



F U N O

PRESENTACIÓN A INVERSIONISTAS

ENERO DE 2016

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.

I. FUNO Hoy

II. El Futuro de FUNO

III. ¿Qué Pasará con el Crecimiento?

EL PORTAFOLIO DE FUNO AL 3T15

	Comercial	Industrial	Oficinas	Total FUNO
GLA (‘000 m ²)	2,774	3,357	702	6,833
Ingresos de propiedades (Ps. mm)	5,811	2,606	1,933	10,350
Operaciones ²	313	102	80	495
Ocupación	92.9%	96.4%	91.8%	94.5%
Renta mensual prom. (Ps.)	177	72	356	141
NOI ³ de propiedades (Ps. mm)	5,142	2,421	1,838	9,249
Margen NOI ³ (sobre rentas)	88.5%	92.9%	95.1%	89.3% ⁴
Expiración de contratos (promedio en años)	6.3	3.3	3.6	4.5

(1) Ingresos de propiedades anualizados al 3T15, incluye Torre Mayor

(2) Al 3T15, FUNO tenía 495 operaciones en 495 propiedades

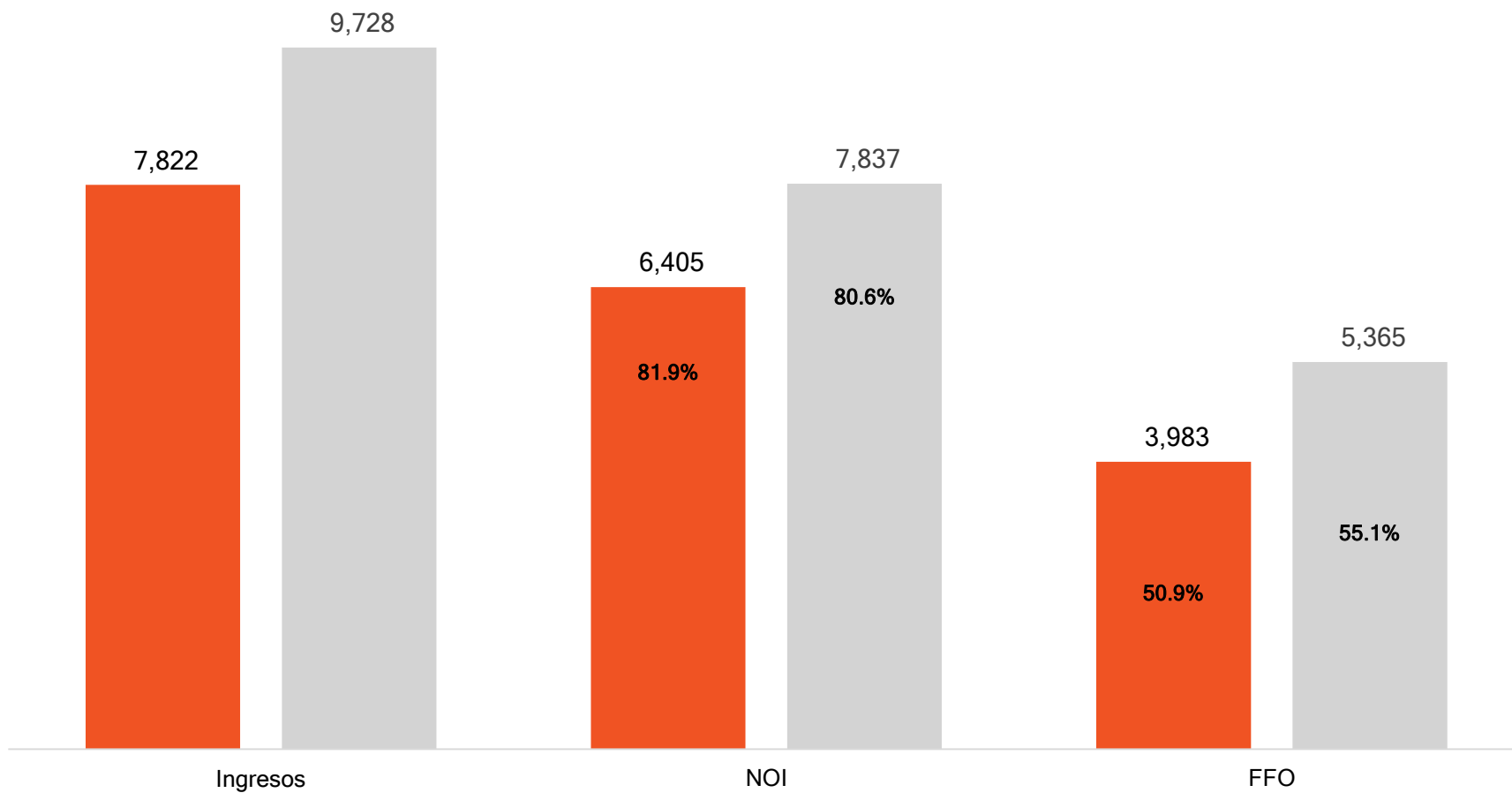
(3) NOI anualizado al 3T15 a nivel propiedad; margen NOI sobre ingresos de propiedades, incluye Torre Mayor

