



## Emisión de Deuda, a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo

Diciembre, 2013



# Límite de Responsabilidad



El material que a continuación se presenta, contiene cierta información general a la fecha respecto al Fideicomiso F1401 constituido en Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple ( “el Fideicomiso”, “Fibra Uno”, “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 para explicar la estrategia de financiamiento ante la transacción inaugural de deuda de Fibra Uno mediante la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo. Este documento no constituye una oferta, en todo o en parte, y usted tiene que leer el prospecto de colocación y los suplementos informativos correspondientes de las ofertas antes de tomar una decisión de inversión. Usted puede solicitar una copia del prospecto y de los suplementos informativos a los Intermediarios Colocadores. Usted debe consultar el prospecto de colocación y los suplementos informativos, 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 el prospecto de colocación y los suplementos informativos.

Esta presentación puede contener ciertos ejercicios hipotéticos e información relativa a Fibra Uno que reflejan las opiniones actuales de la Compañía y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Esta información está sujeta a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que la información mostrada difiera 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 Management, S.C., F2 Services, S.C. y/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 cálculo de resultado fiscal, utilizados a lo largo de esta presentación se calculó en base a la Ley de Impuesto Sobre la Renta y las normas y reglamentos que rigen a las Fibras; ni FUNO, ni el asesor financiero, ni los Intermediarios Colocadores ni la Compañía asumen ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información.

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 Fibra Uno.

# Objetivos de Nuestra Estrategia de Financiamiento



- Los objetivos de nuestra estrategia de financiamiento mediante la emisión de deuda a través de Certificados Bursátiles de Largo Plazo (“CBs”) mediante un Programa por hasta Ps. \$25 mil millones o su equivalente en otras monedas o UDIS son:

**1**

## **Extender el perfil de vencimientos de nuestra deuda y mejorar sus características**

- Uso de los recursos principalmente para sustituir deuda de corto plazo con deuda de largo plazo
- Sustituir deuda a tasa variable por deuda con tasa fija

**2**

## **Mejorar la estructura de capital a través de liberación de gravámenes**

- Sustituir deuda bancaria con garantías hipotecarias relacionadas con la deuda asumida de las adquisiciones, por deuda bursátil sin garantías
- Liberar activos en garantía y mejorar perfil crediticio

**3**

## **Incrementar la flexibilidad operativa**

- Diversificar fuentes de financiamiento y abrir una nueva alternativa de financiamiento a través del mercado de valores
- Mejorar nuestro perfil de flujo al sustituir deuda sujeta a amortizaciones parciales de capital con deuda con amortización única al vencimiento tipo “Bullet”

**Mediante esta emisión inaugural de CBs en el mercado de valores Mexicano buscamos mejorar significativamente nuestro perfil crediticio**

