



**Presentación a Inversionistas  
Credit Suisse LatAm Midsummer Conference  
New York**

**Agosto, 2015**

# 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.

F U N O

FUNO Hoy

# FUNO: Líder Inmobiliario Induscitable

|                       | Market Cap<br>(Us. mm) | Importe Promedio<br>(Us. mm) |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>FUNO</b>           | 7,300                  | 17,532,336                   |
| <b>VESTA</b>          | 1,064                  | 3,270,038                    |
| <b>TERRAFINA</b>      | 1,234                  | 3,237,724                    |
| <b>MACQUARIE</b>      | 1,207                  | 2,865,179                    |
| <b>FIBRA PROLOGIS</b> | 1,072                  | 1,274,753                    |
| <b>GICSA</b>          | 1,492                  | 1,245,515                    |

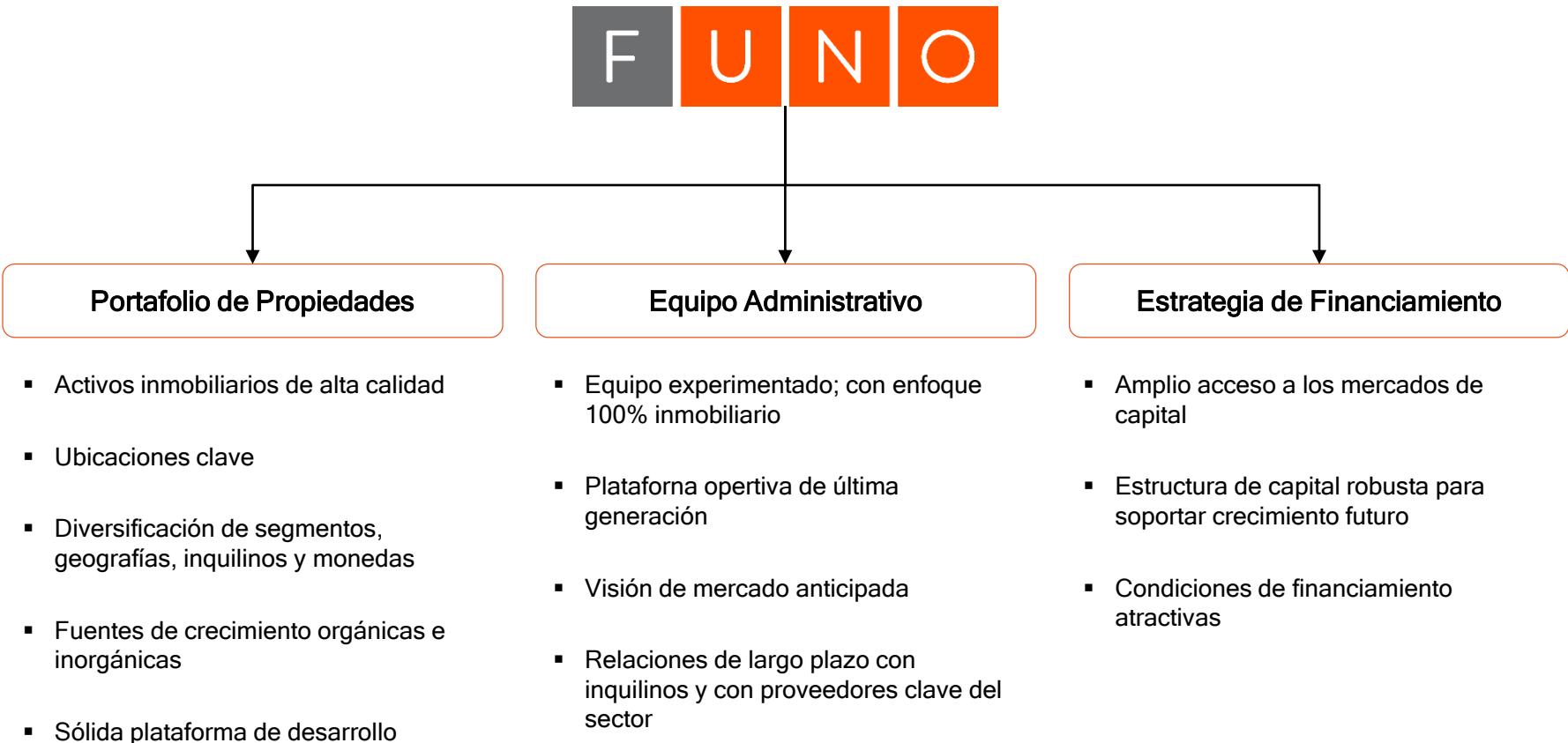
|                      | Market Cap<br>(Ps. mm) | Importe Promedio<br>(Us. mm) |
|----------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>FibreHotel.mx</b> | 536                    | 908,191                      |
| <b>FIBRA SHOP</b>    | 519                    | 882,293                      |
| <b>DASHOS</b>        | 2,898                  | 804,677                      |
| <b>Fibra inn.</b>    | 424                    | 258,699                      |
| <b>fibra mty</b>     | 236                    | 54,679                       |
| <b>FIBRA HD</b>      | 95                     | NA                           |

## Desempeño Histórico de FUNO vs IPC



# Ventajas Competitivas de FUNO

El liderazgo de FUNO se resalta por sus ventajas competitivas incomparables



# Estrategia de FUNO

La estrategia de FUNO está diseñada para mantener un modelo de crecimiento y garantizar flujos consistentes

## Enfoque de Crecimiento

### + Inorgánico

- A través de adquisiciones de terceros
  - Estabilizados
  - Para desarrollo
- A través de contribuciones del grupo de fundadores

### + Organico

- Desarrollos “greenfield”
- Re-desarrollos
- Expansiones y conversiones
- Expansiones de los inquilinos

Potencial de crecimiento incomparable

## Operación de Clase Mundial

### + Diversificación

- Segmentos
- Geografías
- Inquilinos
- Monedas

### + Altos niveles de ocupación

- Rentas competitivas
- Activos de alta calidad
- Ubicaciones clave
- Relaciones de largo plazo con inquilinos