(4) NOI sobre rentas al 3T15 a nivel corporativo

SÓLIDO DESEMPEÑO FINANCIERO

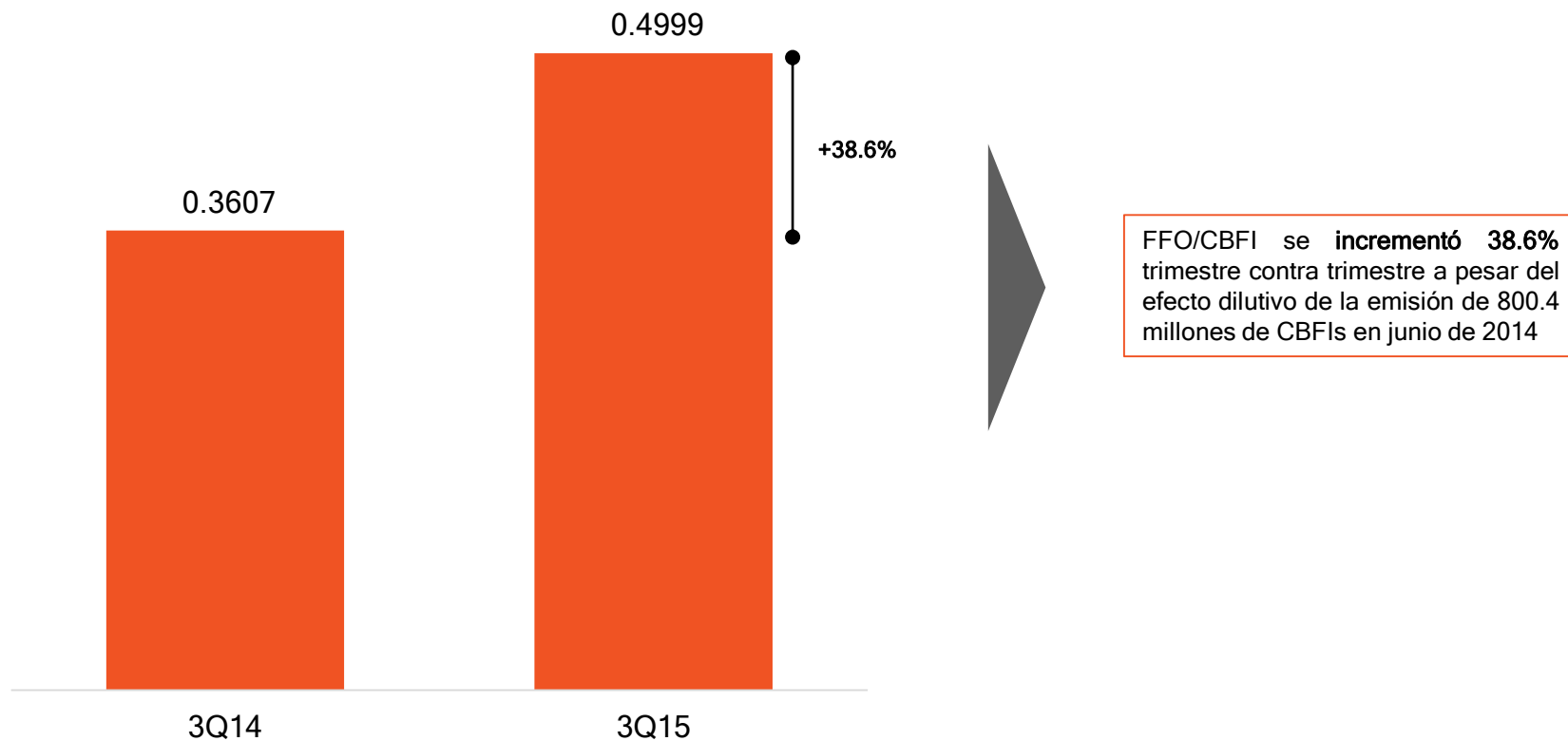
EL margen FFO mostró un buen **incremento de 420 pbs** a pesar de una reducción marginal en el margen NOI

