



# Presentación a Inversionistas

Marzo, 2015

# Límite de responsabilidad

El material que a continuación se presenta, contiene cierta información general a la fecha respecto al Fideicomiso F/1401 constituido en Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple (el “Fideicomiso”, “FUNO” o la “Compañía”). La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

Este material ha sido preparado con base en información pública de la Compañía únicamente con el propósito de ser utilizado en las presentaciones relacionadas con la oferta, en México y en otros lugares, de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo (los “CBs”). Este documento no constituye una oferta, en todo o en parte, y usted tiene que leer el prospecto de colocación y los suplementos de la oferta antes de tomar una decisión de inversión. Usted puede solicitar una copia del prospecto y de los suplementos a los Intermediarios Colocadores. Usted debe consultar el prospecto de colocación y los suplementos, para obtener información mas detallada sobre la Compañía, su negocio y sus resultados financieros, así como sus estados financieros, y tomar una decisión sobre su inversión en base a la información proporcionada únicamente en este prospecto de colocación.

Esta presentación puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a FUNO que reflejan las opiniones actuales de la Compañía y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prevé”, o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En ningún caso, ni la Compañía ni Fibra Uno Administración, S.A. de C.V., F1 Controladora de Activos, S.C., F1 Management, S.C., F2 Services, S.C. o Jumbo Administración, S.A.P.I de C.V. serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación.

Esta presentación no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni nada contenido en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.

La información relacionada con el mercado y la posición competitiva de la Compañía, incluyendo las estimaciones de mercado, utilizados a lo largo de esta presentación se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas.

Esta presentación y su contenido son propiedad de la Compañía y no puede ser reproducido o difundido en todo o en partes sin el consentimiento previo por escrito de FUNO.



**FUNO Hoy**

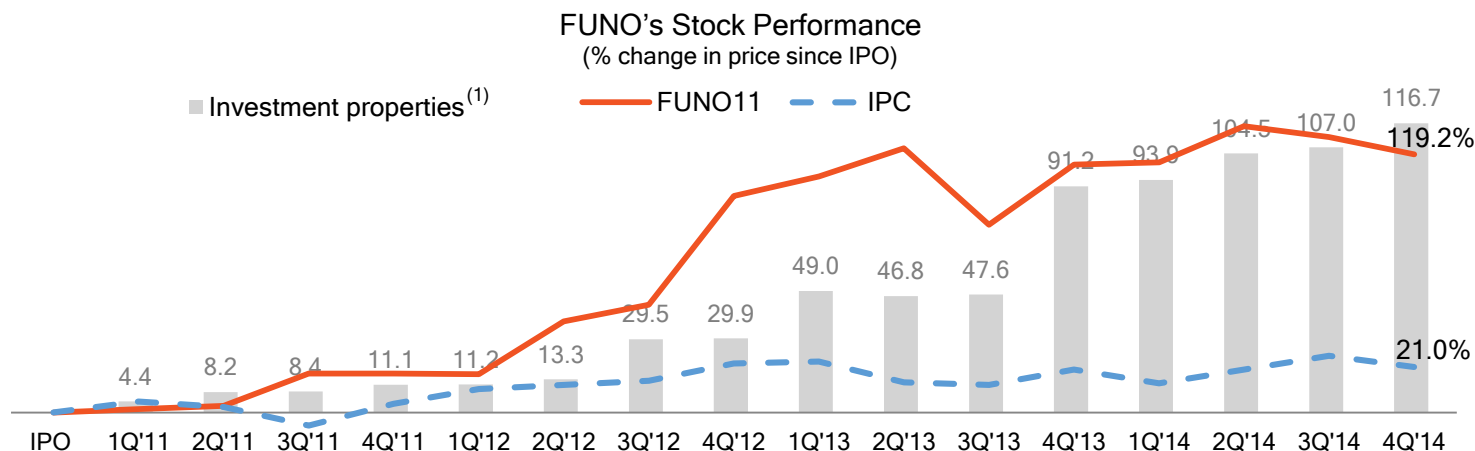
# FUNO: Indiscutible Líder del Mercado

**FUNO** es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) que tiene como objeto adquirir, desarrollar y operar una amplia gama de inmuebles destinados al arrendamiento.

## Detalles del líder del mercado

- ✓ La experiencia de nuestros fundadores y del equipo de gestión nos ha permitido obtener más de **Ps\$98 mil millones** para invertir en bienes raíces.
- ✓ **Portafolio diversificado** en términos de sector, ubicación geográfica, base de arrendatarios y generación de ingresos.
- ✓ **Presencia** en 31 de las 32 entidades federativas.