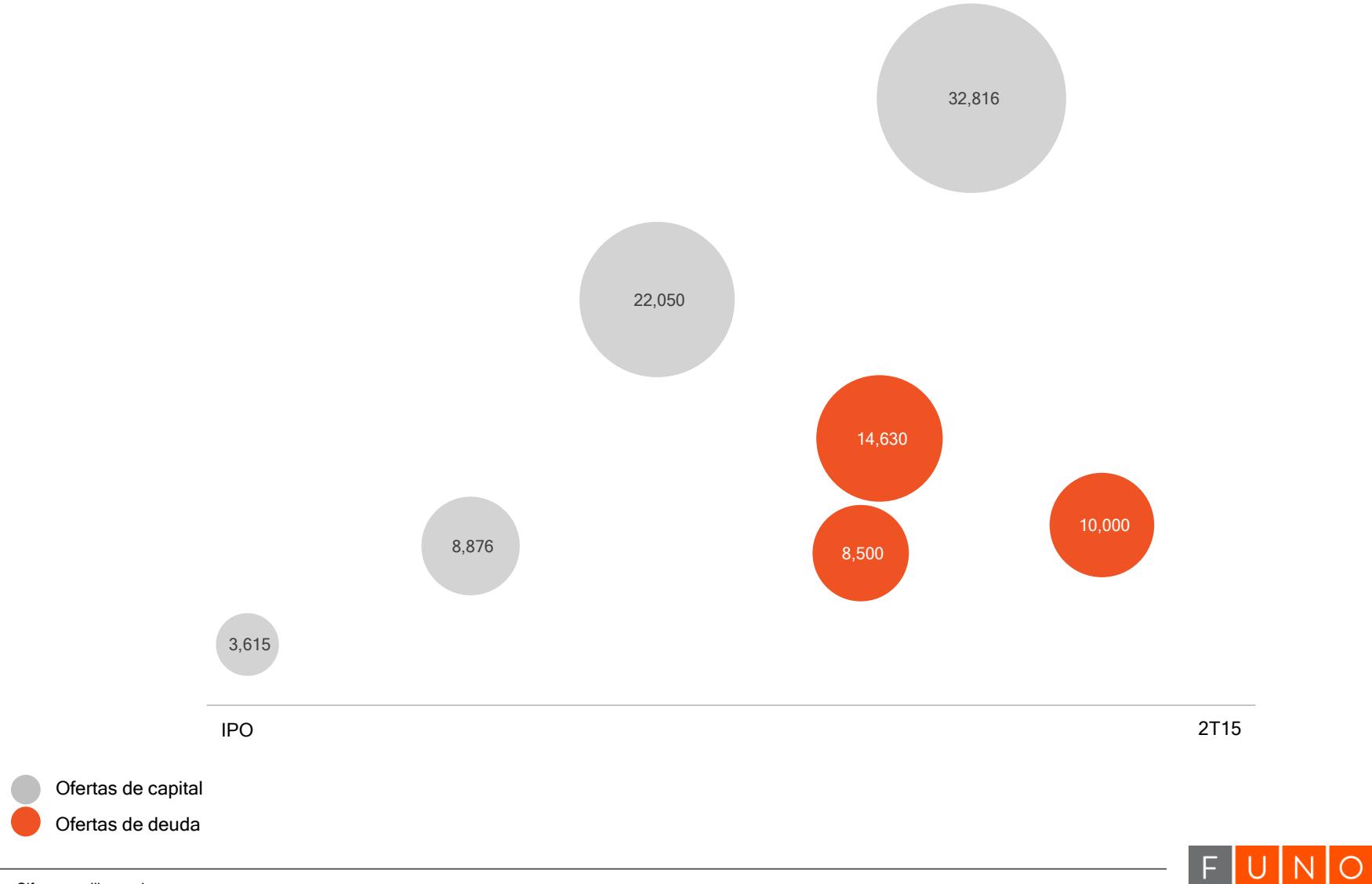
### + Apalancamiento prudente

Flujos consistentes

La estrategia de FUNO ha sido exitosa por más de 18 trimestres

# Amplio Acceso a Mercado de Capital

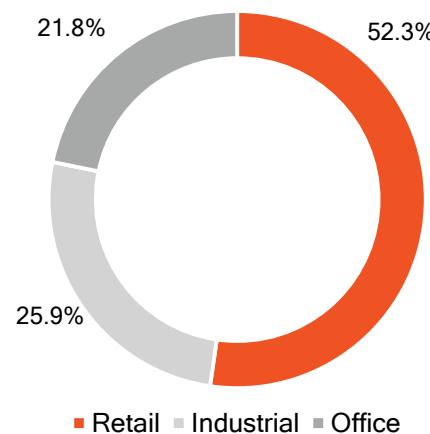
FUNO ha obtenido más de **Ps. 100 billones** de los mercados de capital a través de **7 ofertas públicas**



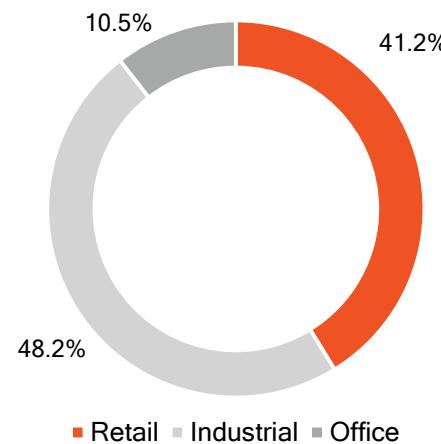
# Diversificación de Segmentos

|                  | <u>Comercial</u> | <u>Industrial</u> | <u>Oficinas</u> | <u>Total FUNO</u> |       |       |         |
|------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------|-------|---------|
| Propiedades      | 312              | 63.3%             | 101             | 20.5%             | 80    | 16.2% | 493     |
| GLA <sup>1</sup> | 2,749.4          | 41.2%             | 3,217.2         | 48.2%             | 703.4 | 10.5% | 6,669.9 |
| RFA <sup>2</sup> | 5,157            | 52.3%             | 2,554           | 25.9%             | 2,155 | 21.8% | 9,865   |

Diversificación de Segmentos por RFA

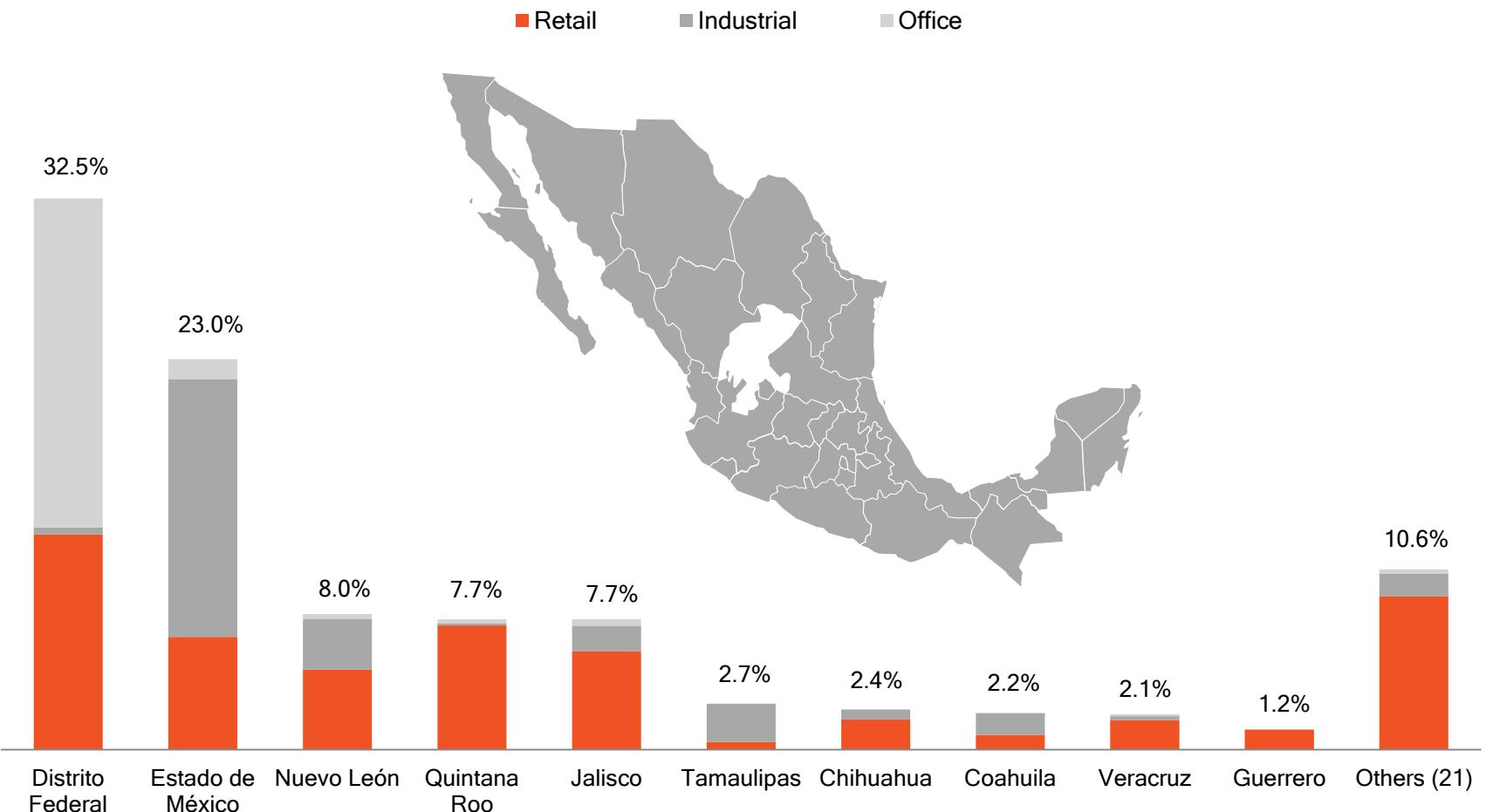


Diversificación de Segmentos por GLA



# Diversificación por Geografías

Diversificación geográfica del portafolio de FUNO por segmento y RFA



# Diversificación de Inquilinos

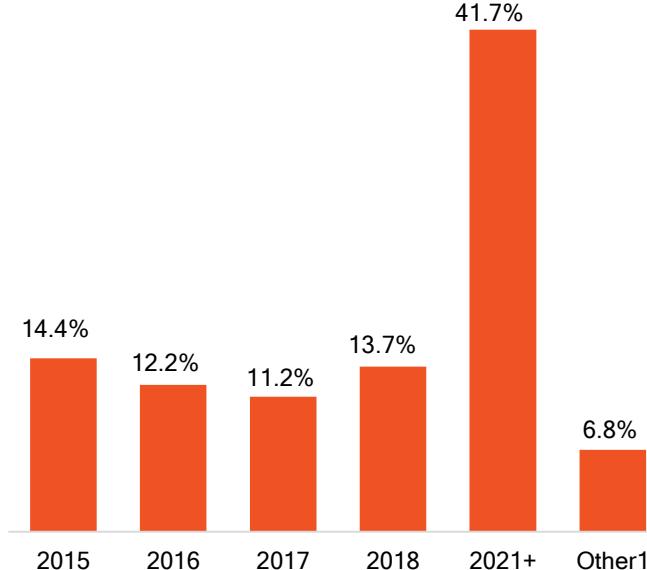
Los inquilinos de FUNO son empresas de clase mundial que operan en diversos sectores



## Top-10

| Industria           | %RFA  | Industry        | %GLA  |
|---------------------|-------|-----------------|-------|
| Autoservicio        | 10.9% | Autoservicio    | 14.7% |
| Financiera          | 8.7%  | Financiera      | 3.6%  |
| Financiera          | 4.5%  | Educación       | 3.5%  |
| Educación           | 3.1%  | Financiera      | 2.6%  |
| Entretenimiento     | 3.0%  | Entretenimiento | 2.5%  |
| Alimentos y Bebidas | 1.6%  | Tiendas depart. | 1.6%  |
| Hospitalidad        | 1.5%  | Consumo         | 1.6%  |
| Estacionamientos    | 1.3%  | Consumo         | 1.3%  |
| Telecomm            | 1.1%  | Logistica       | 1.3%  |
| Entretenimiento     | 1.0%  | Entretenimiento | 1.3%  |