■ 2014 ■ LTM 3Q15 Margen

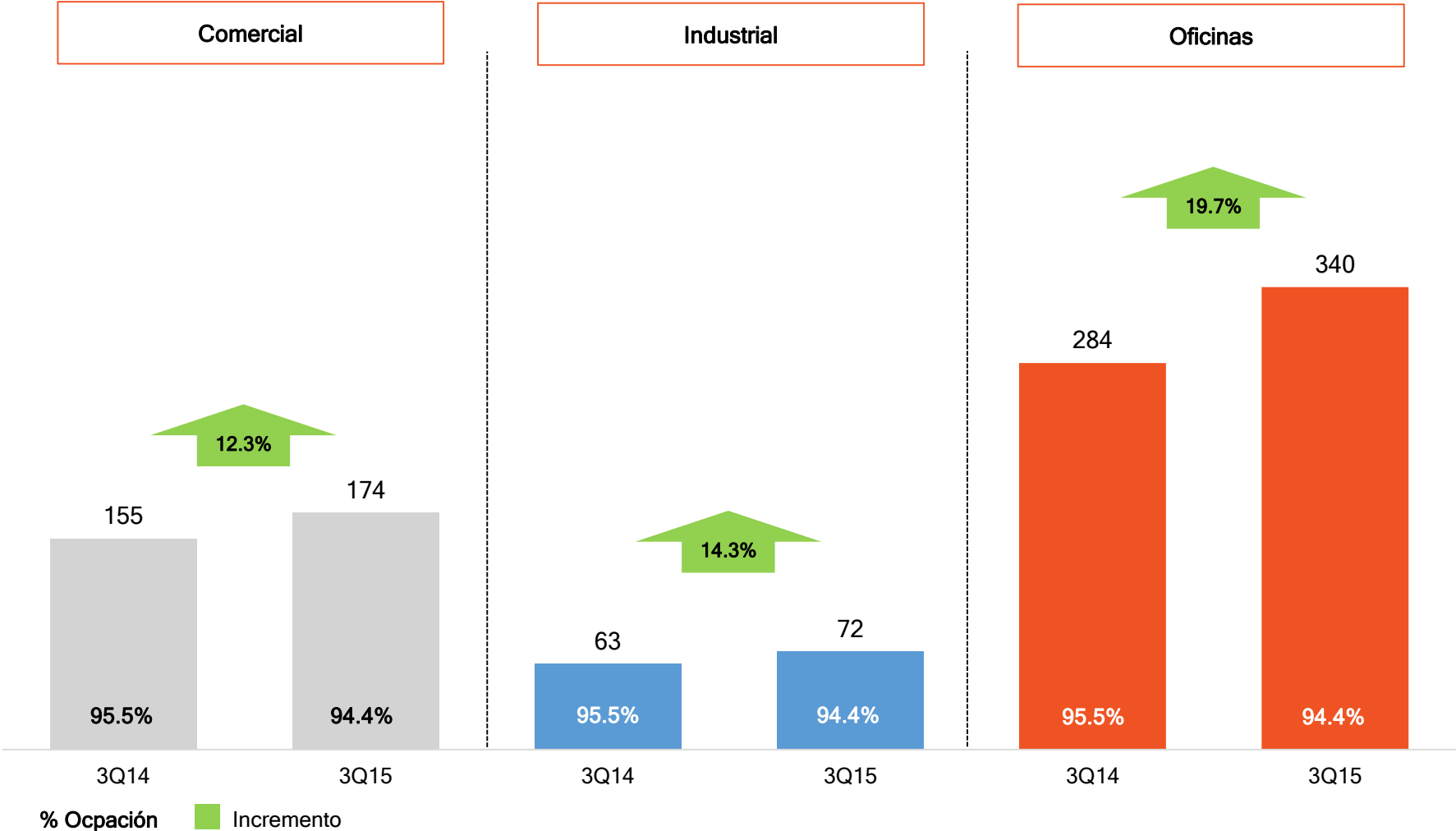


SÓLIDO DESEMPEÑO FINANCIERO

Desempeño sobresaliente en FFO por CBFi



DESEMPEÑO DE SEGMENTOS - RENTAS MISMAS TIENDAS



PORTAFOLIO COMERCIAL

Fashion Mall

La Isla Cancun



Regional Center

Patio Santa Fe



Neighborhood Center

GM 940



Stand-Alone

Patio Iguala



PORTAFOLIO COMERCIAL

Sub Segmento	Propiedades ¹	GLA (‘000 m ²)	Ocupación	Rental Mensual Promedio (m ²) ²		NOI ² (Ps. mm)
				Ps.	Us.	
Fashion Mall	10	431.9	93.4%	253	45	1,254
Regional Center	42	1,321.3	88.8%	174	24	2,297
Neighborhood Center	30	332.2	92.7%	175	-	693
Stand Alone	221	734.0	99.8%	110	-	897
Total	303	2,819.4	92.8%	167	41	5,142

(1) Ingresos anualizados del segmento comercial al 3T15, incluye el 100% de los ingresos del portafolio Rojo

(2) NOI de las propiedades anualizado al 3T15. Margen NOI sobre ingresos de las propiedades, incluye 100% del NOI del portafolio Rojo

PORTAFOLIO INDUSTRIAL

Logistics

San Martin Obispo I



