	2015
Xochimilco I	Comercial	30,000	425.0	25.0	50.4	11.2%	2015
Revolución	Comercial	27,810	289.1	59.0	28.2	8.1%	2015-2016
Tlalpan	Comercial	95,967	1,136.7	192.0	114.1	8.6%	2015-2016
Delaware	Oficinas	70,000	-	1,400.0	251.2	17.9%	2018
La Viga	Oficinas	67,750	798.0	152.0	199.0	21.0%	2016
Torre Diana	Oficinas	31,500	1,265.7	34.3	130.0	10.0%	2017
Torre Reforma Latino	Oficinas	35,000	1,100.0	16.0	147.4	13.2%	2015
Mariano Escobedo	Oficinas	12,000	175.0	225.0	50.5	12.6%	2015

## Resumen del Pipeline de Desarrollo

GLA Total (m <sup>2</sup> )	1,120,027	CapEx a la Fecha	8,891
Industrial	750,000	CapEx Pendiente	3,410
Comercial	153,777	Ingreso Anualizado <sup>1</sup>	1,583
Oficinas	216,250	Rendimiento sobre Costo	12.5%

1 - Asume un ingreso anualizado estabilizado y una ocupación del 95%

2 - Excluye adquisición de terrenos en cantidad de inversión

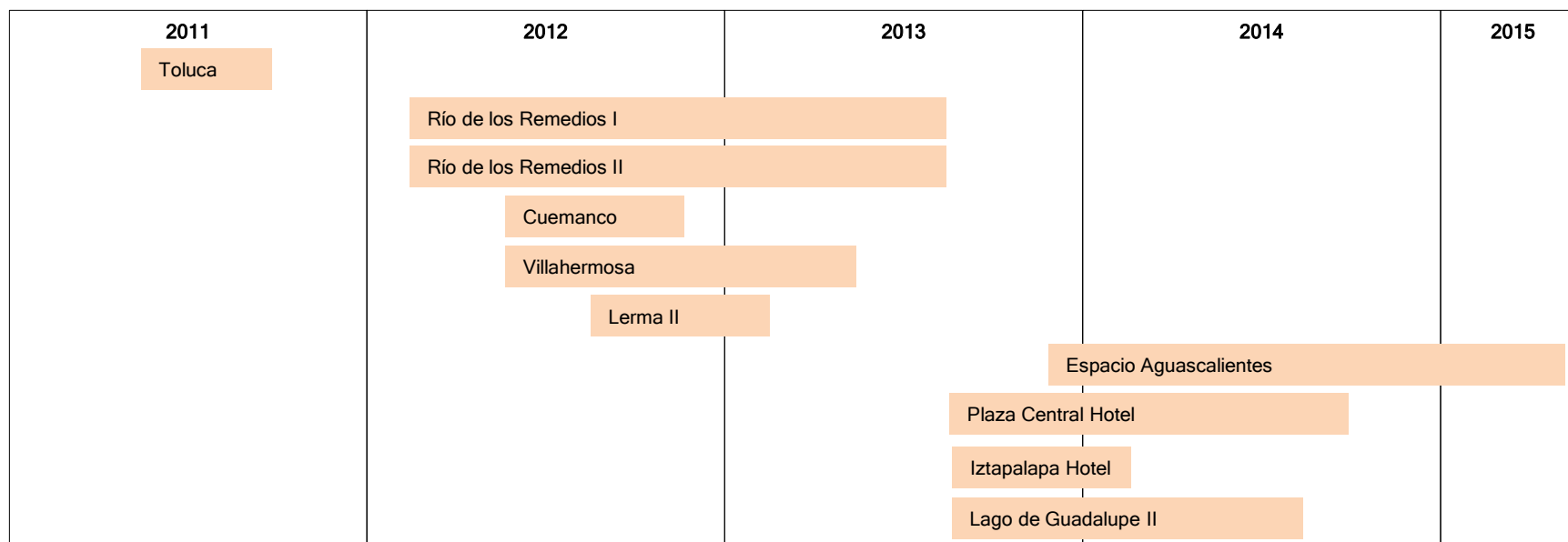
Todas las cifras están en millones de pesos

# Antecedentes de Desarrollo

Propiedad	Segmento	Ocupación	CapEx Total	GLA Total (m²)	Ingreso Anual Estabilizado Esperado	Rendimiento sobre Costo
Plaza Central Hotel	Comercial	100%	165.0	7,500	19.9	12.1%
Toluca	Comercial	100%	260.0	15,023	28.0	10.8%
Río de los Remedios I	Industrial	100%	306.1	31,909	36.6	12.0%
Río de los Remedios II	Comercial	99.8%	428.9	44,710	45.0	10.5%
Cuemanco	Comercial	100%	781.0	44,641	86.3	11.1%
Villahermosa	Comercial	89%	552.0	22,341	58.7	10.6%
Lerma II	Industrial	100%	752.0	118,658	83.0	11.0%
Iztapalapa Hotel	Comercial	100%	93.0	4,635	9.6	10.4%
Lago de Guadalupe II	Industrial	100%	128.0	20,000	16.8	13.1%
Espacio Aguascalientes	Comercial	72%	339.0	24,656	49.4	14.6%