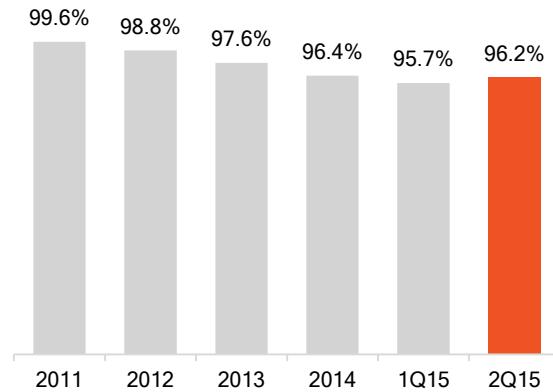
## Perfil de Vencimientos (% de RFA)



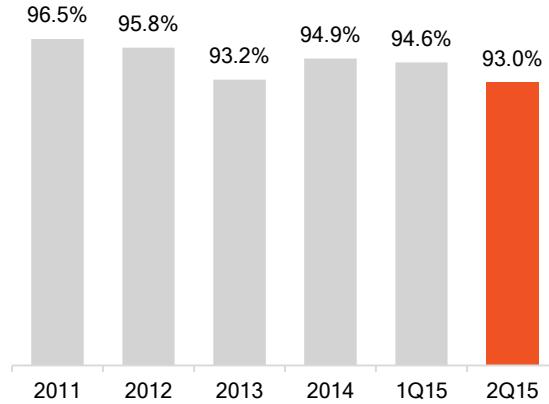
# Altos Niveles de Ocupación

FUNO ha sido capaz de mantener niveles de ocupación altos a pesar del crecimiento que ha tenido