Light Manufacturing

Monterrey Business Park III



Logistics

CuautiPark II



Light Manufacturing

Kronos



INDUSTRIAL PORTFOLIO

Sub Segmento	Propiedades ¹	GLA (m ²)	Ocupación	Rental Mensual Promedio (m ²) ²		NOI ² (Ps. mm)
				Ps.	Us.	
Logística	66	2,766	94.0%	62	5	1,841
Manufactura ligera	36	620	98.2%	67	5	580
Total	102	3,386	94.8%	62	5	2,421

(1) Ingresos anualizados de propiedades industriales al 3T15

(2) NOI de las propiedades anualizado al 3T15. Margen NOI sobre ingresos de las propiedades

PORTAFOLIO DE OFICINAS

Samara



Insurgentes 553



Torre Diana



Torre Mayor



PORTAFOLIO DE OFICINAS

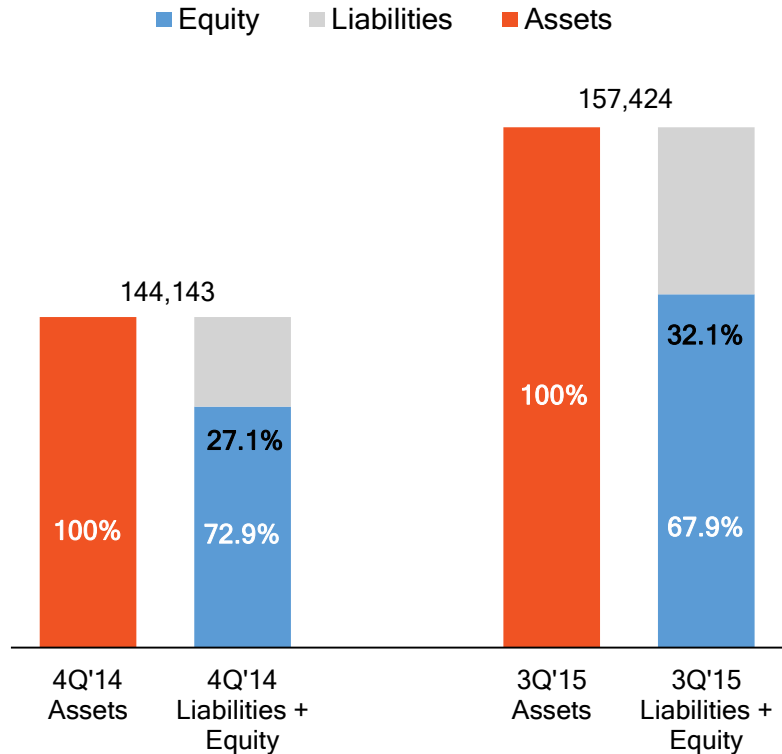
Segment / Type	No. of Properties ¹	GLA ('000 sqm)	Occupancy	Avg. Monthly Rent per Sqm ²		NOI ² (Ps. mm)
				Ps.	Us.	
Corredor Reforma	5	118.6	97.6%	260	31	315
Corredor Santa Fe	3	127.6	95.3%	261	20	378
Corredor Insurgentes	12	104.8	90.4%	231	20	216
Otros	19	284.4	86.1%	191	28	928
Total	39	635.5	90.8%	221	26	1,838