<b>CapEx Total</b>	\$ 3,805
<b>GLA Total (m²)</b>	334,072
Industrial	170,567
Comercial	163,506
<b>Ocupación al 1T'15</b>	97.1%
<b>Ingresos Estabilizados Anuales</b>	\$ 433.0
<b>Rendimiento sobre Costo</b>	11.4%

## Calendario Histórico de Desarrollo



Todas las cifras están en millones de pesos



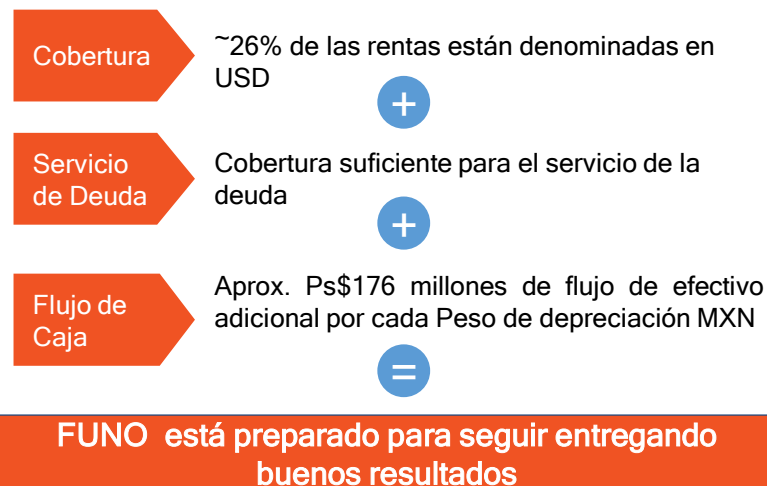
**Prospectos de Mercado**

# Impacto Potencial de los Movimientos Recientes del Mercado

## Panorama macro

- ✓ Un Peso más barato va a continuar estimulando la inversión extranjera
- ✓ México se convierte en un destino de manufactura aún más competitivo
- ✓ Los precios bajos del petróleo llevan a un mayor consumo en la población Americana, lo cual mejora las condiciones económicas en EEUU; y consecuentemente en México
- ✓ La extracción de petróleo en el Golfo de México podría ser rentable incluso a precios de Us\$40-50

## Panorama FUNO



*“México se verá impactado negativamente por la caída en los precios del petróleo, pero en pequeña magnitud dada su exposición a la manufactura; por otro lado tendrá un impacto en sus finanzas públicas que no se sentirá en el 2015 por la cobertura que las autoridades Mexicanas compraron.”*

**-Alejandro Werner**

Director del Western Hemisphere Department, Fondo Monetario Internacional  
Entrevista para El Economista, 17 de Diciembre del 2014

- Por cada \$10 de caída en el precio del petróleo, el PIB Mexicano decrecerá aprox. 0.2 pbs.
- Si los precios del petróleo se encuentran entre Us\$60-70 en el 2016, se espera que el gobierno Mexicano reduzca sus ingresos en Us\$6-9 billones.
- México importa ~50% de sus combustibles, por lo que el precio reducido del petróleo debería mejorar las finanzas públicas al vender combustible a precios relativamente más altos.
- Las compañías eficientes de petróleo saben que extraer petróleo de las aguas profundas del Golfo de México es rentable incluso a precios de Us\$40-50.

-BBVA Research, Diciembre 2014

# Análisis de Sensibilidad

## Análisis de sensibilidad del tipo de cambio y tasas de interés

Realizamos un análisis de sensibilidad en el cual construimos tres escenarios y medimos el impacto que teníamos en nuestros Ingresos por Rentas y en nuestros Gastos por Intereses para nuestras proyecciones del 2015

### Escenarios

1

MXN vs USD  
Incremento en FX  
Ps. 1.00

2

Incremento en tasa variable  
de  
100 pbs

3

Escenarios  
1 & 2  
combinados

### Resultados

1

↑ Ingresos por rentas Ps. 252 M  
↑ Gastos por intereses Ps. 76 M  
↑ Incremento neto Ps. 176 M

2

Ingresos por rentas Inalterado  
↑ Gastos por intereses Ps. 65 M  
↓ Disminución neta Ps. 65 M

3

↑ Ingresos por rentas Ps. 252 M  
↑ Gastos por intereses Ps. 143 M  
↑ Incremento neto Ps. 110 M

La posición financiera de FUNO es resistente a los cambios adversos en el tipo de cambio y tasas de interés.