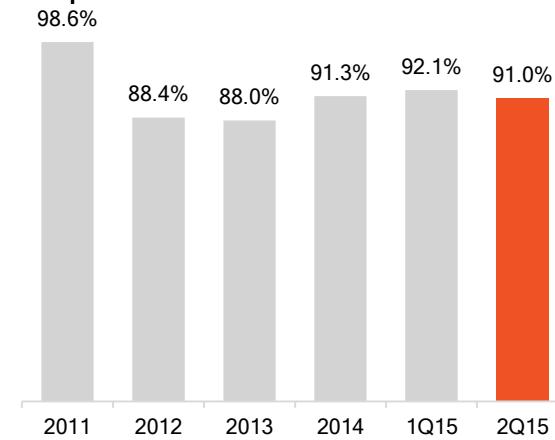
Ocupación Industrial



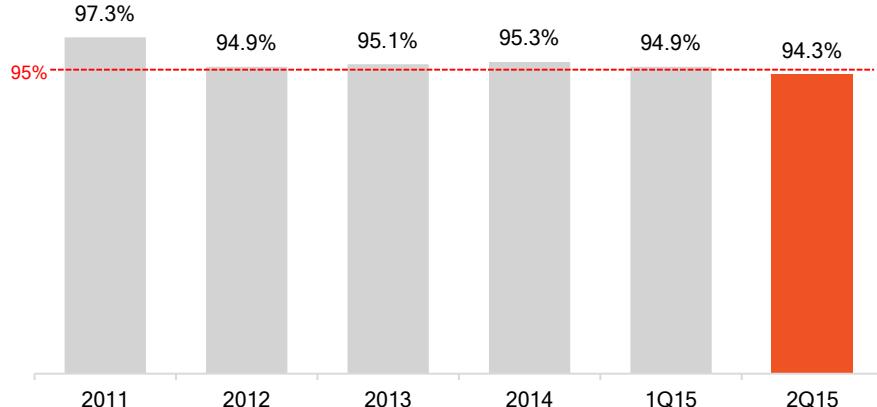
Ocupación Comercial



Ocupación de Oficinas

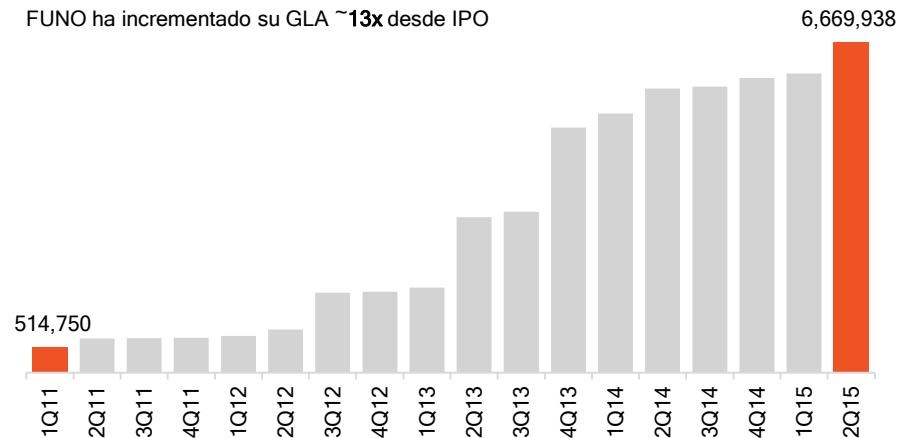


Ocupación Total FUNO



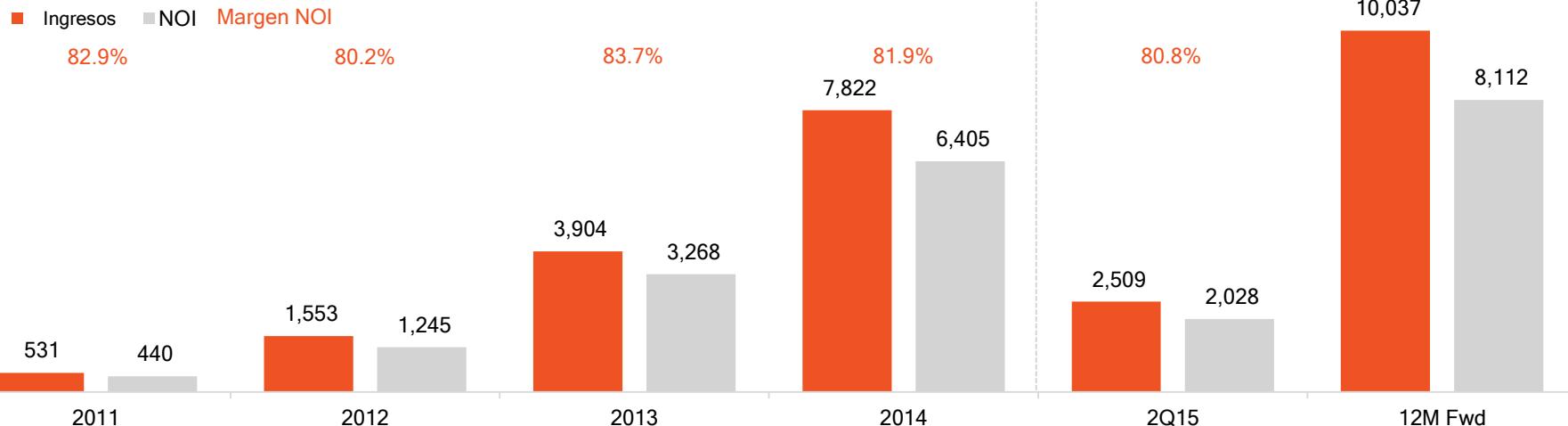
Crecimiento Trimestral de GLA

FUNO ha incrementado su GLA ~13x desde IPO

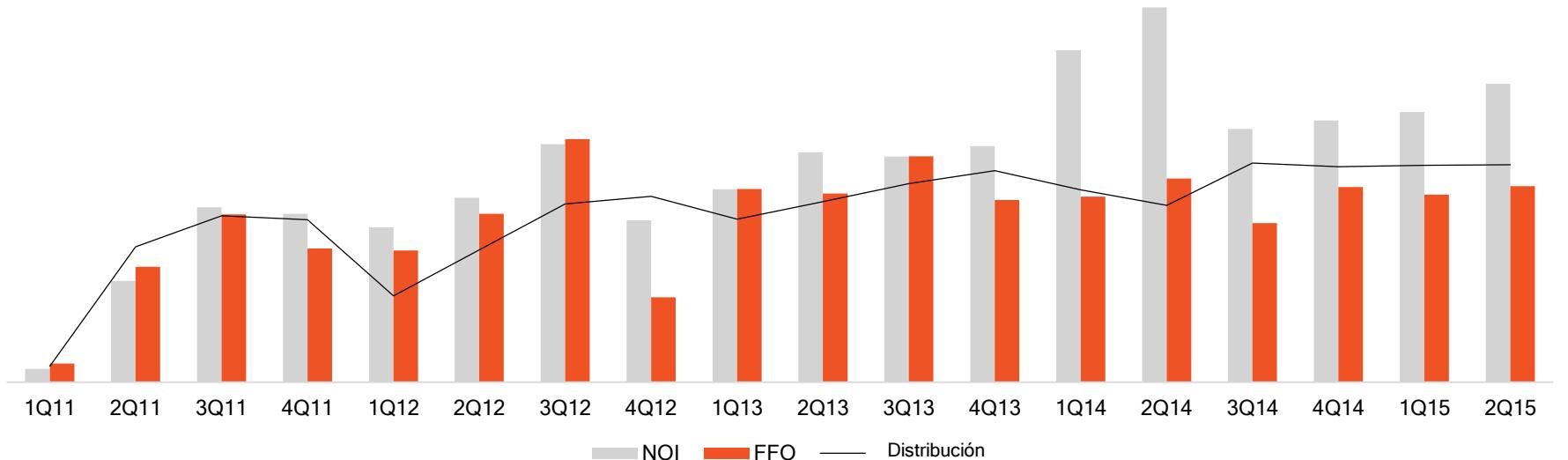


# Sólido Desempeño Financiero

## Ingresos y NOI

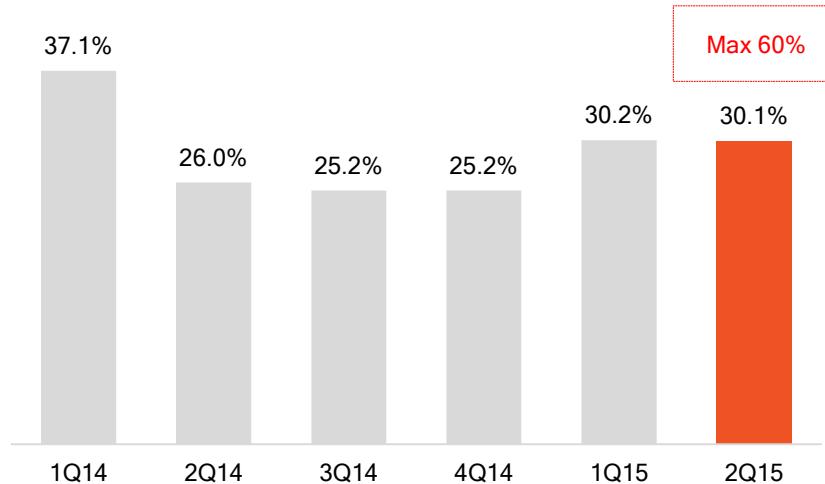


## Evolución de NOI, FFO y Distribución por CBFI



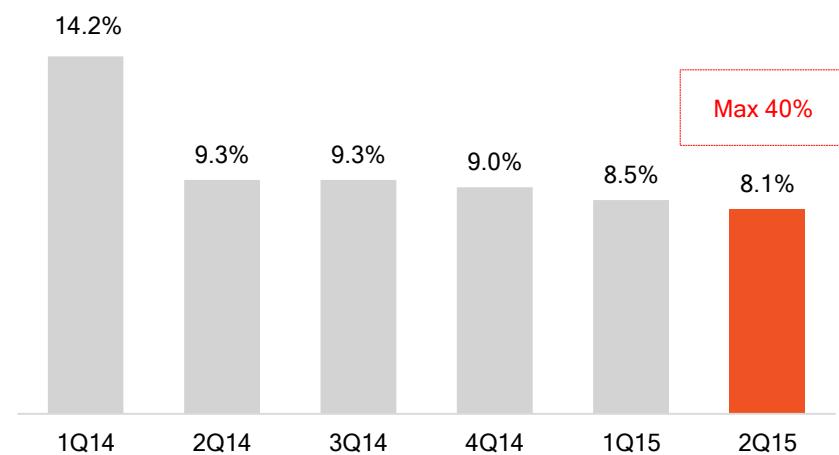
# Sólido Perfil Crediticio

## Loan-to-Value<sup>1</sup>



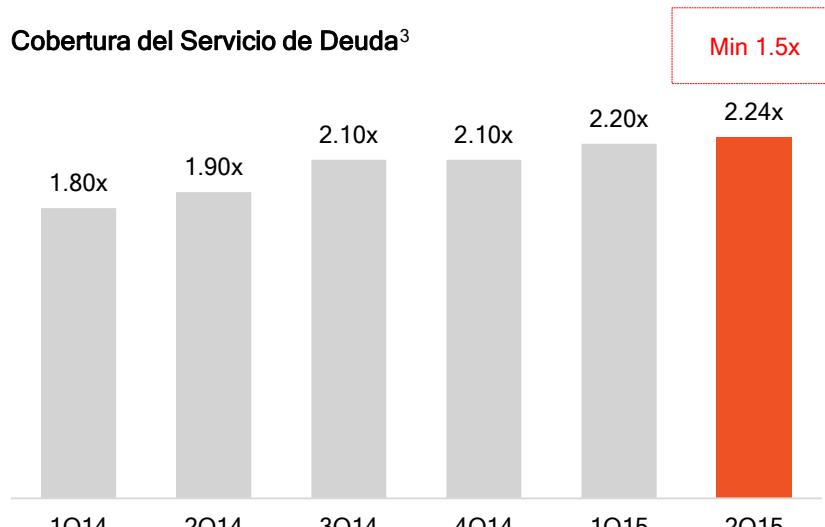
1 Deuda total / Activos totales

## Deuda Garantizada<sup>2</sup>



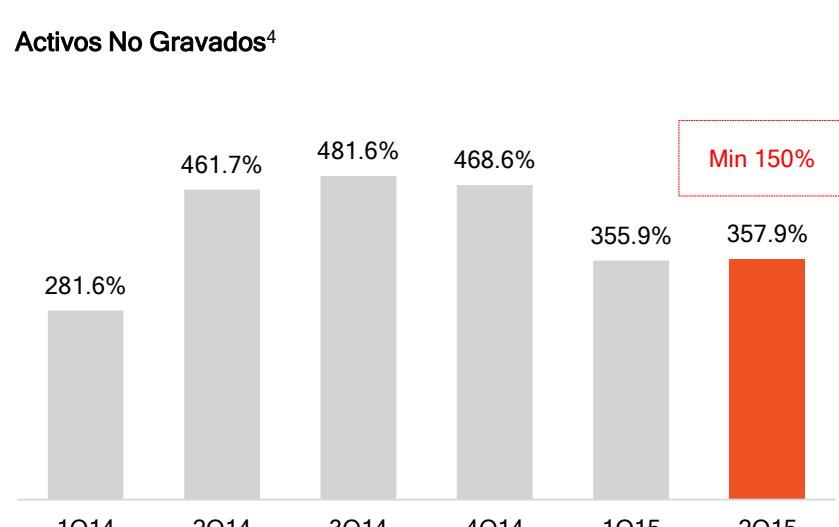
2 Deuda garantizada / Activos totales

## Cobertura del Servicio de Deuda<sup>3</sup>



3 EBITDA/servicio de deuda (Últimos 12 meses, excluyendo pagos de deuda)

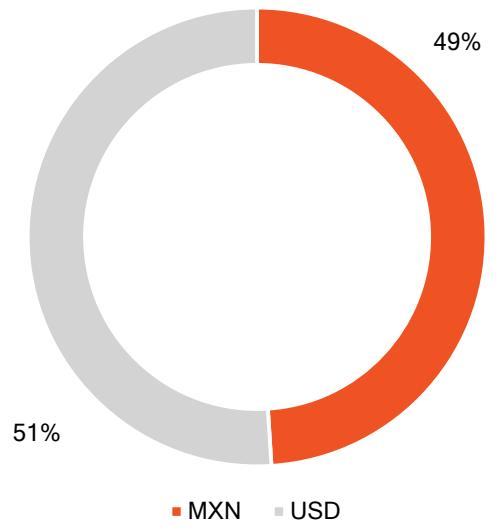
## Activos No Gravados<sup>4</sup>



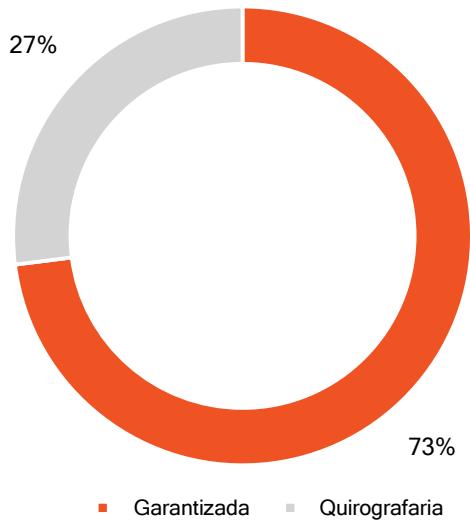
4 Activos no gravados / Deuda quirografaria