## Comportamiento sin precedente desde el IPO

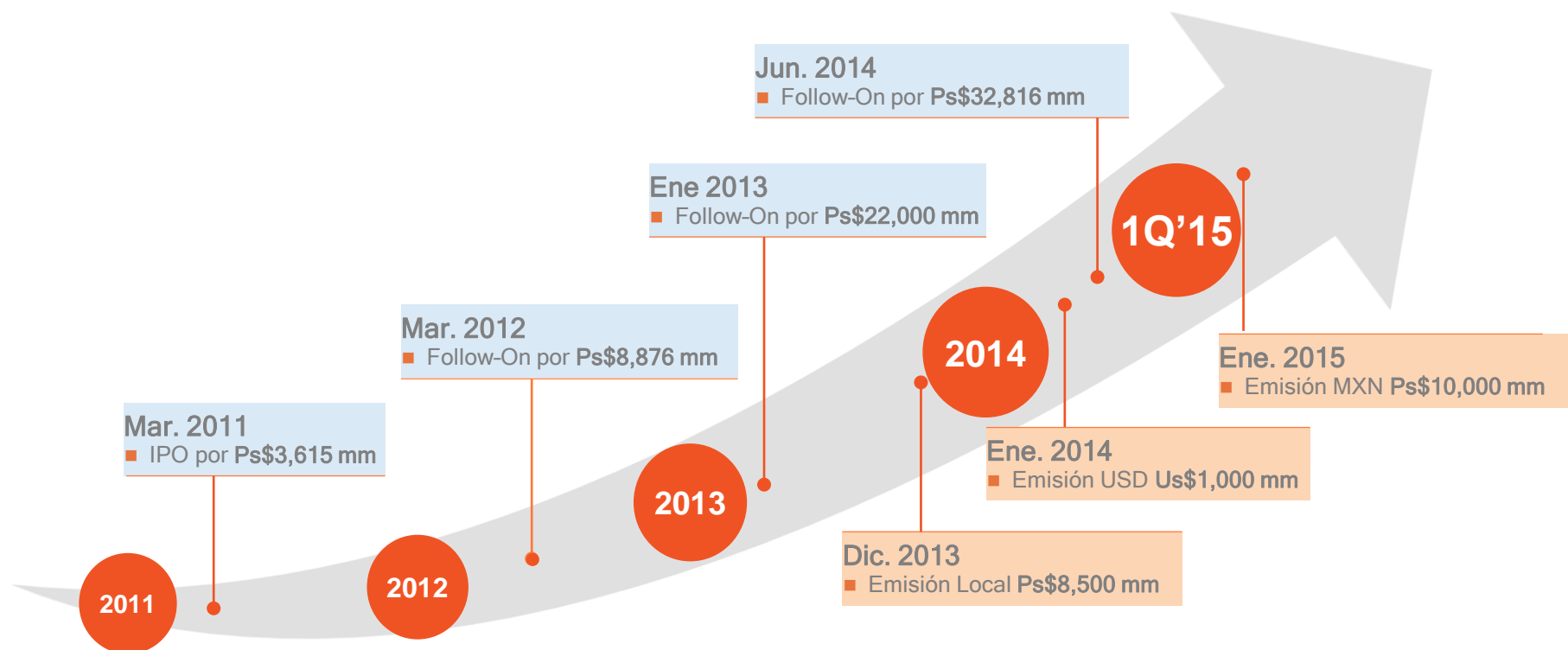


**Primera FIBRA y líder en el sector inmobiliario en México**

(1) Propiedades de Inversión= Propiedades de Inversión + derechos Fiduciarios. Montos en billones de pesos.

# Amplio acceso a los mercados de capital

- ✓ FUNO ha logrado obtener más de **P\$s98 mil millones** del mercado público

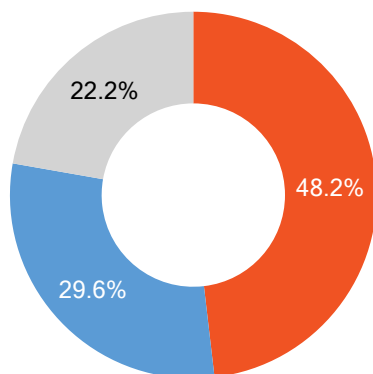


# Diversificación sectorial

Métrica Operativa	Comercial		Industrial		Oficinas		FUNO
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)
✓ No. de Operaciones	277	60.9%	102	22.4%	76	16.7%	455
✓ No. de Contratos	4,003	83.4%	382	8.0%	413	8.6%	4,798
✓ GLA (m <sup>2</sup> )	2,164,835	36.4%	3,136,000	52.7%	650,406	10.9%	5,951,240
✓ Renta Fija Anualizada <sup>(1)</sup>	3,874,590	48.2%	2,382,714	29.6%	1,788,955	22.2%	8,046,259

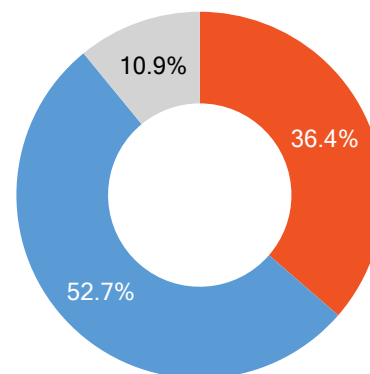
Distribución Sectorial por RFA<sup>(1)</sup>