# Nivel de Apalancamiento de FIBRA UNO

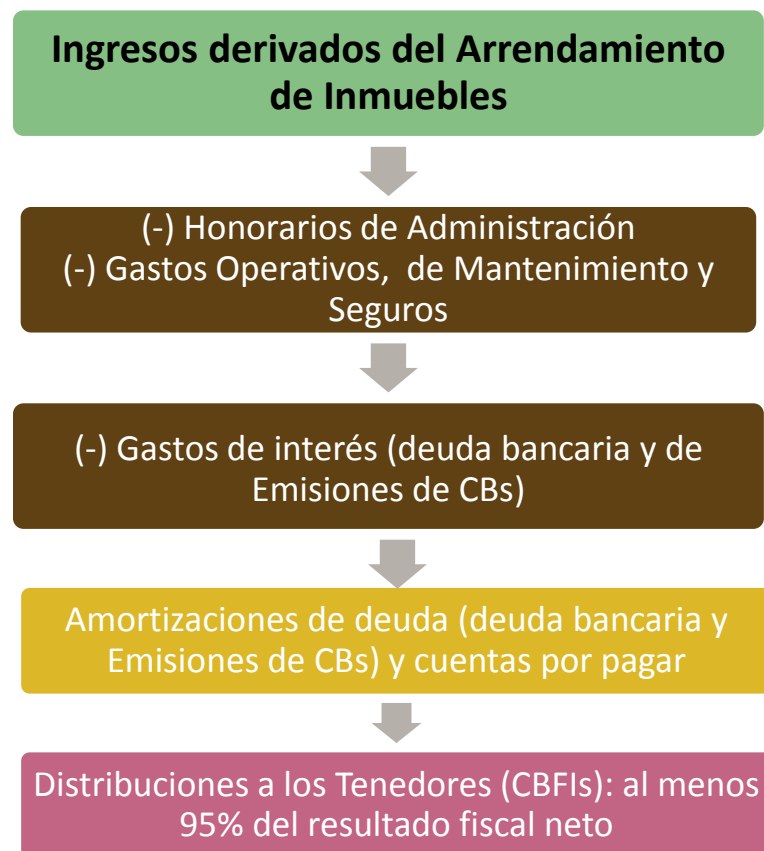


- Conforme a los términos del contrato de nuestro Fideicomiso y consistente con lo aprobado por nuestro Comité Técnico, nuestros financiamientos **de deuda (tanto bancaria como emisiones)** no podrán exceder del mínimo monto resultante entre el 50% (cincuenta por ciento) del valor de nuestros activos (razón “LTV”) y 1.20x cobertura de servicio de deuda (utilidad Operativa / capital + intereses de la deuda).
- Sin embargo, nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar deberán estar en un rango entorno al 35% de nuestros activos actuales y pro-forma.

# Cascada de Pagos de las Emisiones CBs



- Las Emisiones de CBs al amparo del Programa pagarán intereses de manera periódica y amortizarán al vencimiento. La cascada de los flujos provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestro portafolio es el siguiente:

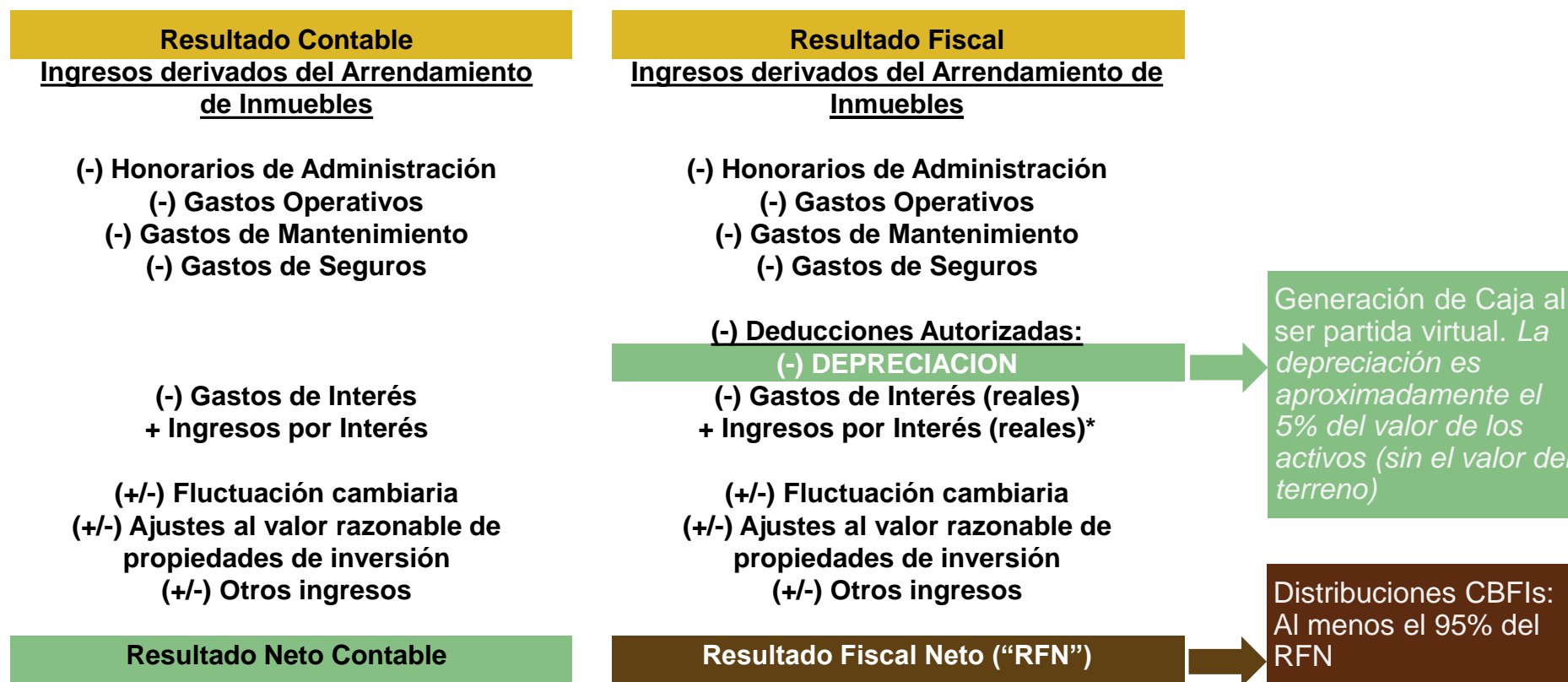


- La disponibilidad de recursos para el pago del capital de la deuda bajo los CBs y las distribuciones a los Tenedores de CBFIs (las “Distribuciones”), están relacionadas con el cálculo del “Resultado Fiscal Neto”.

# Cálculo del Resultado Fiscal Neto



- La determinación del “Resultado Fiscal Neto” se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas:



- Las deducciones permitidas de las partidas que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar un efectivo en caja. Hemos utilizado este efectivo para amortizar pagos de capital de nuestra deuda bancaria y posteriormente distribuir el excedente como dividendo por retorno de capital a nuestros tenedores de CBFIs.

\*En el caso de intereses pagados y ganados, no se permite la deducción del 100% del efectivo neto utilizado, solo su componente real.

# Escenarios del Efecto en la Distribución a los Tenedores CBFIs ante diferentes niveles LTV



- Aún cuando la razón de apalancamiento LTV no puede exceder del 50%, a continuación se muestran ejercicios hipotéticos ante diferentes niveles de LTV y un escenario de incremento en el costo de financiamiento, para mostrar el impacto en el cálculo del Resultado Fiscal Neto (“RNF”) y en las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs:

Cifras en Millones de Pesos	Caso Base		Incremento de LTV		Incremento de LTV		Incremento en tasa 200 bp				
	35% LTV		50% LTV		70% LTV		35% LTV				
Ingreso Operativo Neto	\$	8,000	\$	8,000	\$	8,000	\$	8,000			
Valor Activos <sup>(1)</sup>	\$	<b>100,000</b>	\$	<b>100,000</b>	\$	<b>100,000</b>	\$	<b>100,000</b>			
LTV (Deuda Total / Valor de los Activos)		35.00%		50.00%		70.00%		35.00%			
Deuda Total (Bancaria y Bursátil)	\$	35,000	\$	50,000	\$	70,000	\$	35,000			
Tasa de Interés Promedio de la Deuda Total		6.15%		6.15%		6.15%		8.75%			
Monto de Intereses de la Deuda Total	\$	2,153	\$	3,075	\$	4,305	\$	3,063			
Inflación Anual		4.00%		4.00%		4.00%		4.00%			
Tasa de Interés Real <sup>(3)</sup>		2.15%		2.15%		2.15%		4.75%			
		<u>Resultado Neto</u>	<u>RNF</u>	<u>Resultado Neto</u>	<u>RNF</u>	<u>Resultado Neto</u>	<u>RNF</u>	<u>Resultado Neto</u>	<u>RNF</u>		
Ingresos Totales	\$	9,200	\$	9,200	\$	9,200	\$	9,200	\$	9,200	
(-) Gastos de Operación y Mantenimiento	\$	1,200	\$	1,200	\$	1,200	\$	1,200	\$	1,200	
(-) Gastos de Administración	\$	460	\$	460	\$	460	\$	460	\$	460	
Resultado Operativo	\$	7,540	\$	7,540	\$	7,540	\$	7,540	\$	7,540	
(-) Intereses Pagados de la Deuda	\$	2,153	\$	753	\$	3,075	\$	1,505	\$	3,063	
Sub Total	\$	<b>5,388</b>	\$	6,788	\$	<b>4,465</b>	\$	6,035	\$	<b>4,478</b>	
(-) Depreciación <sup>(4)</sup>			\$	4,000		\$	4,000		\$	4,000	
Resultado Fiscal Neto			\$	2,788		\$	2,465		\$	2,035	
Distribución 95%			\$	<b>2,648</b>		\$	<b>2,342</b>		\$	<b>1,933</b>	
										\$	<b>1,784</b>