(1) Al 3T15 FUNO tenia 80 operaciones de oficinas. Ingresos de las propiedades anualizados al 3T15, incluye Torre Mayor y excluye 100% de los ingresos del portafolio Rojo

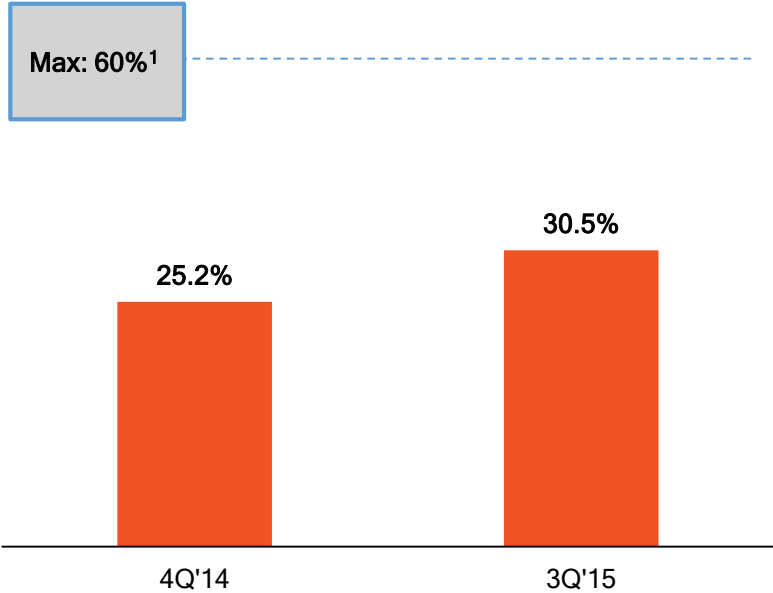
(2) NOI de las propiedades anualizado al 3T15 y rental mensual promedio por m² excluyendo 100% del NOI del portafolio Rojo