■ Retail ■ Industrial ■ Office



Distribución Sectorial por GLA

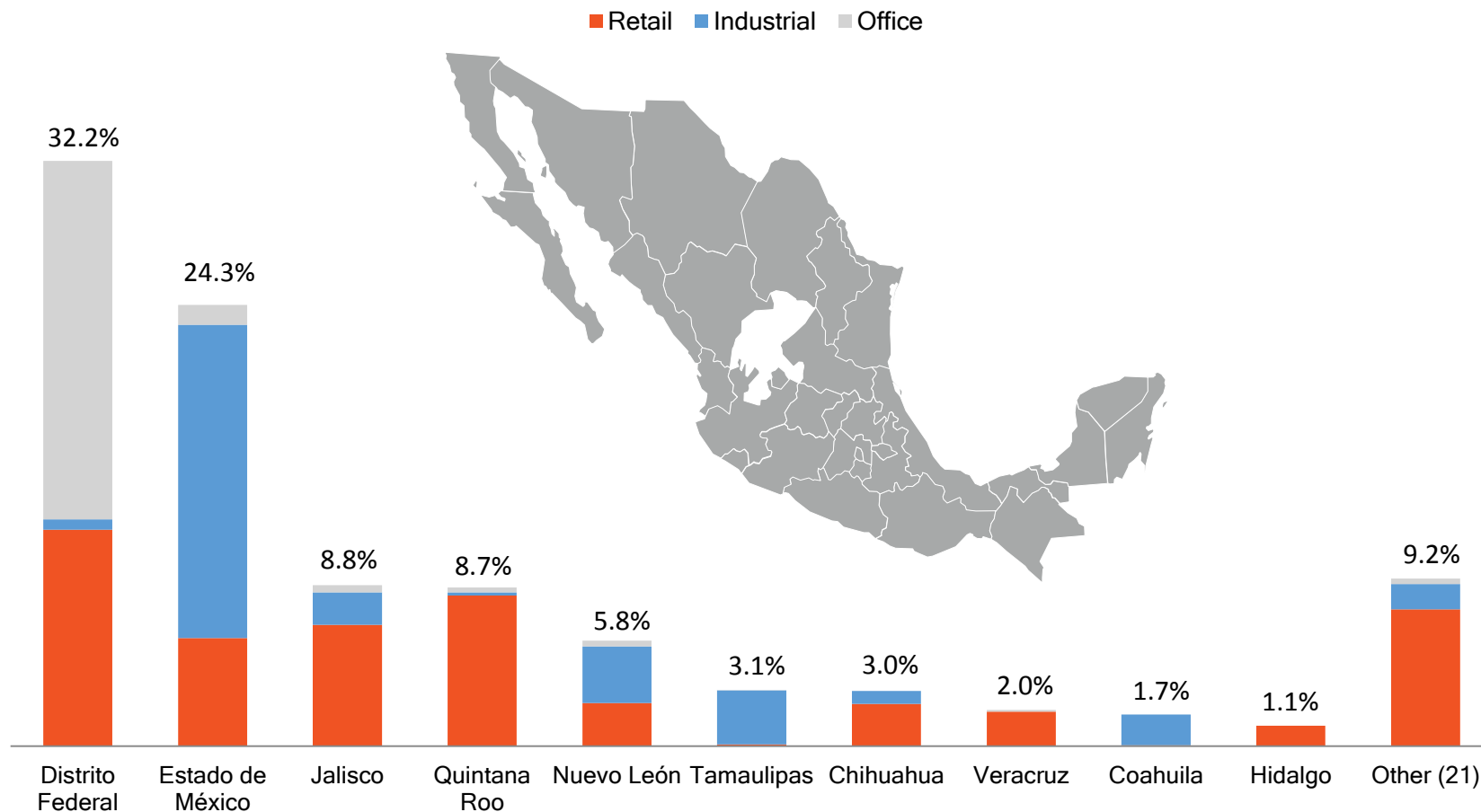
■ Retail ■ Industrial ■ Office



(1) RFA= renta fija anualizada. Cífras en miles de pesos.  
Gráficas de perfil de Portafolio como %RFA y %GLA al 4T14

# Diversificación geográfica de la RFA

✓ FUNO tiene presencia en 31 de las 32 entidades federativas.



# Amplia diversificación con inquilinos de alta calidad

- ✓ Las propiedades de FUNO están ocupadas por arrendatarios de clase mundial

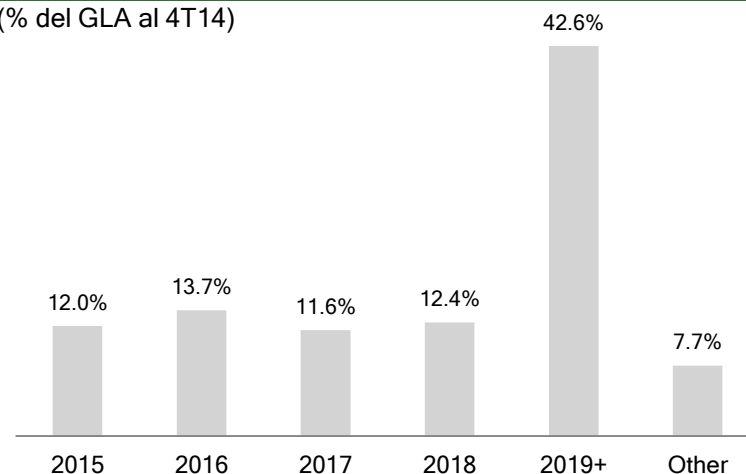


## Top-ten de arrendatarios

Top Ten de Arrendatarios			
Industria	% GLA	Industria	% RFA
Autoservicio	11.1%	Autoservicio	10.4%
Bancaria	3.1%	Bancaria	6.2%
Educativa	2.7%	Bancaria	3.9%
Bienes de Consumo	2.1%	Entretenimiento	2.1%
Bancaria	1.9%	Hospedaje	1.6%
Logística	1.8%	Restaurantes	1.3%
Autoservicio	1.8%	Logística	1.1%
Entretenimiento	1.7%	Bienes de Consumo	1.0%
Bienes de Consumo	1.4%	Educativa	0.9%
Educativa	1.2%	Bancaria	0.9%
<b>Total</b>	<b>28.8%</b>	<b>Total</b>	<b>29.5%</b>

## Perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento

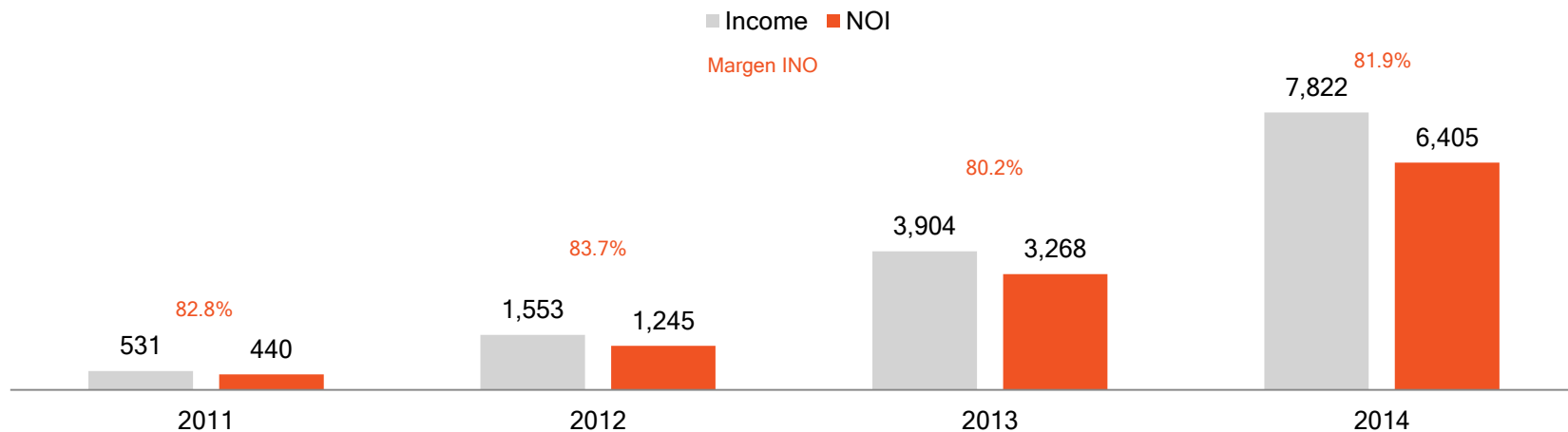
(% del GLA al 4T14)