# Perfil de Deuda

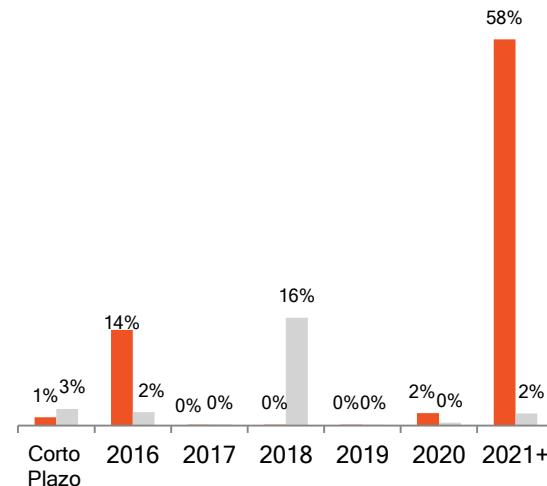
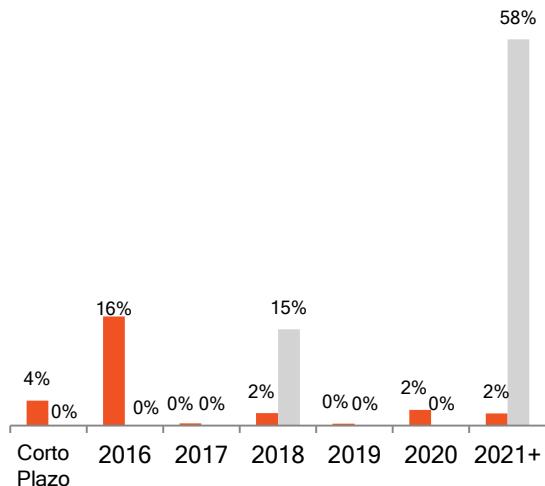
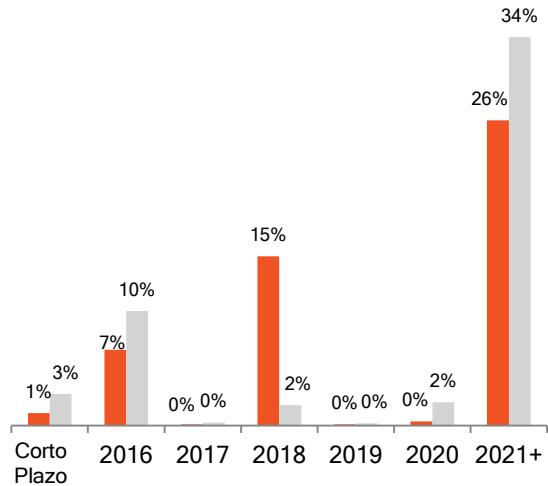
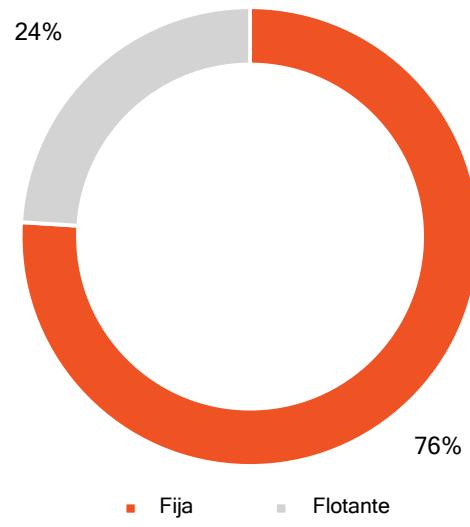
MXN vs USD



Garantizada vs Quirografaria

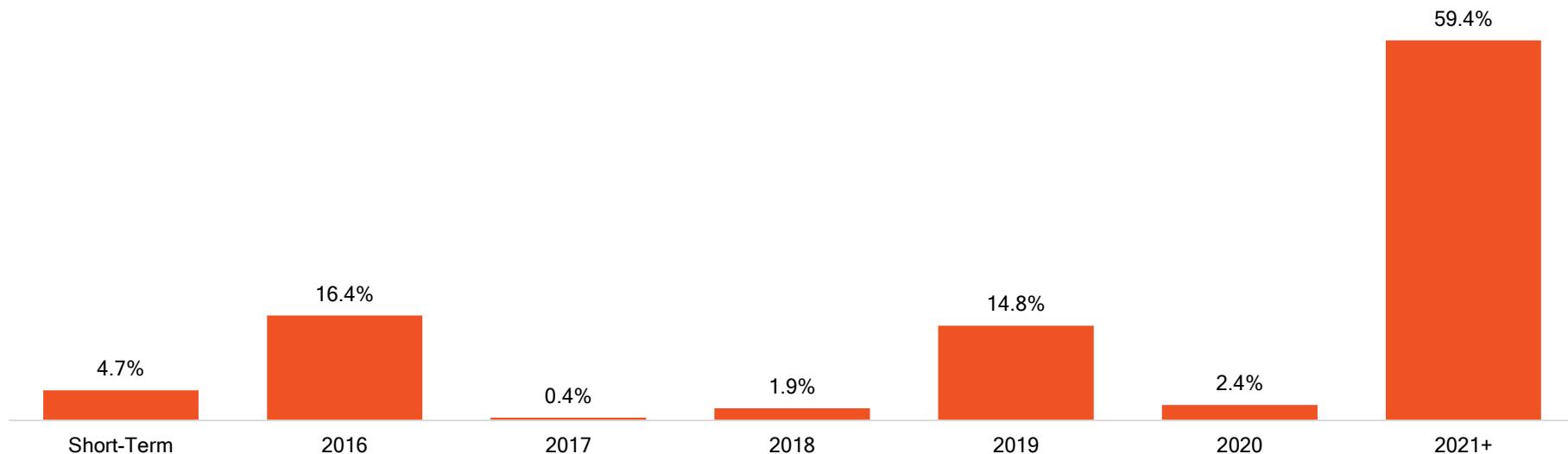


Tasa Fija vs Tasa Flotante



# Perfil de Deuda (cont.)

## Calendario de Vencimientos



## Calificaciones



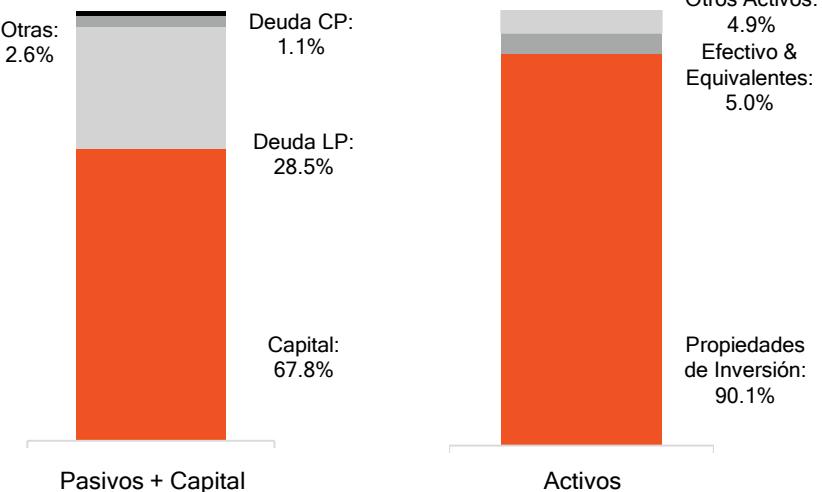
Moody's BAA2

Fitch Ratings BBB



Fitch Ratings AAAMx  
HR Ratings AAAMx

## Estructura de Capital Conservadora



# Portafolio de Desarrollo

FUNO tiene un enorme potencial de crecimiento orgánico a través de su plataforma de desarrollo integrada

| Proyecto             | Segmento   | GLA (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha | CapEx Pendiente | RFA (A) | Ingreso Adicional (B) | Ingreso Total (A+B) | Yield on Cost | Entrega   |
|----------------------|------------|-----------------------|------------------|-----------------|---------|-----------------------|---------------------|---------------|-----------|
| Delaware             | Office     | 70,000                | -                | 1,400.0         | -       | 251.2                 | 251.2               | 17.9%         | TBD       |
| La Viga              | Office     | 102,000               | 936.3            | 163.7           | 51.4    | 198.6                 | 250.0               | 22.7%         | 2Q16      |
| Diana                | Office     | 31,500                | 1,300.0          | -               | -       | 130.0                 | 130.0               | 10.0%         | 4Q15      |
| Berol                | Industrial | 100,000               | 1,125.4          | 172.6           | -       | 144.0                 | 144.0               | 11.1%         | 2Q16      |
| Gustavo Baz I        | Industrial | 70,000                | 582.6            | 457.4           | -       | 60.0                  | 60.0                | 5.8%          | 3Q16      |
| Xochimilco           | Retail     | 30,000                | 433.0            | 17.0            | -       | 50.4                  | 50.4                | 11.2%         | 4Q16      |
| Torre Latino         | Office     | 35,000                | 1,185.9          | 180.1           | -       | 147.4                 | 147.4               | 10.8%         | 4Q15      |
| Mariano Escobedo     | Office     | 12,000                | 175.0            | 225.0           | -       | 60.5                  | 60.5                | 15.1%         | 3Q17      |
| San Martín Obispo I  | Industrial | 163,081               | 765.9            | 34.1            | 141.2   | 35.8                  | 177.0               | 22.1%         | 2015      |
| San Martín Obispo II | Industrial | 84,748                | 509.6            | 220.4           | 48.8    | 45.2                  | 94.0                | 12.9%         | 2015      |
| La Purísima          | Industrial | 205,000               | 528.9            | 111.1           | 113.5   | 41.5                  | 155.0               | 24.2%         | 2015      |
| Revolución           | Retail     | 27,810                | 289.1            | 59.0            | -       | 28.2                  | 28.2                | 8.1%          | 2015-2016 |
| Tlalpan              | Retail     | 95,967                | 1,136.7          | 192.0           | -       | 114.1                 | 114.1               | 8.6%          | 2015-2016 |