ESTRATEGIA FINANCIERA PRUDENTE

Estructura de Capital



Nivel de Endeudamiento

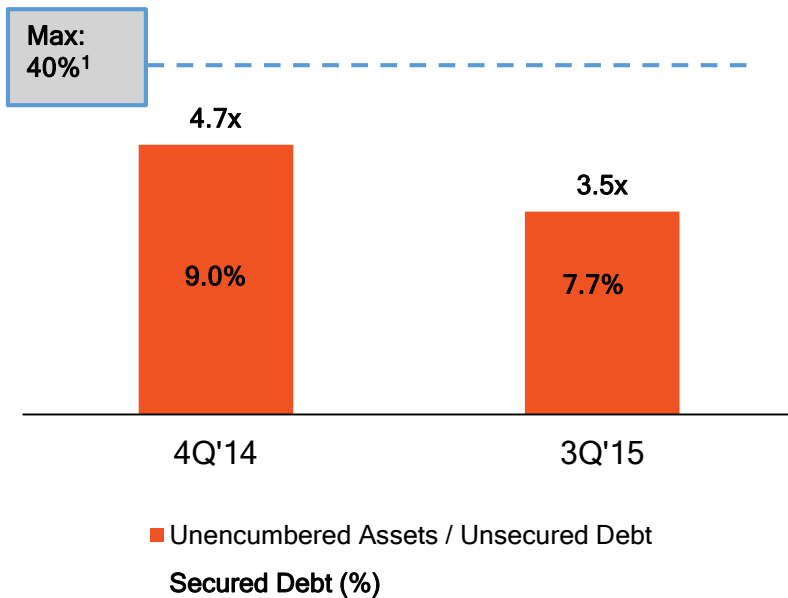


(1) Condiciones para los boos de FUNO con vencimientos en 2024 y 2044 establecen un límite de endeudamiento (LTV) de 60%, mientras que los estatutos del Contrato de Fideicomiso de FUNO establecen un límite de 50%

ESTRATEGIA FINANCIERA PRUDENTE

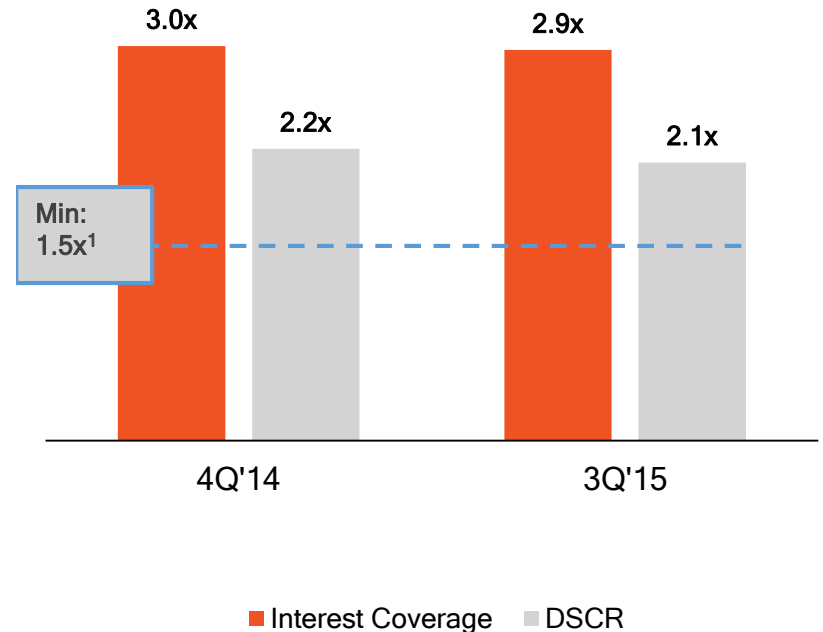
Activos sin Gravámen

(Activos sin gravámen / Deuda quirografaria & Deuda garantizada / Activos totales)



Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)

(LTM EBITDA / Servicio de la Deuda & LTM EBITDA / Gastos por intereses)

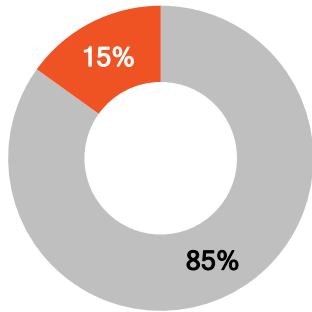


(1) Condiciones para los boos de FUNO con vencimientos en 2024 y 2044 establecen un límite de deuda garantizada de 40% y un mínimo DSCR de 1.5x

PERFIL DE LA DEUDA

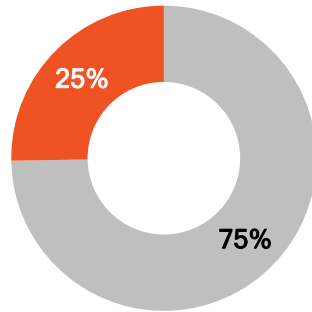
Perfil de la Deuda al 3T15

Corto Plazo vs Largo Plazo
(Ps. mm)



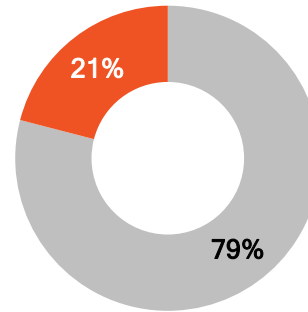
■ Long-Term

Garantizada vs Quirigrafaria
(Ps.mm)