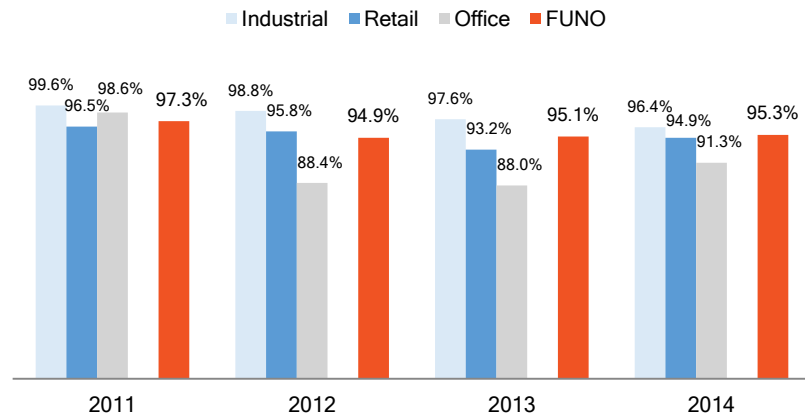


# Sólido desempeño financiero

## Ingresos e ingreso operativo neto ("INO") <sup>(1)</sup>

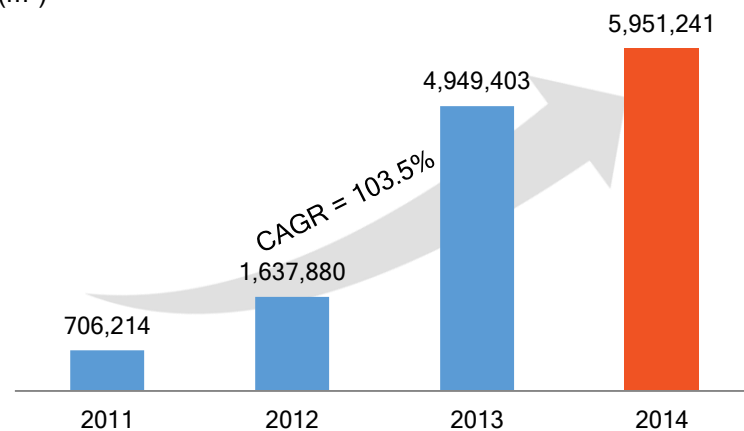


## Ocupación histórica por segmento



## Crecimiento histórico de GLA

(m<sup>2</sup>)

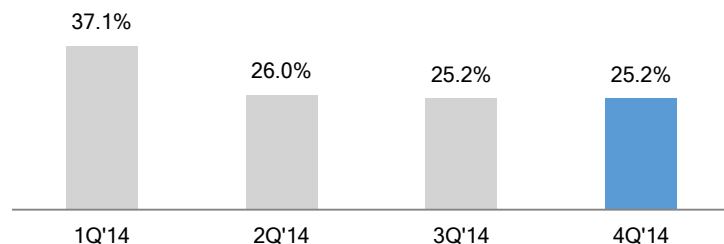


(1) Ingresos e INO en millones de pesos

# Sólido perfil crediticio

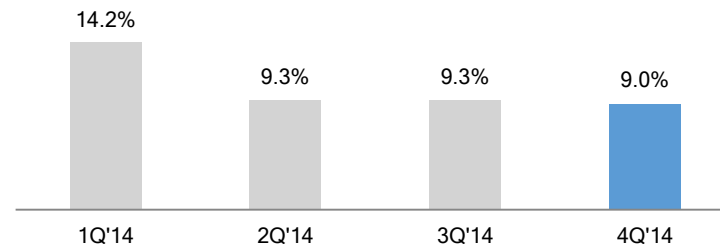
## Nivel de endeudamiento ("LTV")<sup>(1)</sup>

Max 60%



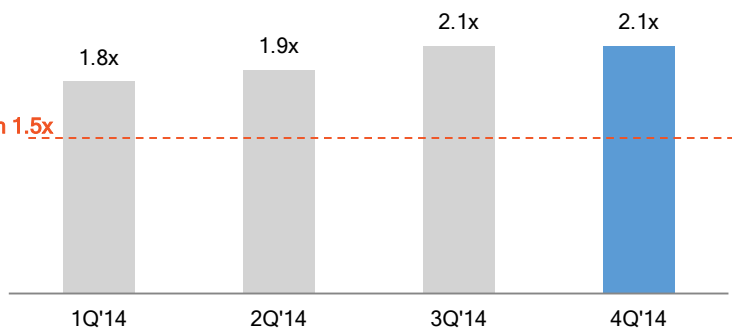
## Límite de deuda garantizada<sup>(2)</sup>

Max 40%



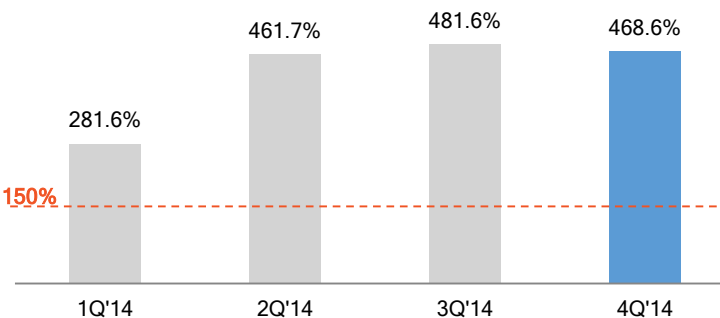
## Cobertura de servicio de la deuda ("DSCR")<sup>(3)</sup>