## Resumen del Portafolio de Desarrollo

|                             |           |                                      |       |
|-----------------------------|-----------|--------------------------------------|-------|
| GLA total (m <sup>2</sup> ) | 1,027,106 | CapEx a la fecha                     | 8,968 |
| Industrial                  | 622,829   | CapEx pendiente                      | 3,232 |
| Comercial                   | 153,777   | Ingreso Anualizado Est. <sup>1</sup> | 1,662 |
| Oficinas                    | 250,500   | Yield-on-Cost Potencial              | 13.6% |

<sup>1</sup> Asume 95% de ocupación para cálculos de ingresos anualizados

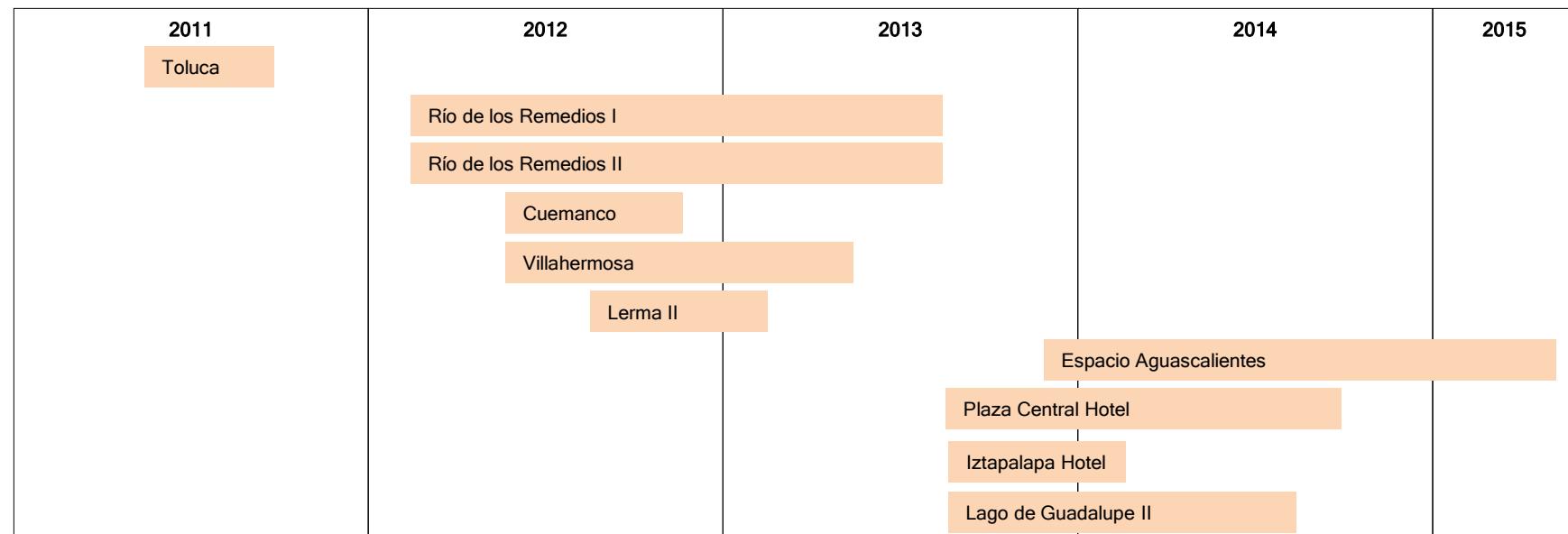
Cifras en millones de pesos

# Antecedentes de Desarrollos

| Propiedad              | Segmento   | Ocupación | CapEx Total | GLA Total (m <sup>2</sup> ) | Ingreso Anual Estabilizado | Yield on Cost |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|
| Plaza Central Hotel    | Retail     | 100%      | 165.0       | 7,500                       | 19.9                       | 12.1%         |
| Toluca                 | Retail     | 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 | Retail     | 99.8%     | 428.9       | 44,710                      | 45.0                       | 10.5%         |
| Cuemango               | Retail     | 100%      | 781.0       | 44,641                      | 86.3                       | 11.1%         |
| Villahermosa           | Retail     | 89%       | 552.0       | 22,341                      | 58.7                       | 10.6%         |
| Lerma II               | Industrial | 100%      | 752.0       | 118,658                     | 83.0                       | 11.0%         |
| Iztapalapa Hotel       | Retail     | 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 | Retail     | 72%       | 339.0       | 24,656                      | 49.4                       | 14.6%         |

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| CapEx total                 | \$ 3,805 |
| GLA total (m <sup>2</sup> ) | 334,072  |
| Industrial                  | 170,567  |
| Comercial                   | 163,506  |
| Ocupación @ 1T15            | 97.1%    |
| Ingreso anual estabilizado  | \$ 433.0 |
| Yield-on-Cost               | 11.4%    |

## Calendario Histórico de Desarrollos



Cifras en millones de pesos



## Anexos

- Actividad desde el Follow-On
- Casos de Estudio de Desarrollos
- Adquisiciones Recientes
- Vehículo de Desarrollo Inmobiliario



# Actividad desde el Follow-On

# Estadísticas del Follow-On vs 1T15

FUNO ha logrado crecer su GLA significativamente manteniendo sus margenes y mejorando sus fundamentales

| FUNO @ 1T14 (Pre-Follow-On) |           | FUNO @ 1T15           |           | Δ LTM   |
|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|---|
| Propiedades                 | 417       | Propiedades           | 459       |  10.1%   |
| GLA (m <sup>2</sup> )       | 5,234,084 | GLA (m <sup>2</sup> ) | 6,041,590 |  15.4%   |
| Ocupación                   | 95.2%     | Ocupación             | 94.9%     |  -0.3%   |
| Ingresos                    | 1,698.0   | Ingresos              | 2,225.5   |  31.1%   |
| NOI                         | 1,363.0   | NOI                   | 1,787.1   |  31.1%   |
| FFO                         | 762.2     | FFO                   | 1,240.1   |  62.7% |
| FFO / CBF                   | 0.4000    | FFO / CBF             | 0.4256    |  6.4%  |

Todas las cifras en millones de pesos excepto información por CBF  
Información LTM a 1T15

# Estadísticas y Compromisos del Último Follow-On

## Estadísticas del Follow-On

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Fecha</b>                        | 10 de junio de 2014 |
| <b>CBFIs ofertados</b>              | 800,400,000         |
| <b>Precio por CBFIs</b>             | Ps. 41.00           |
| <b>Recursos netos<sup>(1)</sup></b> | 31,730              |

## Compromisos del Follow-On

- Adquirir propiedades y/o portafolios, así como financiar desarrollos
- Utilizar los recursos obtenidos dentro de un período de 12 a 18 meses
- Prepagar una porción de la deuda

# Adquisiciones Cerradas desde el Follow-On

## Adquisiciones Estabilizadas

| Portafolio                | Fecha   | Precio   | Deuda   | Equity  | Efectivo | IVA y Gastos de Cierre | NOI Esperado | Cap Rate Implícito |
|---------------------------|---------|----------|---------|---------|----------|------------------------|--------------|--------------------|
| Corporativo San Mateo     | Jul '14 | 121.0    | -       | 121.0   | -        | 9.4                    | 10.5         | 8.7%               |
| Hilton Centro Histórico   | Jul '14 | 1,167.9  | 402.3   | 765.6   | -        | 214.8                  | 107.7        | 9.2%               |
| R-15 Galerías Guadalajara | Jul '14 | 3,459.0  | -       | 2,720.0 | 739.0    | 740.3                  | 284.3        | 8.2%               |
| R-15 Península Vallarta   | Jul '14 | 260.0    | -       | 202.8   | 57.2     | 55.6                   | 21.8         | 8.4%               |
| Corporativo La Viga       | Jul '14 | 412.2    | -       | -       | 412.2    | 89.2                   | 35.0         | 8.5%               |
| P4 I & II                 | Oct '14 | 280.0    | -       | -       | 280.0    | 42.8                   | 24.3         | 8.7%               |
| Samara                    | Dec '14 | 5,586.0  | 1,232.0 | 4,354.0 | -        | 978.2                  | 460.0        | 8.2%               |
| Florida                   | Mar '15 | 640.1    | -       | -       | 640.1    | 127.2                  | 57.2         | 8.9%               |
| Utah                      | Mar '15 | 1,010.7  | -       | -       | 1,010.7  | 181.0                  | 89.3         | 8.8%               |
| Kansas                    | May '15 | 10,452.0 | -       | -       | 10,452.0 | 1,531.2                | 832.0        | 8.0%               |
| Indiana                   | Jun '15 | 3,040.0  | -       | -       | 3,190.0  | 695.9                  | 259.2        | 8.5%               |
| Oregon                    | Jun '15 | 1,625.0  | -       | 1,626.0 | -        | 263.0                  | 135.9        | 8.5%               |
|                           |         |          |         |         | 16,781.2 | 4,928.5                | 2,290.3      | 8.3%               |