# Panorama Actual del Mercado de Oficinas

## Dinámicas recientes del Mercado de Oficinas

- Aprox. 5 millones de m<sup>2</sup> al final del año 2014
- Tasa de ocupación del 89.9%
- Promedio anual neto de absorción 210,000 m<sup>2</sup> (1998-2014)
- +645,000 de absorción neta en 2014
- Tasa de absorción neta de 7.1%
- Precio actual promedio de Us\$26.41 m<sup>2</sup> al mes
- 11 sub mercados dentro del área metropolitana de la Ciudad de México
- +2 millones m<sup>2</sup> desarrollados desde el 2010

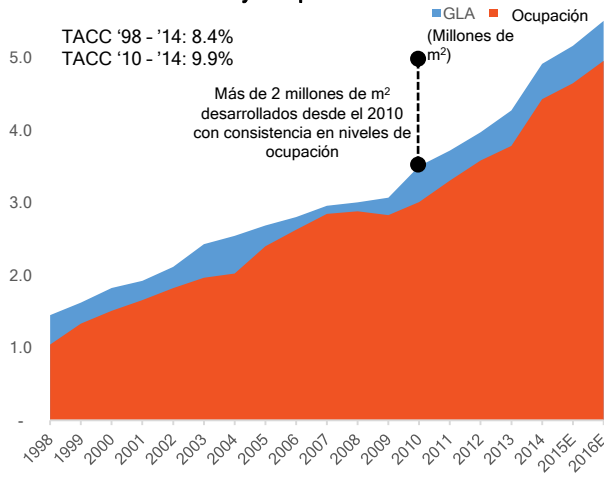
## Prospectos del mercado de oficinas

2015	2016
▪ 11 edificios nuevos	▪ 8 edificios nuevos
▪ +258,000 m <sup>2</sup> de GLA nuevo	▪ +345,000 m <sup>2</sup> de GLA nuevo
▪ Precio: Us\$27.66 m <sup>2</sup> al mes	▪ Precio: Us\$31.56 m <sup>2</sup> al mes

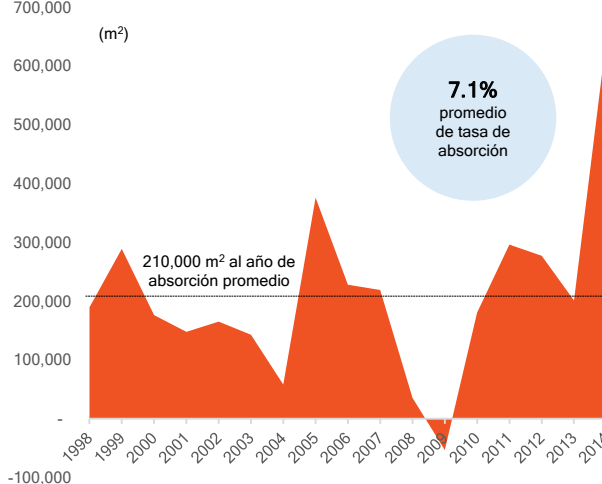
La demanda de espacio de oficina está cubierta para el 2015 y 2016

## Evolución del mercado de oficinas

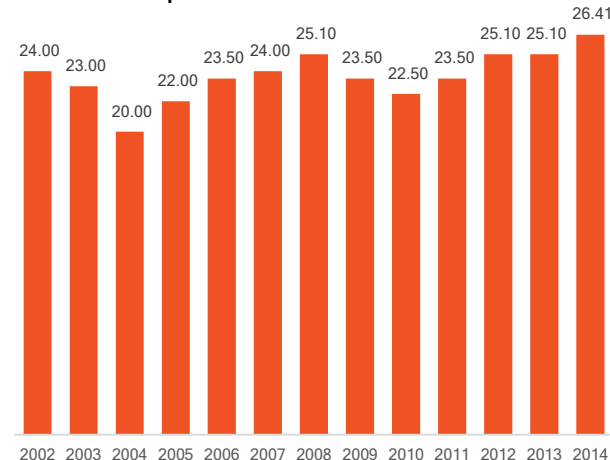
### Evolución del GLA y Ocupación



### Evolución de absorción neta



### Evolución del precio de renta



Fuente: CBRE MarketView, Coldwell Banker Commercial Blue Brief. Considera edificios de oficinas A y A+

# FUNO en el Mercado de Oficinas

## Desglose del GLA

GLA Total	684,280 m <sup>2</sup>
Portafolio Rojo	62,713 m <sup>2</sup>
GLA Total Ex Rojo <sup>(1)</sup>	621,567 m <sup>2</sup>
Cuidad y Estado de México	587,999 m <sup>2</sup>
Monterrey	32,267 m <sup>2</sup>
Guadalajara	24,387 m <sup>2</sup>
Otro	39,627 m <sup>2</sup>

## Detalles del portafolio de oficinas de FUNO

Edificios	34
Sub mercados	8 en la Ciudad de México 3 fuera de la Ciudad de México
GLA en desarrollo	216,250 m <sup>2</sup>
Desarrollos	Torre Diana, Torre Latino, Delaware, La Viga & Mariano Escobedo
GLA en Reforma	119,277 m <sup>2</sup>
Ocupación	90%

## Exposición de FUNO

- ✓ Menos del 10% de la participación total de mercado
- ✓ Aprox. 16% de la participación de desarrollo esperado para el '15 y '16
- ✓ 2 edificios nuevos en desarrollo en un sub mercado altamente demandado
- ✓ Precios de renta por debajo del promedio
- ✓ 27% del mercado en Reforma
- ✓ Tasa de ocupación más alta que el promedio
- ✓ Solo 19% de los ingresos anualizados son derivados de las propiedades de oficinas.