Min 1.5x



## Cobertura de activos libres de gravamen<sup>(4)</sup>

Min 150%



**FUNO cumple holgadamente con los *covenants* financieros de sus emisiones**

(1) LTV = Deuda bruta / Activos totales

(2) Límite de Deuda Garantizada = Deuda garantizada / Activos totales

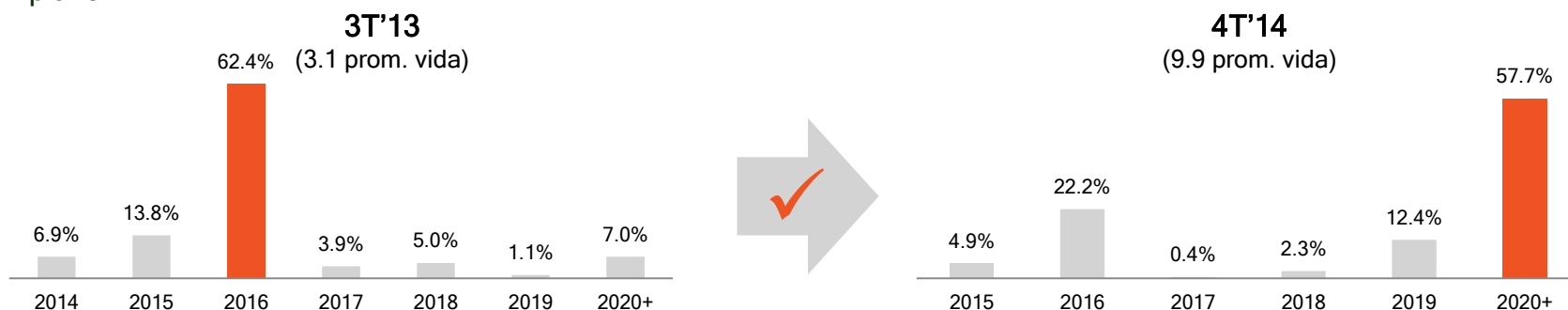
(3) DSCR = EBITDA / Servicio de la deuda (medido por los últimos 12 meses y excluyendo pagos anticipados de deuda)

(4) Cobertura de activos libres de gravamen = Activos libres de gravamen / Deuda no garantizada

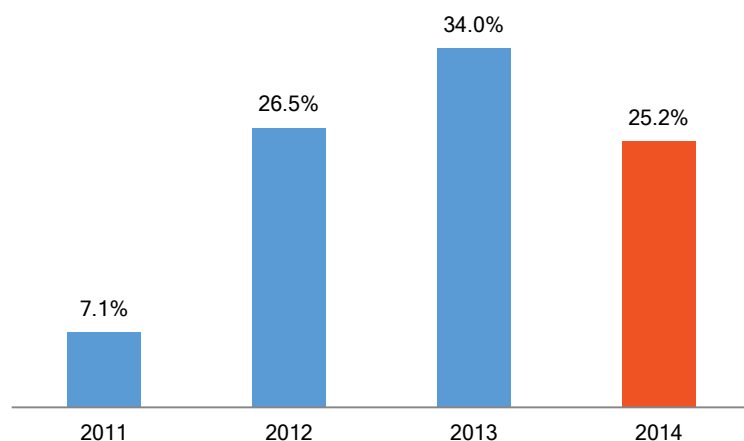
# Sólido desempeño financiero y Estructura de Capital Conservadora

## Perfil de vencimientos 3T'13 vs. 4T'14

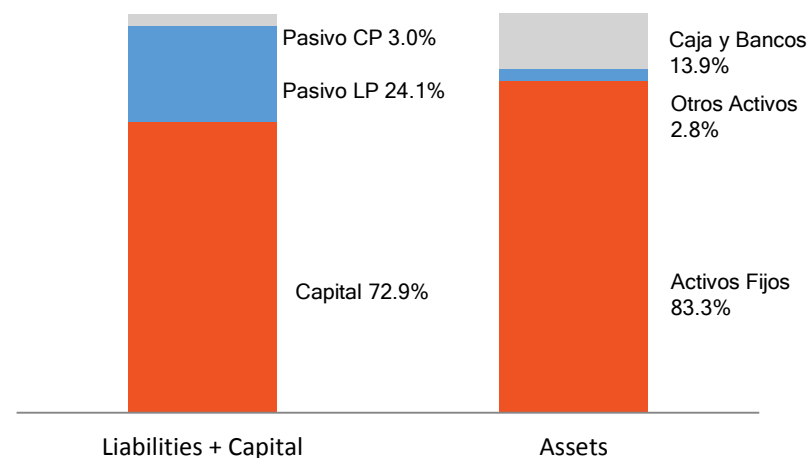
Gracias a la estrategia de endeudamiento de los últimos 18 meses, FUNO a incrementado la vida promedio de su deuda de 3.1 años (3T'13) a 9.7 años (4T'14) cambiando de deuda garantizada a corto plazo a deuda no garantizada a largo plazo.



## LTV histórico <sup>(1)</sup>



## Estructura de capital conservadora

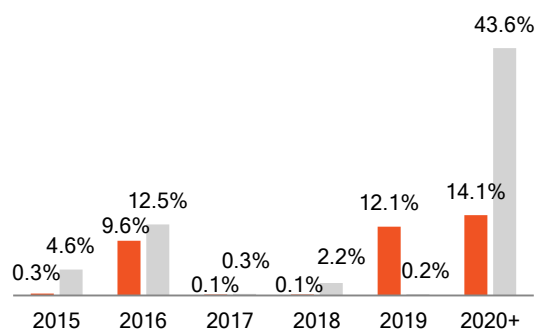
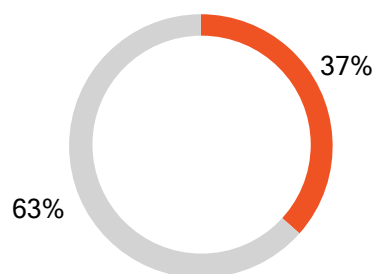