## Adquisiciones para Desarrollo

| Portafolio      | Fecha   | Precio  | Inversión Adicional | Inversión Total | IVA   | NOI Esperado | Cap Rate Implícito |
|-----------------|---------|---------|---------------------|-----------------|-------|--------------|--------------------|
| La Viga         | Jul '14 | -       | 500.0               | 500.0           | -     | 190.0        | 38.0%              |
| R-15 La Isla II | Dec '14 | 409.5   | 1,990.5             | 2,400.0         | -     | 240.0        | 10.0%              |
| Buffalo         | May '15 | 2,820.0 | 3,863.0             | 6,683.0         | 245.7 | 1,043.0      | 15.6%              |
|                 |         | 3,229.5 |                     |                 | 245.7 | 1,473.0      |                    |

# Utilización de Recursos del Follow-On

|                | Compromisos @ Follow-On | Recursos Utilizados a Mayo de 2015 |
|----------------|-------------------------|------------------------------------|
| Adquisiciones  | Ps. 23,811 millones     | Ps. 28,617 millones <sup>(1)</sup> |
| Pagos de deuda | Ps. 4,920 millones      | Ps. 5,952 millones                 |
| Desarrollos    | Ps. 3,000 millones      | Ps. 1,553 millones                 |
| Tiempos        | 12 - 18 meses           | < 10 meses                         |

1 - Incluye adquisiciones pendientes de cerrar



# Casos de Estudio de Desarrollo

# Caso de Estudio - Corporativo La Viga

## Adquisición de un activo estabilizado + redesarrollo

### Qué adquirió FUNO?

- Un edificio a precio de remate
- Incluía una torre de oficinas con ocupación de 60%, una torre parcialmente demolida, y otra torre parcialmente construida con daño estructural



### Qué hizo FUNO?

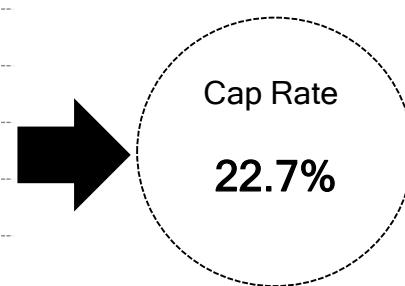
- Balanceó de más de 600 pilotes
- Restructuró las torres para que cumplieran con la normatividad
- Construyó una torre nueva con tres pisos adicionales
- Remodeló fachada y áreas comunes



### Cual es el estado actual de la propiedad?

- Cumple con toda la normatividad de construcciones
- En proceso de cerrar el contrato de arrendamiento con una dependencia de gobierno

|                       | Torre en Operación  | Torre Nueva | Proyecto Total |
|-----------------------|---------------------|-------------|----------------|
| GLA (m <sup>2</sup> ) | 38,250              | 67,750      | 106,000        |
| Ocupación             | 60%                 | 100%        | 85.5%          |
| Precio                | 412.2               | -           | 412.2          |
| CapEx Redesarrollo    | -                   | 687.8       | 687.8          |
| NOI actual            | 35.0 <sup>(1)</sup> | 215.0       | 250.0          |



# Caso de Estudio - Hotel Plaza Central

## Redesarrollo

### Descripción

Anteriormente una tienda de SEARS



Redesarrollo a una boutique de Fábricas de Francia, con *food-court* y un hotel *business class*

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| GLA anterior | 13,000 m <sup>2</sup> |
| Ocupación    | 100%                  |
| Ingresos     | 3.9                   |

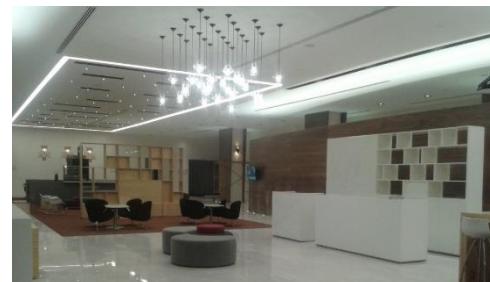


### Cifras Actuales



FIESTA INN  
HOTELES BUSINESS CLASS

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| GLA combinado           | 7,500 m <sup>2</sup> |
| Ocupación               | 100%                 |
| Ingreso esperado        | 19.9                 |
| CapEx de redesarrollo   | 165                  |
| Yield-on-cost esperado  | 12.1%                |
| Período de redesarrollo | 12 meses             |



Cifras en millones de pesos

# Caso de Estudio - Cuemango

## Redesarrollo

### Descripción

Anteriormente centro de distribución de Hermanos Vazquez  
Redesarrollo a Power Center



|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| GLA anterior          | 101,000 m <sup>2</sup> (tierra) |
| Ocupación             | 0%                              |
| Ingreso               | ND                              |
| Precio de adquisición | 485                             |

### Cifras Actuales

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| GLA                       | 44,641 m <sup>2</sup> |
| CapEx de redesarrollo     | 296                   |
| Ocupación                 | 100%                  |
| Ingreso esperado          | 86.3                  |
| Inquilinos                | 48                    |
| Yield-on-cost             | 11.1%                 |
| Período de estabilización | 13 meses              |



Cifras en millones de pesos



# Caso de Estudio - Toluca

## Desarrollo “Greenfield”

### Descripción

El primer desarrollo de Fibra Uno  
Un power center en Toluca



|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| GLA                   | 15,023 m <sup>2</sup> |
| Ocupación             | 100%                  |
| Ingreso esperado      | 27.4                  |
| CapEx                 | 260                   |
| Yield-on-cost         | 10.5%                 |
| Período de desarrollo | 6 meses               |

Cifras en millones de pesos



# Caso de Estudio - Río de los Remedios

## Redesarrollo



### Descripción

Redesarrollo de una propiedad industrial perteneciente a VITRO por una propiedad industrial con componente comercial

Tierra/GLA anterior

155,000 m<sup>2</sup> / 40,000 m<sup>2</sup>

### Cifras Actuales

| GLA (m <sup>2</sup> )                | Industrial | Comercial |
|--------------------------------------|------------|-----------|
|                                      | 31,909     | 44,710    |
| Ocupación                            | 100%       | 99.8%     |
| Ingresos                             | 36.6       | 45.0      |
| CapEx de redesarrollo <sup>(1)</sup> | 306.1      | 428.9     |
| Yield-on-cost                        | 12.0%      | 10.5%     |

Cifras en millones de pesos

Yield-on-Cost  
combinado  
**11.1%**



FUNO

# Caso de Estudio - Villahermosa

## Desarrollo

### Descripción

Adquisición de un centro comercial inconcluso de un tercero

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| GLA                             | 22,341 m <sup>2</sup> |
| Ocupación                       | 0%                    |
| Ingreso esperado <sup>(1)</sup> | 58.7                  |
| CapEx                           | 520.0                 |
| Yield-on-cost esperado          | 11.3%                 |
| Período de desarrollo           | 18 meses              |



### Cifras Actuales

|               |       |
|---------------|-------|
| Ingreso anual | 46.4  |
| Ocupación     | 89.0% |
| Yield-on-cost | 8.9%  |

Cifras en millones de pesos



# Caso de Estudio - Lerma II

## Desarrollo “Greenfield”

### Descripción

Desarrollo de un parque industrial

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| GLA                   | 118,658 m <sup>2</sup> |
| Ocupación             | 100%                   |
| Ingreso esperado      | 83.0                   |
| CapEx                 | 752.0                  |
| Yield-on-cost         | 11.0%                  |
| Período de desarrollo | 18 meses               |



### Cifras Actuales

|               |       |
|---------------|-------|
| Ingreso anual | 90    |
| Ocupación     | 100%  |
| Yield-on-cost | 12.0% |

Cifras en millones de pesos



# Caso de Estudio - Hotel Iztapalapa

## Desarrollo dentro de una propiedad existente

### Descripción

Desarrollo de un hotel *business-class*

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| GLA                   | 4,635 m <sup>2</sup> |
| Ocupación             | 100%                 |
| Ingreso esperado      | 9.6                  |
| CapEx                 | 93                   |
| Yield-on-cost         | 10.4%                |
| Período de desarrollo | 12 meses             |

Cifras en millones de pesos



# Caso de Estudio - Lago de Guadalupe II

## Desarrollo

### Descripción

Desarrollo de una propiedad industrial a mini-bodegas

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| GLA                   | 20,000 m <sup>2</sup> |
| Ocupación             | 100%                  |
| Ingreso esperado      | 16.8                  |
| CapEx                 | 128.0                 |
| Yield-on-cost         | 13.1%                 |
| Período de desarrollo | 18 meses              |

### Cifras Actuales

|               |       |
|---------------|-------|
| Ingreso anual | 20.0  |
| Ocupación     | 100%  |
| Yield-on-cost | 15.6% |

Cifras en millones de pesos



# Caso de Estudio- Espacio Aguascalientes

## Desarrollo “Greenfield”

### Descripción

Desarrollo de un centro comercial en la ciudad de Aguascalientes

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| GLA                             | 24,656 m <sup>2</sup> |
| Ocupación a la apertura         | 72%                   |
| Ingreso esperado <sup>(1)</sup> | 49.4                  |
| CapEx                           | 339.0                 |
| Yield-on-cost                   | 14.6%                 |
| Período de desarrollo           | 24 months             |





# Adquisiciones Recientes

# 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.
- La adquisición se cerró el 12 de junio de 2015.
- La operación se pagó 100% con CBFIs.