**FUNO es una FIBRA ampliamente diversificada**

(1) El Portafolio Rojo está excluido para efectos del análisis porque representa sucursales y oficinas de Banco Santander que están arrendadas bajo un contrato a 20 años.



**Perspectiva para FUNO**

# Perspectiva de Adquisiciones

- ✓ Espera una descompresión del Cap Rate de ~50 pbs durante el 2015
- ✓ Espera que continúe la volatilidad durante el 2015 proveyendo oportunidades interesantes en el mercado
- ✓ Espera que al menos 85% de las adquisiciones cerradas durante el 2015 sean de activos estabilizados
- ✓ Actualmente analizando un pipeline Ps\$50 billones+ de adquisiciones potenciales para el 2015-16.

# Resumen de Perspectivas

- ✓ Espera mantener un nivel de apalancamiento debajo del 40% LTV
- ✓ Espera que los márgenes de NOI continúen al ~82%
- ✓ Espera concluir ~60% de los proyectos actuales durante el 2015
- ✓ Espera un crecimiento de ~10% de dividendo por CBFI sin capital nuevo



**Anexos**

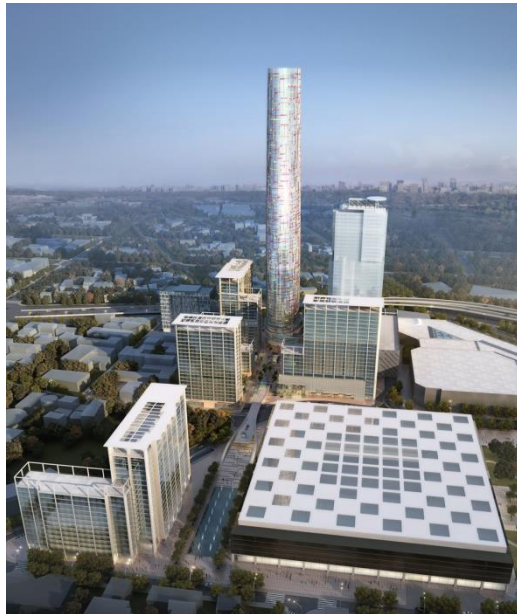
# Acuerdo de adquisición - Portafolio Buffalo

## Portafolio Buffalo

- El 24 de febrero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir Mitikah, un proyecto de uso mixto en la Ciudad de México
- La ubicación del proyecto Mitikah complementa la adquisición del Portafolio Colorado (Centro Bancomer), permitiéndole a FUNO lograr sinergias
- Esta adquisición está sujeta a la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE").

### Proyecto de uso mixto

- Precio de compra Us\$185 mm



# Acuerdo de Adquisición - Portafolio Utah

## Portafolio Utah

- El 12 de enero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir un edificio de oficinas ubicado en la Ciudad de México.
- Este edificio de oficinas cuenta con una ubicación "Premium" al estar ubicado en el corredor Reforma-Lomas.
- Esta propiedad no tiene deuda y la adquisición se liquidará 100% con efectivo.

### Edificio de oficinas

- Precio de compra de Us\$67.9 mm
  - Ocupación: 100%
  - NOI anual de Us\$6 mm
  - GLA de 16,348 m<sup>2</sup>
- 
- Esta adquisición aún requiere la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE").





# Acuerdo de Adquisición - Portafolio Oregon

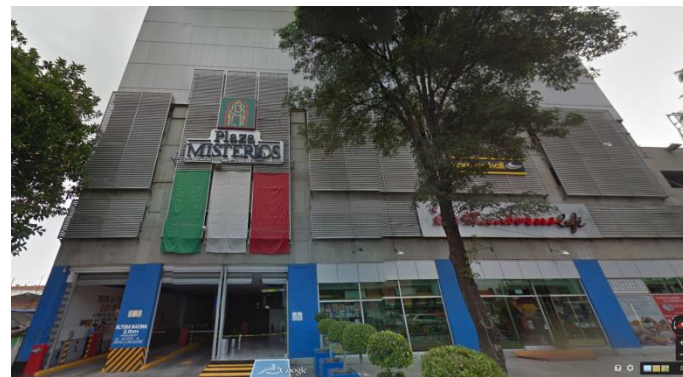
## Portafolio Oregon

- El 8 de enero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir tres centros comerciales estabilizados y consolidados ubicados en la Ciudad de México. Estos centros comerciales se encuentran en zonas densamente pobladas y con alto dinamismo comercial.
- El portafolio incluye aproximadamente Ps\$400 millones de deuda. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finiquitar la venta de los activos, de lo contrario FUNO liquidará la deuda al momento de adquirir los inmuebles. En todo momento, la intención de FUNO es que estos activos sean agregados a su portafolio libres de deuda.
- La operación se pagará con CBFIs y podría incluir un componente de efectivo (en caso de que FUNO liquide la deuda).

### 3 centros comerciales

- Precio de compra de Ps\$1,305.9 mm
- Ocupación: 99%
- NOI anual de Ps\$110.9 mm
- GLA de 32,786 m<sup>2</sup>

- Esta adquisición aún requiere la aprobación de la COFECE.



# Acuerdo de Adquisición - Portafolio Florida

## Portafolio Florida

- El 7 de enero de 2015, FUNO firmó un acuerdo para adquirir un edificio de oficinas localizado en el corredor Insurgentes, uno de los principales corredores de negocios en la Ciudad de México
- FUNO considera que este edificio es un ícono en la zona por su ubicación y diseño.
- Esta propiedad no tiene deuda y la adquisición se liquidará 100% con efectivo.

### Edificio de oficinas

- Precio de compra de Ps\$640.1 mm
- Ocupación: 100%
- NOI anual de Ps\$57.2 mm
- GLA de 21,755 m<sup>2</sup>

- Esta adquisición aún requiere la aprobación por parte de COFECE.



# Acuerdo de adquisición - Portafolio Kansas

## Portafolio Kansas

- El 1 de diciembre, FUNO firmó la compra de un portafolio de 19 propiedades ubicados en siete estados de la República por un precio total de Ps\$10,500 millones.

## 19 propiedades

10 centros comerciales estabilizados	8 power centers 2 fashion malls 8 ciudades 7 estados		GLA	297,064 m <sup>2</sup>
			Ocupación	92%
			NOI Proyectado	Ps\$742 mm
			Cap Rate	8.52%
5 terrenos adyacentes para expansión	En 5 centros comerciales para expansión inmediata		Área	165,081 m <sup>2</sup>
			GLA Proyectado	85,000 m <sup>2</sup>
			Precio de Adq.	Ps\$557 mm
2 power centers en proceso de estabilización	2 power centers 2 ciudades 2 estados		GLA	46,286 m <sup>2</sup>
			NOI Proyectado	Ps\$90 mm
			Precio de Adq.	Ps\$903 mm
7 terrenos para desarrollo futuro	7 ciudades 6 estados		Área	719,814 m <sup>2</sup>
			Precio de Adq.	Ps\$336 mm



# Acuerdo de adquisición - Portafolio Indiana

## Portafolio Indiana

- El 29 de octubre, FUNO anunció la firma de un acuerdo para la compra de un portafolio de 13 planteles de educación superior propiedad de la Universidad ICEL, de los cuales 11 están localizados en el área metropolitana de la Ciudad de México, 1 en la ciudad de Cuernavaca y 1 en la ciudad de Guadalajara.
- Como parte del acuerdo, ICEL ha acordado firmar un contrato de arrendamiento con un plazo forzoso de 10 años.

### 13 Propiedades

- Precio de compra de Ps\$3,040 mm
- Ocupación: 100%
- NOI anual de Ps\$247.0 mm
- GLA de 148,000 m2

- Como parte de la transacción, FUNO tiene el derecho a desarrollar sobre el excedente de terreno en los planteles a adquirir y le permite crear sinergias con ICEL al poderle ofrecer espacios en arrendamiento dentro de su amplio portafolio de propiedades a lo largo de la República.





# Acuerdo de adquisición - Portafolio P4

## Portafolio P4

- El 1 de octubre, FUNO anunció que llegó a un acuerdo para la compra de un portafolio de oficinas denominado P4, localizado en el corredor Insurgentes, uno de los principales corredores de negocios en la Ciudad de México.

4 Propiedades			
2 Adquiridas	+	2 Pendientes <sup>(1)</sup>	=
		4 Propiedades	
■ Precio de compra de Ps\$280 mm		■ Precio de compra de Ps\$288 mm	■ Precio de compra de Ps\$568 mm
■ Ocupación: 98%		■ Ocupación: 98%	■ Ocupación: 98%
■ NOI anual de Ps\$24.3 mm		■ INO anual de Ps\$25.0 mm	■ INO anual de Ps\$49.3 mm
■ GLA de 11,675 m <sup>2</sup>		■ GLA de 8,311 m <sup>2</sup>	■ GLA de 19,986 m <sup>2</sup>



- Esta operación aún requiere la aprobación por parte de COFECE.

(1) En espera de que las partes vendedoras cumplan con las condiciones establecidas por FUNO para el cierre.



Vehículo de Desarrollo Inmobiliario

# Contenido

---

¿Por qué un Vehículo de Desarrollo?

---

Descripción del Vehículo de Desarrollo

---

Impacto en FUNO

---

Términos y Condiciones

---

¿Por qué un Vehículo de Desarrollo?



# Racional y Objetivos

FUNO lanza este vehículo de desarrollo para acelerar su potencial de crecimiento y potenciar la creación de valor

## Objetivo

- Maximizar la capacidad de desarrollo de FUNO, minimizando la dilución y manteniendo niveles de apalancamiento prudentes
- Crear un vehículo de inversión para inversionistas que buscan exposición al riesgo de desarrollo

1

Potenciar las capacidades de desarrollo de FUNO

2

Desarrollar proyectos adicionales de gran escala

3

Maximizar el ROIC de FUNO

# Beneficios

FUNO incrementa sus capacidades...

- FUNO **cobrará comisiones y rentas**, capturando el **valor** del desarrollo inmobiliario
- FUNO actuará como *co-inversionista* en los proyectos

Originación de proyectos 100% a través de FUNO:

- FUNO;
- Socios fundadores de FUNO
- Terceros

Vehículo de  
Desarrollo

FUNO tendrá **derecho** a...

- ... **adquirir** los proyectos a precio de **mercado**
- ... **tag-along** en la venta del vehículo o de sus activos si el derecho de adquisición no es ejercido

Vehículo con **financiamiento sin recurso** para FUNO

## Descripción del Vehículo de Desarrollo

# Características Principales del Vehículo

## Estructura Accionaria

A nivel vehículo:

La subsidiaria de FUNO actuará como Administrador General

Subsidiaria FUNO	0%
------------------	----

Socios inversionistas	100%
-----------------------	------

A nivel proyectos:

FUNO	~50%
------	------

Vehículo	~50%
----------	------

## FUNO's Role

- **Co-Inversionista:** FUNO será co-inversionista con al menos [15%] de cada proyecto
- **Administrador:** FUNO administrará el vehículo a través de su subsidiaria
- **Administración de Desarrollo:** FUNO será el administrador del desarrollo, apalancando su experiencia operativa

## Socios

- Inversionistas institucionales mexicanos inicialmente
- Tendrán un retorno [preferente] de [10%]
- Partes NO relacionadas con FUNO o sus socios fundadores

## Comisiones de FUNO

- **Administración:** pagadera en especie como capital de los proyectos de desarrollo
- **Desarrollo:** pagadera en especie como capital de los proyectos de desarrollo
- **Promote:** [20%] por encima del retorno preferente
- Comisiones de arrendamiento y administración de propiedades

## Originación de Proyectos

Originación 100% a través de FUNO:

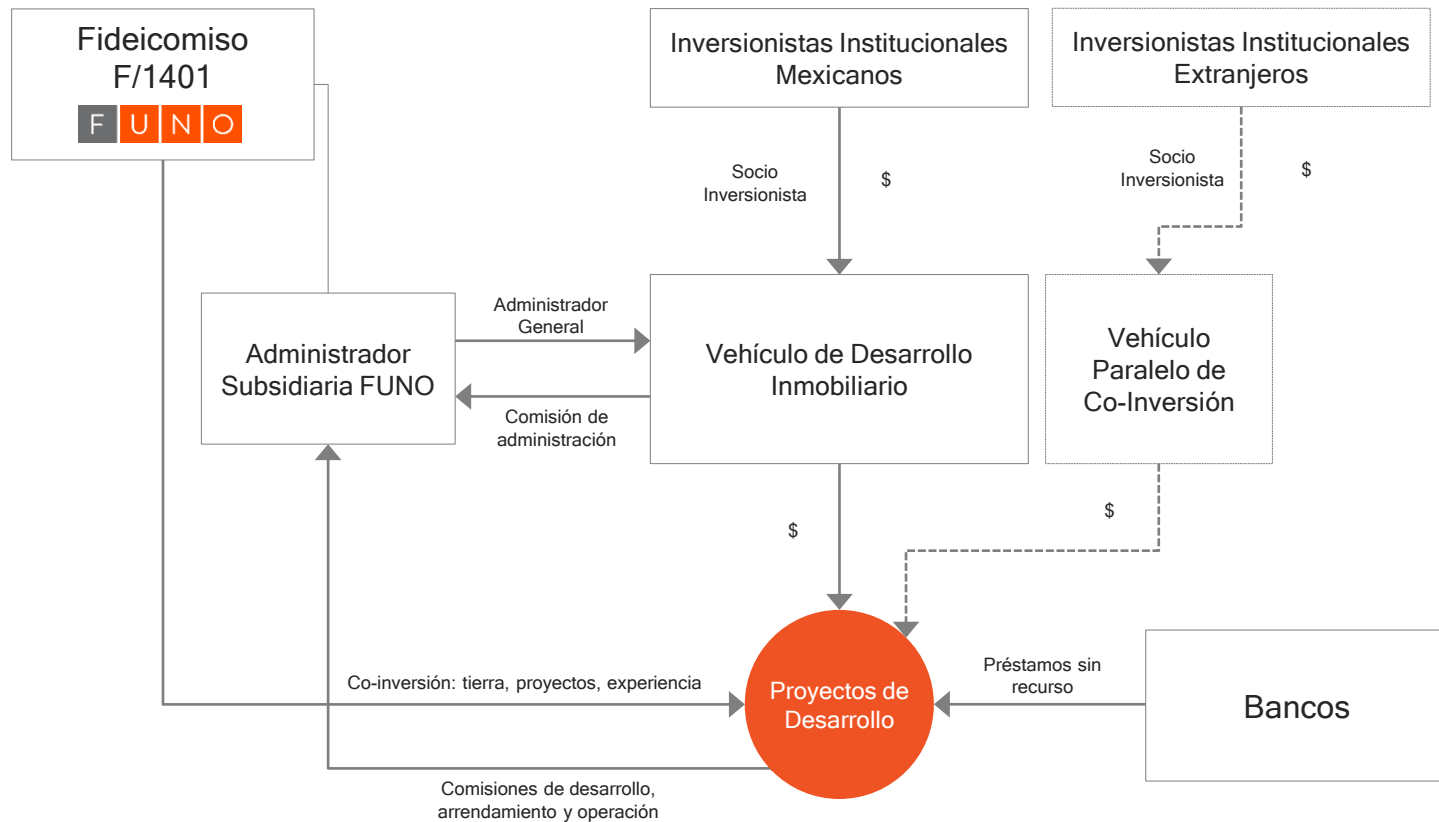
- **A través de FUNO**
- Por terceros **a través de FUNO**
- Por socios fundadores de FUNO, **a través de FUNO**