(1) LTV = Deuda Bruta / Activos Totales

# Perfil de vencimientos al 4T'14

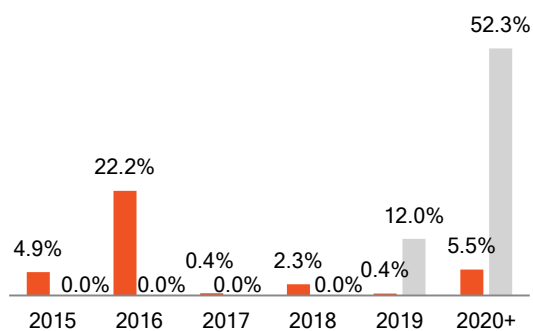
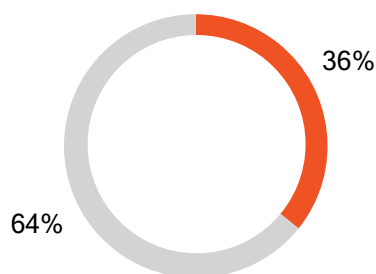
Pesos vs. USD

■ MXN ■ USD



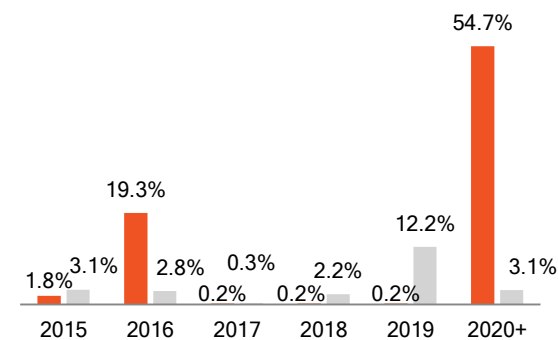
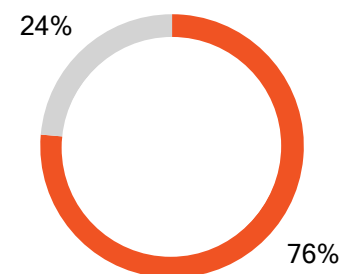
Garantizado vs. No Garantizado

■ Secured ■ Unsecured



Tasa Fija vs. Tasa Variable

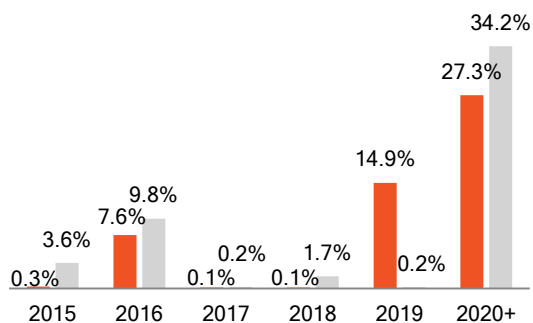
■ Fixed rate ■ Floating rate



# Perfil de vencimientos pro-forma al 4T'14

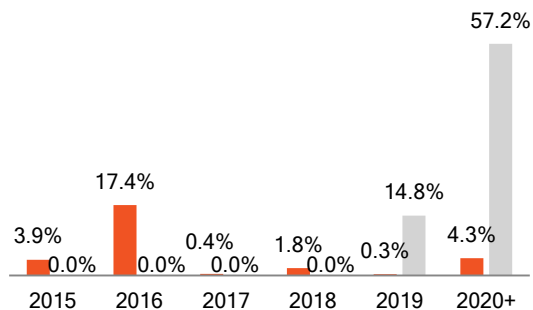
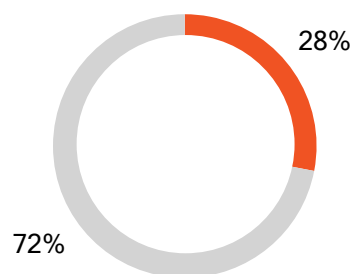
Pesos vs. USD

■ MXN ■ USD



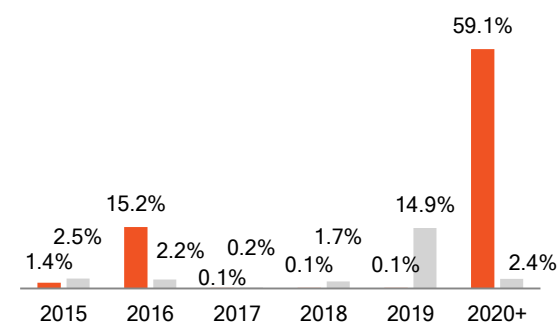
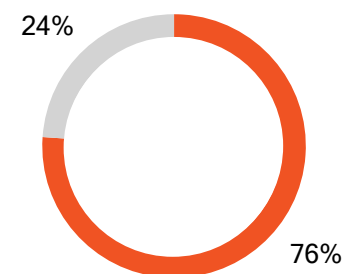
Garantizado vs. No Garantizado

■ Secured ■ Unsecured



Tasa Fija vs. Tasa Variable

■ Fixed rate ■ Floating rate



# Pipeline de Desarrollo

- ✓ FUNO tiene un crecimiento potencial orgánico derivado de su plataforma de desarrollo

## Descripción del *pipeline* de desarrollo

(Al 4T'14)

	CapEx Total (MXN\$ Miles)	CapEx a la fecha (MXN\$ Miles)	NOI estimado anual (MXN\$ Miles)	GLA Total	Fecha Estimada de Terminación
Industrial	3,410,000	1,871,307	502,200	750,000	2015
Comercial	1,601,000	1,154,000	333,400	169,899	2015 - 2016
Oficinas	4,072,000	2,181,676	778,024	242,350	2015 - 2018
Total	9,083,000	5,206,983	1,613,624	1,162,249	2015 - 2018