<sup>(1)</sup> Propiedades de inversión + inversión en derechos fiduciarios

<sup>(2)</sup> Costo promedio de la deuda total

<sup>(3)</sup> Tasa de Interés Promedio de la Deuda Total - Inflación Anual

<sup>(4)</sup> La depreciación toma una tasa del 5% anual sobre el valor de las propiedades sin considerar el terreno, que aproximadamente es el 20% del valor total

# Escenarios ante Cambios en el Valor de los Activos de FIBRA UNO



- La razón de apalancamiento y cobertura de la deuda de FIBRA UNO está directamente relacionada con el valor de sus activos<sup>1</sup>.
- A continuación se muestra un ejercicio hipotético para mostrar el impacto en el LTV y cobertura de la deuda quirografaria ante un escenario de incremento y otro de decremento en el valor de los activos:

Valor en los Activos en Libros		Valor de los Activos a Mercado (cap rate del 7.0%)		Disminución del Valor de los Activos en Libros del 30% (cap rate al 11.4%)	
Cifras en Millones de Pesos		Cifras en Millones de Pesos		Cifras en Millones de Pesos	
Ingreso Operativo Neto	\$ 8,000	Ingreso Operativo Neto	\$ 8,000	Ingreso Operativo Neto	\$ 8,000
Cap Rate Implícito	8.00%	Cap Rate	7.0%	Cap Rate	11.4%
Valor Activos <sup>(1)</sup>	\$ 100,000	Valor de Mercado de Activos <sup>(2)</sup>	\$ 114,286	Valor de Mercado de Activos <sup>(2)</sup>	\$ 70,000
Deuda Total	\$ 35,000	Deuda Total	\$ 35,000	Deuda Total	\$ 35,000
<b>LTV (Valor en Libros)</b>	<b>35.0%</b>	<b>LTV (Valor Mercado)</b>	<b>30.6%</b>	<b>LTV (Valor Mercado)</b>	<b>50.0%</b>
Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	33%	Deuda Garantizada / Deuda Total (%)	33%	Deuda Garantizada / Deuda Total	33%
Deuda Garantizada	\$ 11,550	Deuda Garantizada	\$ 11,550	Deuda Garantizada	\$ 11,550
Cobertura Deuda Garantizada <sup>(3)</sup>	1.50x	Cobertura Deuda Garantizada <sup>(3)</sup>	1.50x	Cobertura Deuda Garantizada <sup>(3)</sup>	1.50x
Activos en Garantía	\$ 17,325	Activos en Garantía	\$ 17,325	Activos en Garantía	\$ 17,325
Valor de los Activos Libres	\$ 82,675	Valor de los Activos Libres	\$ 96,961	Valor de los Activos Libres	\$ 52,675
Deuda sin Garantía	\$ 23,450	Deuda sin Garantía	\$ 23,450	Deuda sin Garantía	\$ 23,450
<b>Cobertura de Activos Libres<sup>(4)</sup></b>	<b>3.53x</b>	<b>Cobertura de Activos Libres<sup>(4)</sup></b>	<b>4.13x</b>	<b>Cobertura de Activos Libres<sup>(4)</sup></b>	<b>2.25x</b>

<sup>(1)</sup> Valor contable de las Propiedades de inversión + inversión en derechos fiduciarios

<sup>(2)</sup> Valor de Mercado de los Activos calculado a través de dividir el Ingreso Operativo Neto entre la tasa de capitalización de rentas (cap rate)

<sup>(3)</sup> Cobertura del valor de las garantías inmobiliarias respecto a la deuda garantizada

<sup>(4)</sup> Cobertura de la deuda sin garantía con el valor de los activos libres de gravámen

**Aún con una disminución de 30% del valor de los activos, el LTV alcanza 50% y la cobertura de la deuda quirografaria respecto a los activos libres de gravamen es superior a 2.0x**