## Derechos de FUNO

- Derecho a adquirir los proyectos a precio de mercado
- Derecho a *tag-along* en venta de proyectos o del vehículo si el derecho de adquirir no es ejercido

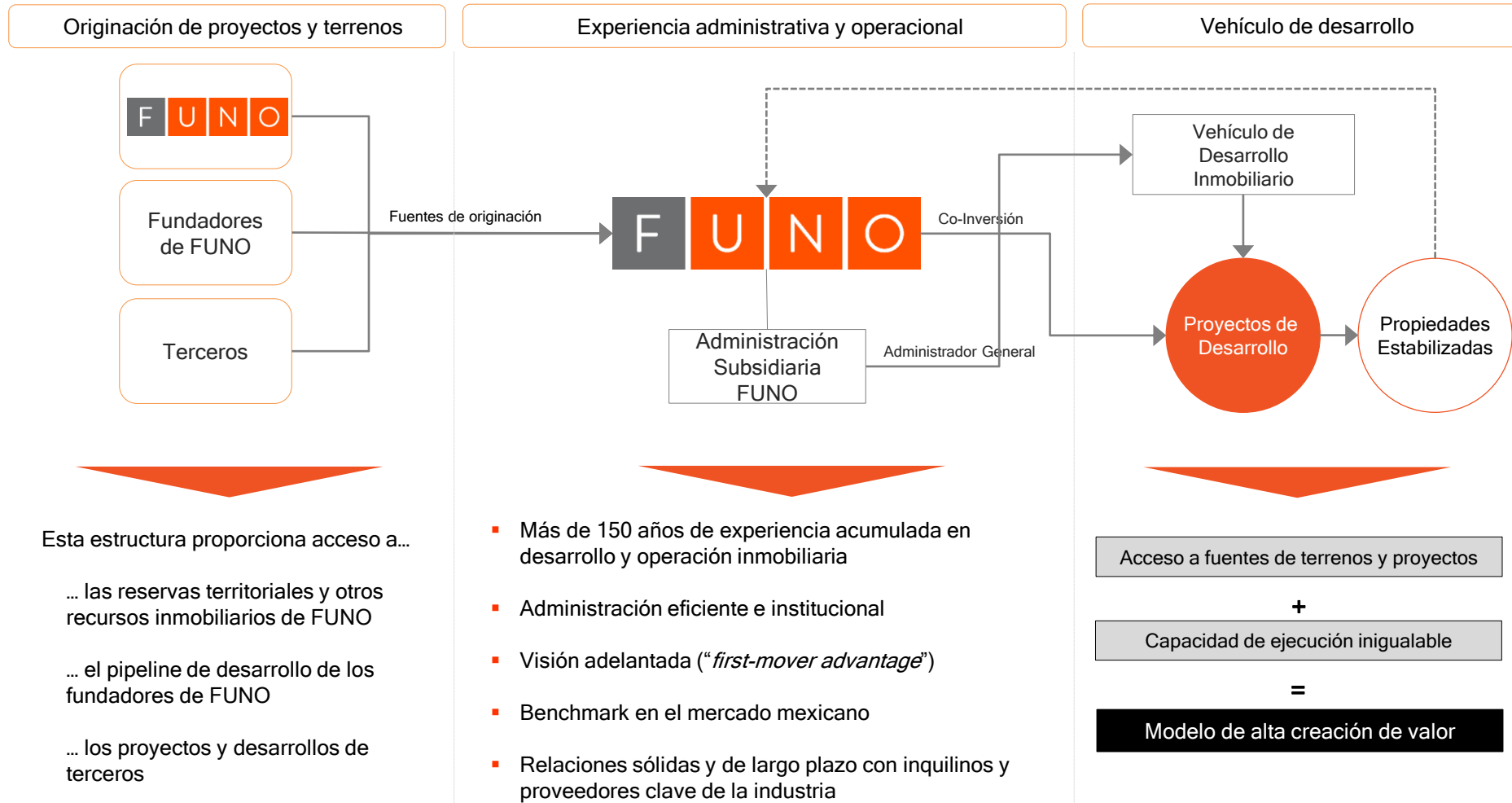
# El Vehículo

El vehículo es un fideicomiso en el cual FUNO participa como Administrador General, mientras que los inversionistas institucionales participan como Socios Inversionistas



# Estructura del Vehículo

El vehículo está diseñado para asegurar tierra, capacidades de originación de proyectos, y músculo de desarrollo a través de una plataforma operativa de clase mundial



# Gobierno Corporativo del Vehículo

## Compromiso de Co-Inversión

- Co-inversión a nivel proyecto
- Co-inversión en especie o efectivo
- Co-inversión de al menos [15]% de cada proyecto

## Administración Institucional

- Asamblea de Tenedores (aprobará proyectos mayores al 20% del tamaño del vehículo)
- Comité Técnico
- Equipo administrativo experimentado