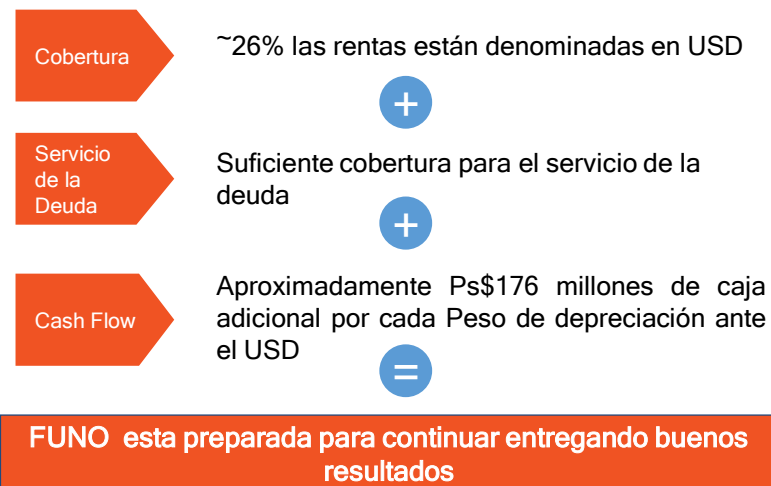
## Prespectivas de Mercado

# Impacto potencial derivado de los movimientos recientes en el mercado

## Panorama macroeconómico

- ✓ La depreciación del peso seguirá estimulando inversión extranjera
- ✓ México se convertirá en un destino mucho mas competitivo para la manufactura
- ✓ El consumo de petróleo a aumentado por los precios bajos registrados durante los meses pasados, con lo cual a mejorado las condiciones económicas en EUA.; por consiguiente, en México
- ✓ La extracción del petróleo en aguas profundas del Golfo de México puede ser rentable aún a precios de Us\$40-50

## Panorama FUNO



*“México se vera impactado negativamente por la caída en los precios del petróleo, pero en una menor magnitud debido a la exposición en el sector de manufactura; por otro lado, tendrá un impacto en las finanzas publicas que no será percibido durante el 2015 debido a las coberturas contratadas por las autoridades Mexicanas.”*

**-Alejandro Werner**  
Director del Departamento de Western Hemisphere, Fondo Monetario Internacional  
Entrevista para El Economista, diciembre 17, 2014

- Por cada Us\$10 de caída en el precio del petróleo, El GDP disminuirá aproximadamente 0.2 bps
- Si los precios del petróleo están entre Us\$60-70 en 2016, el gobierno Mexicano espera disminuir su ingreso por Us\$6-9 billones
- México importa ~50% de sus combustibles, por lo tanto una disminución en el precio del petróleo debería mejorar las finanzas publicas al vender combustibles a un precio relativamente mas alto.
- Compañías eficientes de petróleo saben que extraer petróleo de aguas profundas del Golfo de México es rentable aun a precios de Us\$40-50

-BBVA Research, Diciembre 2014



# Análisis de sensibilidad

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

Hemos realizado un análisis de sensibilidades en el cual hemos construido tres escenarios y medido el impacto que tenemos en nuestro ingreso por rentas y en el gasto por intereses de nuestras proyecciones para el 2015

### Escenarios

1

MXN vs USD  
Tipo de cambio incrementa  
**Ps. 1.00**

2

La tasa variable incrementa  
**100 bps**

3

Escenarios  
**1 & 2**  
combinados

### Resultados

1

↑ Ingresos por Renta Ps. 252 M  
↑ Intereses Ps. 76 M  
↑ Incremento Neto Ps. 176 M

2

Ingreso por Renta Unaltered  
↑ Intereses Ps. 65 M  
↓ Decremento Neto Ps. 65 M

3

↑ Ingreso por Renta Ps. 252 M  
↑ 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

## Mercado de oficinas

- Aproximadamente 5 millones de m<sup>2</sup> para 2014
- 89.9% de ocupación
- Absorción neta promedio anual de 210,000 m<sup>2</sup> (1998-2014)
- +645,000 de absorción neta en 2014
- 7.1% tasa de absorción neta
- Precio promedio actual de Us\$26.41 m<sup>2</sup> por mes
- 11 submercados dentro de la zona Metropolitana
- +2 millones m<sup>2</sup> desarrollados desde 2010

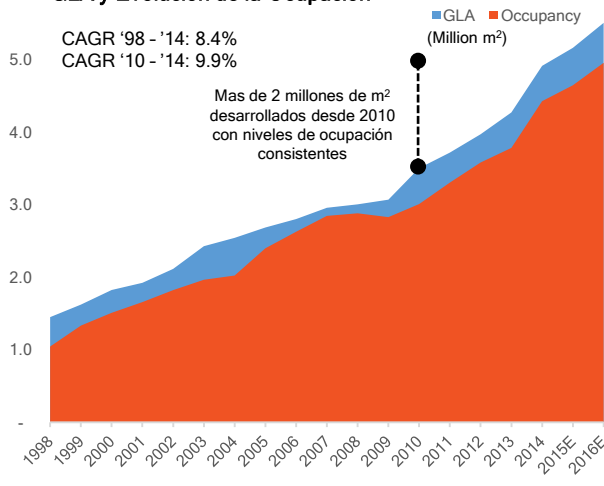
## Prespectivas del mercado de oficinas

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

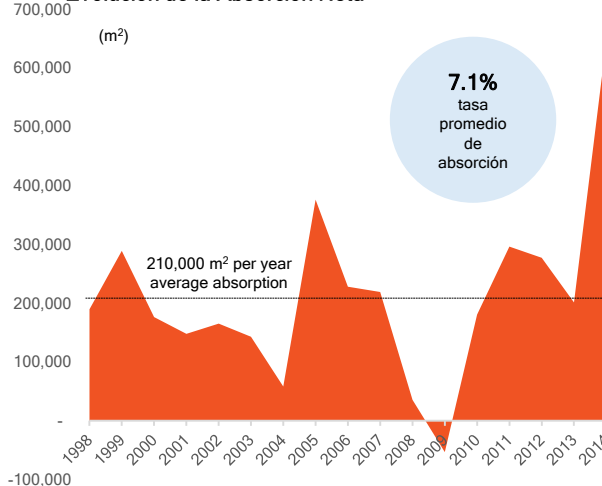
La demanda de espacio de oficinas esta cubierta para 2015 y 2016