### 3 centros comerciales

- Precio de compra de Ps\$1,626 mm
- Ocupación: 98.2%
- NOI anual de Ps\$135.9 mm
- GLA de 34,103 m<sup>2</sup>



# Adquisición - Portafolio Indiana

## Portafolio Indiana

- El 29 de octubre de 2014, 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.
- La adquisición se cerró el 09 de junio de 2015.

### 13 Propiedades

- Precio de compra de Ps\$3,190 mm
- Ocupación: 100%
- NOI anual de Ps\$259.2 mm
- GLA de 185,521 m<sup>2</sup>
- 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.



# Adquisición - Portafolio Búfalo

## 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 adquisición se concretó el 13 de mayo de 2015.
- La ubicación del proyecto Mitikah complementa la adquisición del Portafolio Colorado (Centro Bancomer), permitiéndole a FUNO lograr sinergias.
- El proyecto constituye un cambio de paradigma en la zona y es uno de los más grandes de Latinoamérica.

### Proyecto de uso mixto

- Precio de compra Us\$185 mm
- GLA potencial 96,897 m<sup>2</sup>

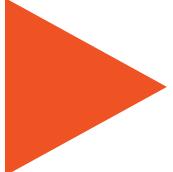
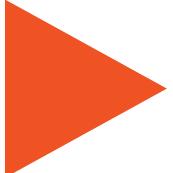
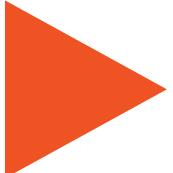
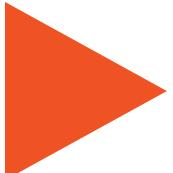


# Adquisición - Portafolio Kansas

## Portafolio Kansas

- El 1 de diciembre de 2014, FUNO firmó la compra de un portafolio de 19 propiedades ubicados en siete estados de la República
- La adquisición cerro el 06 de mayo de 2015 por un precio total de Ps\$10,452 millones.

### 19 propiedades

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| <b>10</b> centros comerciales estabilizados         | <b>8</b> power centers<br><b>2</b> fashion malls<br><b>8</b> ciudades<br><b>7</b> estados |    | <b>GLA</b><br>Ocupación<br>NOI Proyectado<br>Cap Rate | <b>297,064 m<sup>2</sup></b><br>92%<br>Ps\$742 mm<br>8.52%          |
| <b>5</b> terrenos adyacentes para expansión         | En <b>5</b> centros comerciales para expansión inmediata                                  |    | <b>Área</b><br>GLA Proyectado<br>Precio de Adq.       | <b>165,081 m<sup>2</sup></b><br>85,000 m <sup>2</sup><br>Ps\$557 mm |
| <b>2</b> power centers en proceso de estabilización | <b>2</b> power centers<br><b>2</b> ciudades<br><b>2</b> estados                           |   | <b>GLA</b><br>NOI Proyectado<br>Precio de Adq.        | <b>46,286 m<sup>2</sup></b><br>Ps\$90 mm<br>Ps\$903 mm              |
| <b>7</b> terrenos para desarrollo futuro            | <b>7</b> ciudades<br><b>6</b> estados   |  | <b>Área</b><br>Precio de Adq.                         | <b>719,814 m<sup>2</sup></b><br>Ps\$336 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 liquidó 100% con efectivo.
- La adquisición se cerró el 05 de marzo de 2015

### 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>



# 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 liquidó 100% con efectivo.
- La adquisición se cerró el 02 de marzo de 2015

### 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>



F U N O

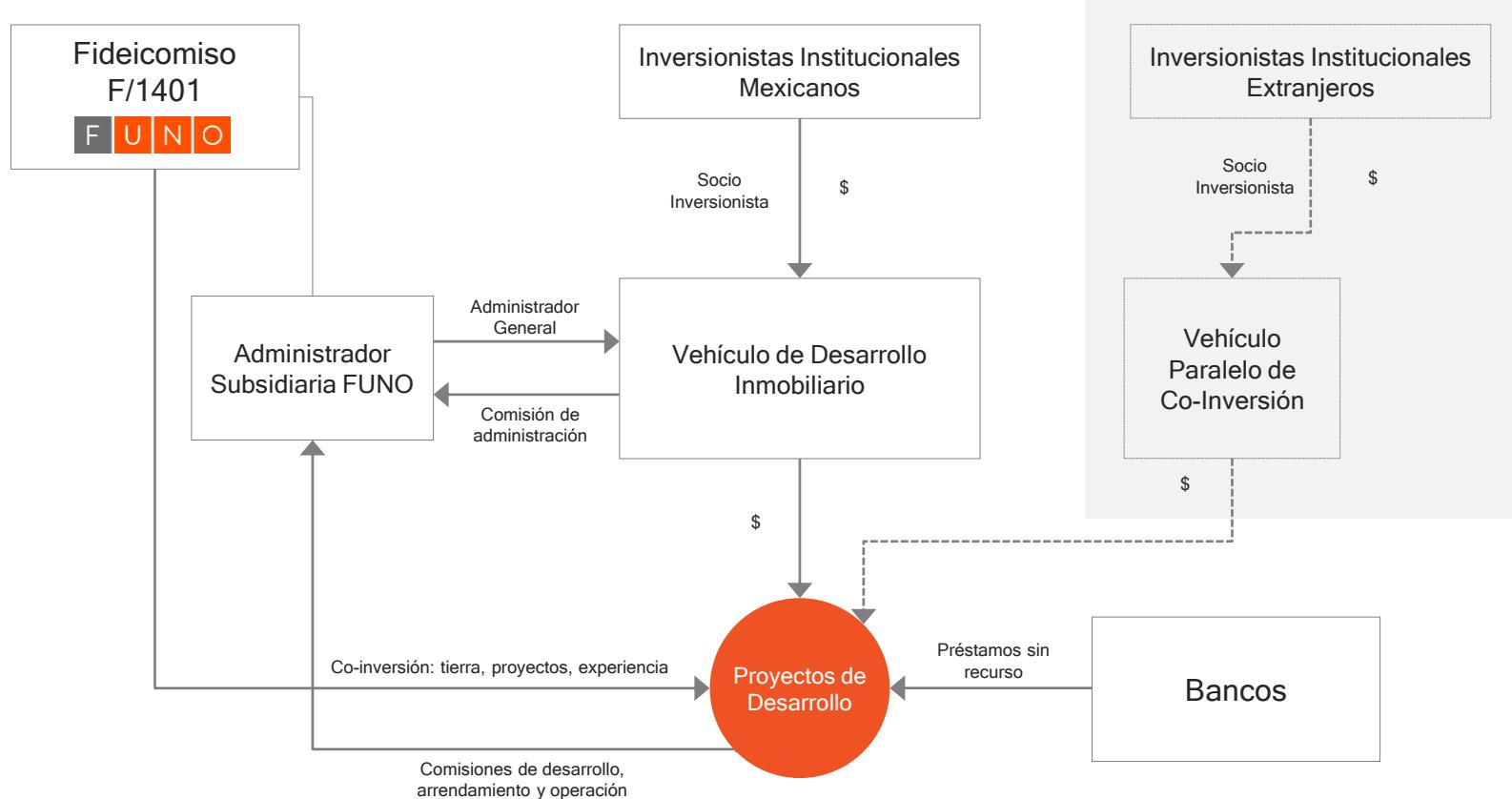
Vehículo de Desarrollo Inmobiliario  
“HELIOS”

# Términos y Condiciones

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Emisor                               | Fideicomiso F/2353, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero                 |
| Clave de Pizarra                     | F1CC15   |
| Administrador                        | F1 Administración, S.C.  |
| Tipo de Valor                        | Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), no sujetos al régimen de FIBRAs                   |
| Estructura de la Oferta              | Oferta pública en México bajo la modalidad de llamadas de capital  |
| Monto de Total / Emisión 1er llamada | Ps. \$6,000 millones / Ps. \$1,200 millones (equivalente al 20% del monto total comprometido)                |
| Fecha de la Oferta                   | 26 de junio del 2015   |
| Vencimiento                          | 10 años  |
| Uso de los Recursos                  | Desarrollo de proyectos inmobiliarios de usos mixtos y de gran escala en México                              |
| Retorno Preferente                   | 10%  |
| Representante Común                  |                           |
| Agentes Estructuradores              |  EVERCORE                 |
| Intermediarios Colocadores           |  EVERCORE   CASA DE BOLSA |

# El Vehículo

El Vehículo es un fideicomiso en el que FUNO actúa como co-inversionista



# Comisiones del Vehículo

| Comisión                              | Descripción  | Contraparte | Base  |
|---------------------------------------|--|-------------|---|
| Comisión de Administración            | <p>1.25%</p> <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                | <p>3.00%</p> <p>El administrador cobrará 3.00% sobre el total del costo de inversión de cada proyecto incluyendo tierra, costos de desarrollo, pero excluyendo comisiones</p>  | Proyecto    | Costo total del proyecto  |
| Comisión de Arrendamiento             | <p>3.00%</p> <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 | <p>3.00%</p> <p>3.00% del total del ingreso mensual de cada proyecto</p>   | Proyecto    | Ingreso mensual total   |
| Promote                               | <p>20%</p> <p>20% del restante después de pagar un rendimiento preferencial del 10% a inversionistas institucionales (sin catch-up)</p>  | Vehículo    | Restante  |