## Llamadas de Capital

- Aprobadas por Comité Técnico
- Mecanismo de dilución punitiva
- Recursos de las llamadas de capital deberán ser utilizados dentro de [6] meses

## Mecanismos de Salida Claramente Establecidos

- FUNO tiene derechos de reversión para re-adquirir activos contribuidos + construcciones
- FUNO tiene derecho de preferencia a precio de mercado y derecho de *tag-along*
- Precio de mercado definido por avalúos de terceros o procesos de intermediarios inmobiliarios
- Aprobación de la Asamblea de Tenedores para transacciones con partes relacionadas

## Impacto en FUNO



# Valor Agregado para FUNO

Abajo se presenta un análisis para mostrar la estructura actual de desarrollo de FUNO versus la estructura del vehículo propuesto asumiendo un rango de cap rate de desarrollo entre 12% y 14% y una inversión teórica de 1,000

	Esquema Actual de Desarrollo de FUNO		Vehículo de Desarrollo	
Capital invertido por FUNO	1,000		1,000	
Comisiones de desarrollo y administración <sup>1</sup>	-		307	
<b>Capital invertido total + comisiones</b>	<b>1,000</b>		<b>1,307</b>	
Deuda del proyecto <sup>2</sup>	500		1,300	
Capital adicional del vehículo	-		1,300	
<b>Inversión total de desarrollo</b>	<b>1,500</b>		<b>3,907</b>	
<b>Cap rate de desarrollo objetivo</b>	<b><u>10%</u></b>	<b><u>12%</u></b>	<b><u>10%</u></b>	<b><u>12%</u></b>
NOI esperado del proyecto	150	180	391	469
Participación de FUNO en proyectos	100%		50%	
<b>NOI de desarrollo esperado para FUNO</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>196</b>	<b>235</b>
<b>Cap rate de desarrollo para FUNO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.6%</b>	<b>23.5%</b>
<b>Cap rate de inversionistas</b>	<b>15.0%</b>	<b>18.0%</b>	<b>15.1%</b>	<b>18.1%</b>

1 - Ver estructura de comisiones en esta presentación. Asume peor escenario para FUNO

2 - Asume 33.33% de Loan-to-Cost ratio

3 - 3% de las rentas + comisión de arrendamiento de 4% del NOI

# Modelo de Creación de Alto Valor

1

Potenciar las capacidades de desarrollo de FUNO

~**4.0x** el valor de los proyectos por cada Us.\$ 1.0 de capital invertido

2

Desarrollar proyectos adicionales de gran escala

Capacidades de desarrollo de FUNO se incrementan aproximadamente **2.6x**

3

Maximizar el ROIC de FUNO

Cap rates estimados de desarrollo entre **20.4%** y **24.4%**

4

Beneficios adicionales

- Derecho adquirir los proyectos a precio de mercado
- Derecho de *tag-along* en caso de no ejercer derecho a adquirir
- No hay *drag-along* sobre la participación de FUNO

# Comisiones del Vehículo

Comisión		Descripción	Contraparte	Base
Comisión de Administración	[1.25%]	<p>Las comisiones de administración serán pagadas de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) [1.25%] sobre la cantidad máxima emitida durante el periodo de inversión y sobre cualquier extensión</li> <li>ii) [1.25%] del total invertido después del periodo de inversión y cualquier extensión</li> </ul>	Vehículo	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) Monto máximo de emisión</li> <li>ii) Monto invertido total</li> </ul>
Comisión de Desarrollo	[4.00%]	El administrador cobrará [4.00%] sobre el total del costo de inversión de cada proyecto incluyendo tierra, costos de desarrollo, pero excluyendo comisiones	Proyecto	Costo total del proyecto
Comisión de Arrendamiento	[4.00%] [2.00%]	<p>El administrador cobrará un porcentaje del ingreso por rentas de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) [4.00%] por arrendamientos de plazo de hasta 5 años</li> <li>(ii) [2.00%] por el plazo excedente mayor a 5 años</li> </ul>	Proyecto	Ingreso por rentas
Comisión de Administración de Activos	[3.00%]	[3.00%] del total del ingreso mensual de cada proyecto	Proyecto	Ingreso mensual total
Promoción	[20%]	[20%] del restante después de pagar un rendimiento preferencial del 10% a inversionistas institucionales (sin catch-up)	Vehículo	Restante

# Términos y Condiciones

Emisor	Fideicomiso F/[*]
Fiduciario	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Administrador	F1 Administración, S.C.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Desarrollo (CBFIDs)
Estructura de la Oferta	Oferta pública en México bajo el mecanismo de llamadas de capital
Monto de la Emisión	~Ps. [5,000] mm
Fecha de Oferta	Junio de 2015
Vencimiento	15 años
Uso de los Recursos	Desarrollo inmobiliario en México
Rendimiento Esperado	[*]% in Ps./MXN
Agentes Estructurador	<b>BBVA</b> Bancomer
Intermediarios Colocadores	<b>BBVA</b> Bancomer   CASA DE BOLSA   <b>EVERCORE</b>   CASA DE BOLSA
Asesor	<b>EVERCORE</b>