## Evolución del mercado de oficinas

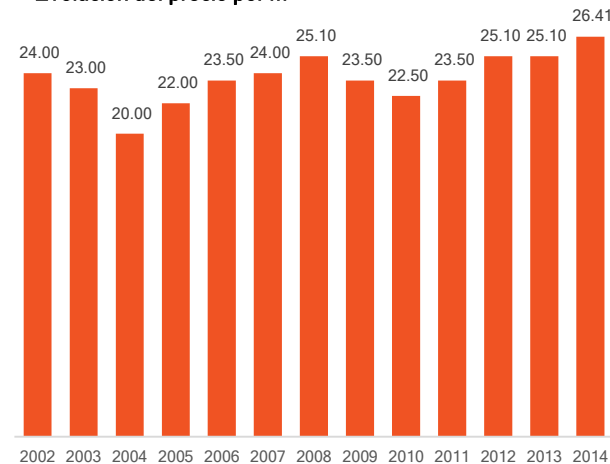
### GLA y Evolución de la Ocupación



### Evolución de la Absorción Neta



### Evolución del precio por m<sup>2</sup>



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

# FUNO en el mercado de oficinas

## Desglose GLA

GLA Total	555,902 m <sup>2</sup>
Portafolio Rojo	62,713 m <sup>2</sup>
GLA Total Ex Rojo <sup>(1)</sup>	493,190 m <sup>2</sup>
Mexico City	437,160 m <sup>2</sup>
Monterrey	15,738 m <sup>2</sup>
Guadalajara	15,183 m <sup>2</sup>
Southeast	25,108 m <sup>2</sup>

## Detalles del portafolio FUNO

Edificios	33
Submercados	8 en la Ciudad de México 3 fuera de la Ciudad de México
GLA en desarrollo	98,000 m <sup>2</sup>
Desarrollos	Torre Diana y Torre Latino
GLA en Reforma	119,277 m <sup>2</sup>
Ocupación	90%

## Exposición de FUNO

- ✓ Menos de 10% del mercado
- ✓ Aproximadamente 16% de *market-share* esperado para '15 y '16
- ✓ 2 nuevos edificios en desarrollo altamente demandados
- ✓ Rentas abajo del promedio
- ✓ 27% de participación en Reforma
- ✓ Superior a la ocupación promedio
- ✓ Solo 19% del ingreso total anualizado provienen de oficinas

**FUNO es una FIBRA altamente diversificada**

(1) Portafolio Rojo es excluido para efectos del análisis porque representa oficinas y locales de Banco Santander que tienen un arrendamiento a 20 años



**FUNO** *Outlook*

# Prespectivas de adquisiciones

- ✓ Descompresion en los Cap Rates de ~50 bps durante 2015.
- ✓ Continuará la volatilidad durante 2015 generando oportunidades interesantes en el mercado.
- ✓ Al menos el 85% de las adquisiciones cerradas durante el 2015 serán de propiedades estabilizadas.
- ✓ Actualmente analizando un *pipeline* por mas de Ps\$50 billones para 2015-16.

# Resumen de perspectivas

- ✓ Apalancamiento por debajo de 40% LTV
- ✓ Margen INO ~82%
- ✓ Concluir ~60% de los proyectos en desarrollo durante 2015
- ✓ Crecimiento en el dividendo por CBFI ~10% sin capital adicional



**Anexos**

# Acuerdo de Adquisición - Portafolio Utah

## Portafolio Utah

- El 20 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.
- Esta adquisición se concluyó el 5 de marzo de 2015.

### Edificio de Oficinas

- Precio de compra de Us\$67.9 mm
  - Ocupación: 100%
  - INO anual de Us\$6 mm
  - GLA de 16,348 m<sup>2</sup>
- 
- Esta adquisición aún requiere la aprobación de la 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. .
- 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%
- INO 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

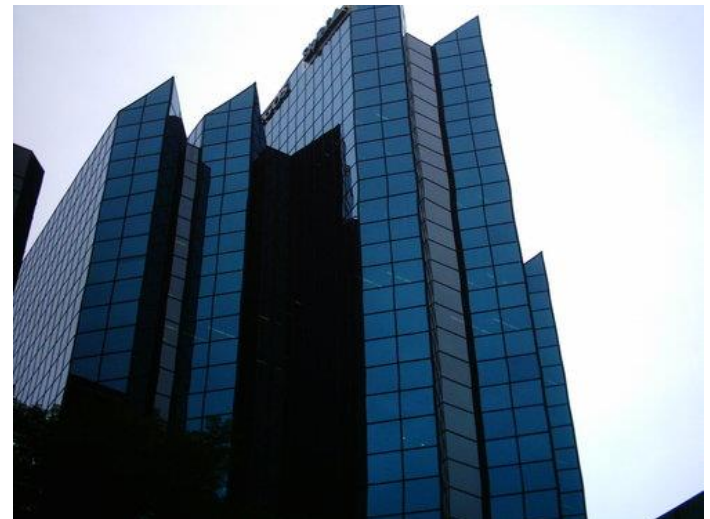
## Portafolio Florida

- 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.

### Edificios de Oficinas

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

- Esta adquisición se concluyó el 2 de marzo de 2015



# 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%
			INO 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>
			INO 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%
  - INO anual de Ps\$247.0 mm
  - GLA de 148,000 m2
- Esperamos crear sinergias con ICEL al poderle ofrecer espacios en arrendamiento dentro de su amplio portafolio de propiedades a lo largo de la República.
  - Como parte de la transacción, FUNO tiene el derecho a desarrollar sobre el excedente de terreno en los planteles a adquirir.





# 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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Precio de compra de Ps\$280 mm</li> <li>Ocupación: 98%</li> <li>INO anual de Ps\$24.3 mm</li> <li>GLA de 11,675 m<sup>2</sup></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Precio de compra de Ps\$288 mm</li> <li>Ocupación: 98%</li> <li>INO anual de Ps\$25.0 mm</li> <li>GLA de 8,311 m<sup>2</sup></li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Precio de compra de Ps\$568 mm</li> <li>Ocupación: 98%</li> <li>INO anual de Ps\$49.3 mm</li> <li>GLA de 19,986 m<sup>2</sup></li> </ul>



- 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.

FUNO