



Vehículo de Desarrollo Inmobiliario

Marzo de 2015

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 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:

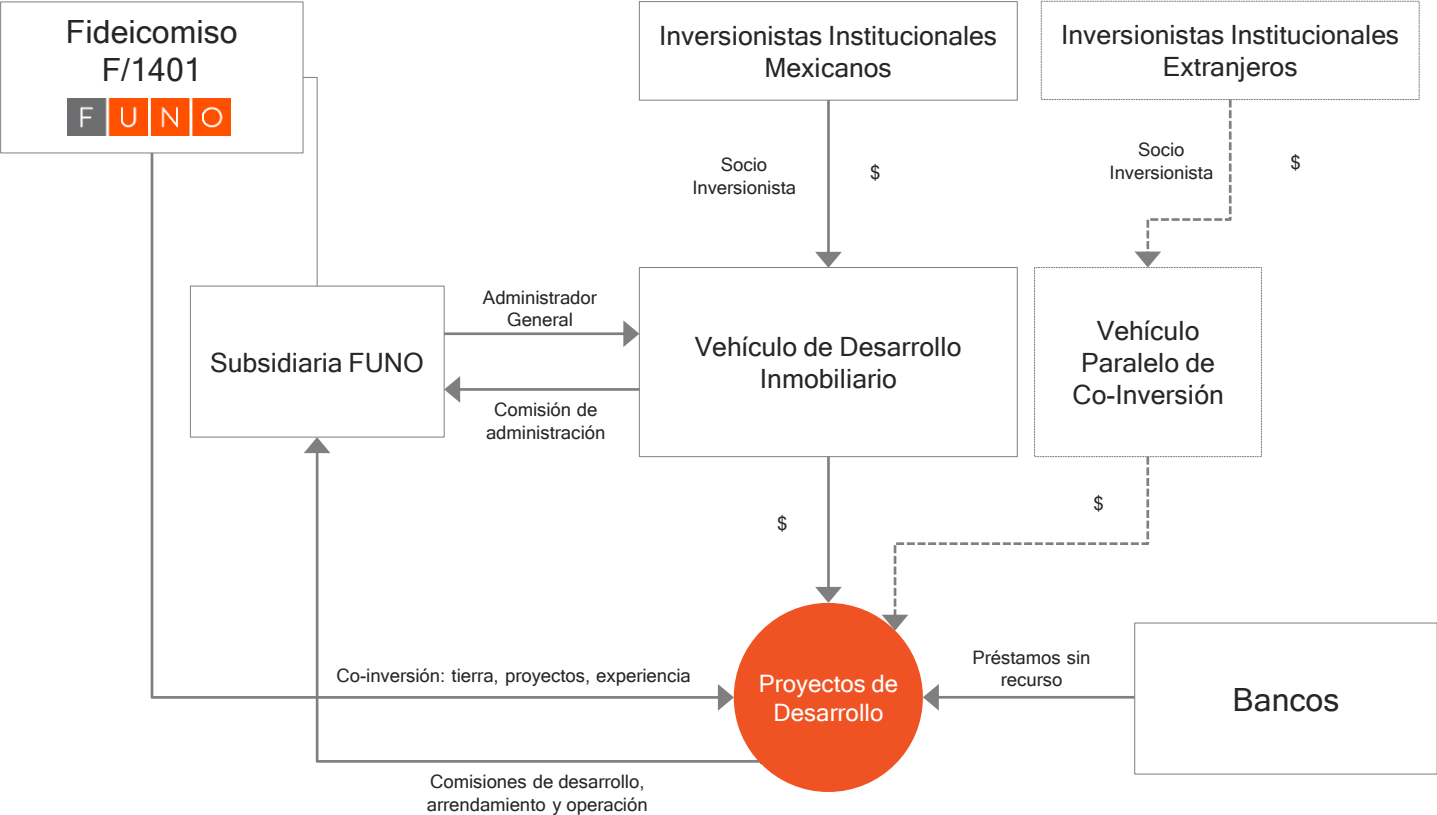
- **A través de FUNO**
- Por terceros **a través de FUNO**
- Por socios fundadores de FUNO, **a través de FUNO**

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

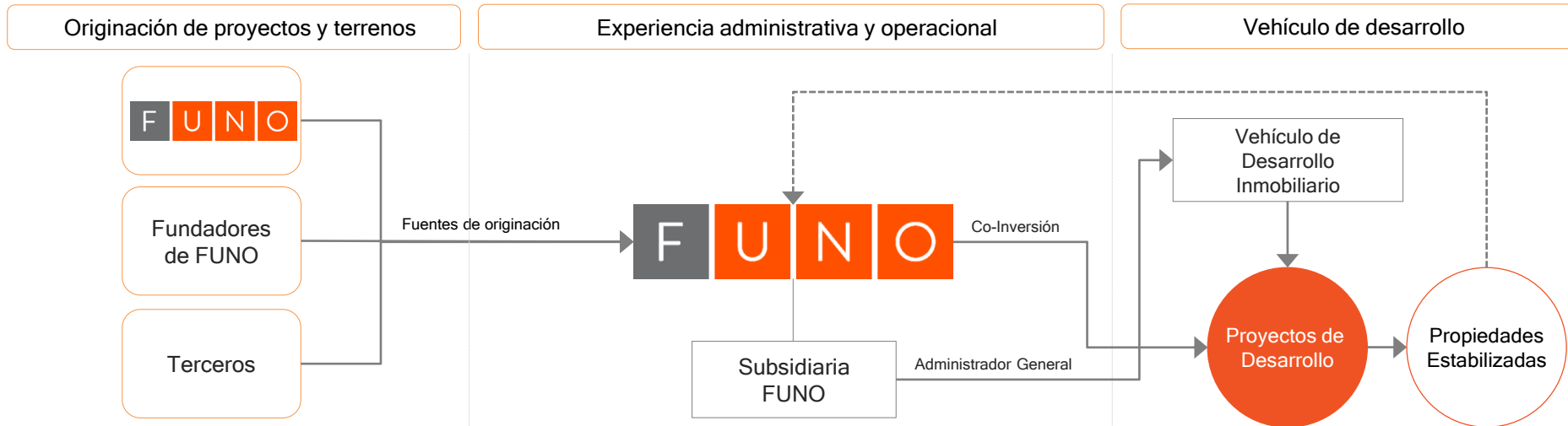
El Vehículo

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



Esta estructura proporciona acceso a...

- ... las reservas territoriales y otros recursos inmobiliarios de FUNO
- ... el pipeline de desarrollo de los fundadores de FUNO
- ... los proyectos y desarrollos de terceros

- Más de 150 años de experiencia acumulada en desarrollo y operación inmobiliaria
- Administración eficiente e institucional
- Visión adelantada ("*first-mover advantage*")
- Benchmark en el mercado mexicano
- Relaciones sólidas y de largo plazo con inquilinos y proveedores clave de la industria

Acceso a fuentes de terrenos y proyectos

+

Capacidad de ejecución inigualable

=

Modelo de alta creación de valor

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

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

High-Value Creation Model

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

Additional benefits

- 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

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	Marzo de 2015
Vencimiento	15 años
Uso de los Recursos	Desarrollo inmobiliario en México
Rendimiento Esperado	[*]% en Pesos
Agentes Estructuradores	BBVA Evercore
Intermediarios Colocadores	BBVA Evercore