<sup>1</sup> Bajo Normas de Información Financiera Internacional (IFRS), el valor contable de los activos se tiene que ajustar al valor de mercado (valor avalúo por despacho de reconocimiento internacional) al menos una vez al año



# Escenarios de Cambio en la Razón DSCR ante las variables NOI, tasas y valor de activos de FIBRA UNO



- A continuación se muestra un ejercicio hipotético para mostrar el impacto en la cobertura de servicio de la deuda (DSCR) ante diversos escenarios de disminución de NOI, aumento en tasas y pérdida en valor de los activos:

	Caso Base	Escenario Estrés 1 Caída NOI	Escenario Estrés 2 Caída NOI y Subida de Tasas (200 bps)	Escenario Estrés 3 Caída NOI, Subida de Tasas (200 bps) y Pérdida de Valor de Activos	Escenario Estrés 4 Caída NOI, Subida de Tasas (370 bps) y Pérdida de Valor de Activos
Cifras en millones de pesos					
Ingreso Operativo Neto (NOI)	\$ 8,000	\$ 5,200	\$ 5,200	\$ 5,200	\$ 5,200
Valor de los Activos	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 65,000	\$ 65,000
<b>LTV</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>54%</b>	<b>54%</b>
Deuda Total	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ 35,000
<b>Tasa de Interés</b>	<b>6.50%</b>	<b>6.50%</b>	<b>8.50%</b>	<b>8.50%</b>	<b>10.20%</b>
Intereses Anuales	\$ 2,275	\$ 2,275	\$ 2,975	\$ 2,975	\$ 3,570
% Deuda Bullet (CBs)	67%	67%	67%	67%	67%
Deuda Bullet (CBs)	\$ 23,450	\$ 23,450	\$ 23,450	\$ 23,450	\$ 23,450
% Deuda Amortizable	33%	33%	33%	33%	33%
Deuda Amortizable	\$ 11,550	\$ 11,550	\$ 11,550	\$ 11,550	\$ 11,550
% de Amortización Anual	7%	7%	7%	7%	7%
Monto de Amortización Anual	\$ 770	\$ 770	\$ 770	\$ 770	\$ 770
(1) Intereses Anuales Deuda Total	\$ 2,275	\$ 2,275	\$ 2,975	\$ 2,975	\$ 3,570
(2) Pago de Principal Anual Deuda Amortizable	\$ 770	\$ 770	\$ 770	\$ 770	\$ 770
Servicio de la Deuda (1+2)	\$ 3,045	\$ 3,045	\$ 3,745	\$ 3,745	\$ 4,340
<b>DSCR<sup>(1)</sup></b>	<b>2.63x</b>	<b>1.71x</b>	<b>1.39x</b>	<b>1.39x</b>	<b>1.20x</b>

<sup>(1)</sup> Calculado como Ingreso Neto Operativo / Servicio de la Deuda

**Aún en el caso de mayor estrés, donde el NOI disminuye, hay una pérdida en el valor de los activos, y sube el costo de financiamiento, el DSCR no llega a ser menor a 1.2x establecido por nuestro fideicomiso**

# Consideraciones Finales sobre Nuestra Estrategia



- Nuestra política en materia de dividendos requiere que toda distribución a nuestros tenedores de CBFIs sea aprobada por nuestro comité técnico, quien debe de considerar entre otros, la situación financiera y de liquidez de nuestra empresa, así como el entorno macroeconómico y de mercados prevalente, para distribuir un porcentaje superior al 95% del resultado fiscal es necesario contar con la aprobación de la mayoría de nuestros Miembros Independientes.
- Desde nuestro listado en la BMV hasta la fecha, y en cumplimiento con los ofrecimientos hechos a los inversionistas en CBFIs, hemos distribuido el excedente en caja resultante de nuestra operación, después de cumplir con las obligaciones de pago de principal de nuestra deuda, como retorno de capital a nuestros tenedores de CBFIs; lo que implica no mantener dicho excedente en caja
- Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:
  - Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro contrato de fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de hacer y no hacer incluidas en nuestros CBs
  - Refinanciar dichos vencimientos con nuevas emisiones en los mercados de valores
  - Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias
  - En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, normar criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos
  - En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda