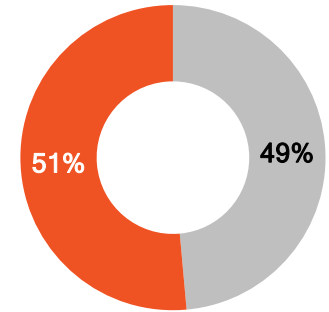
■ Unsecured ■ Secured

Tasa Fija vs Tasa Flotante
(Ps. mm)



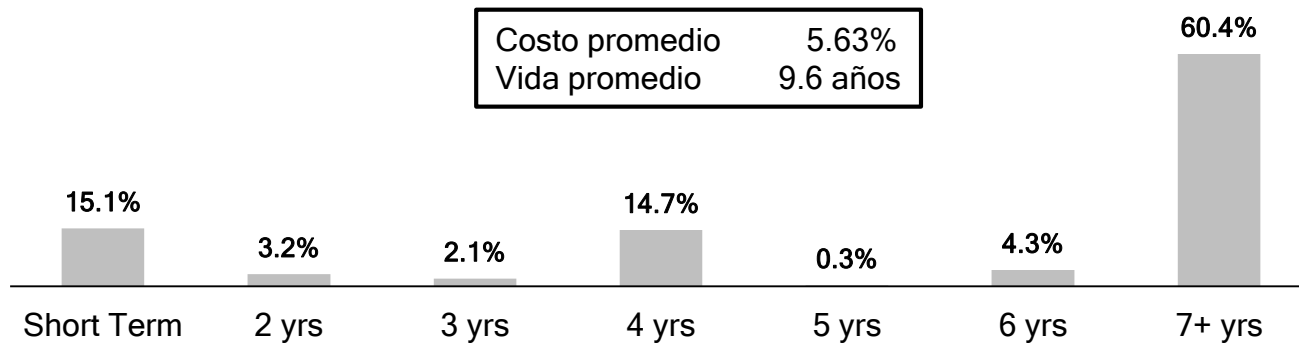
■ Fixed ■ Floating

Ps. vs Us.\$
(Ps. mm)



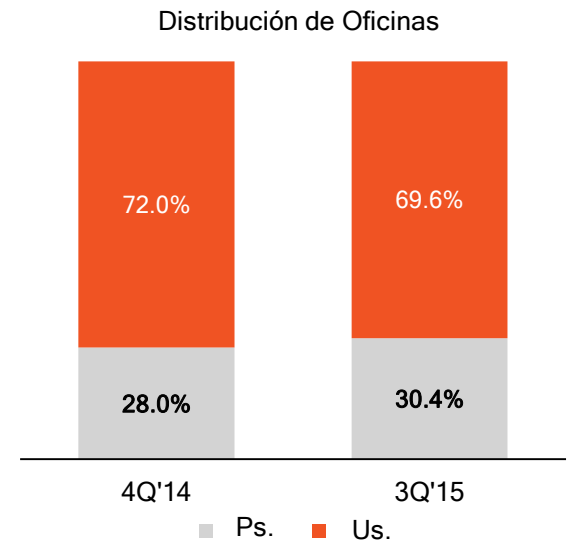
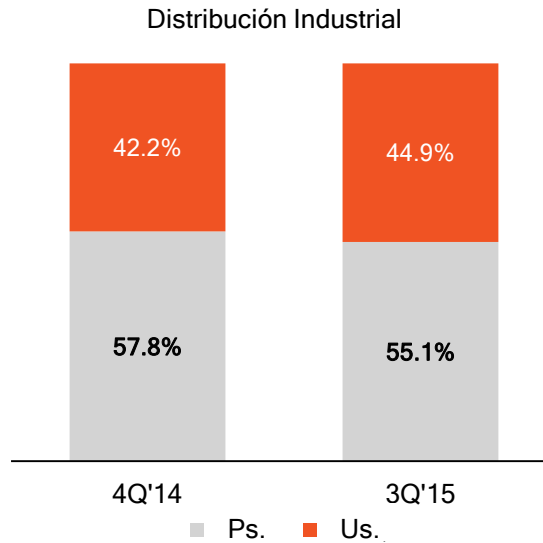
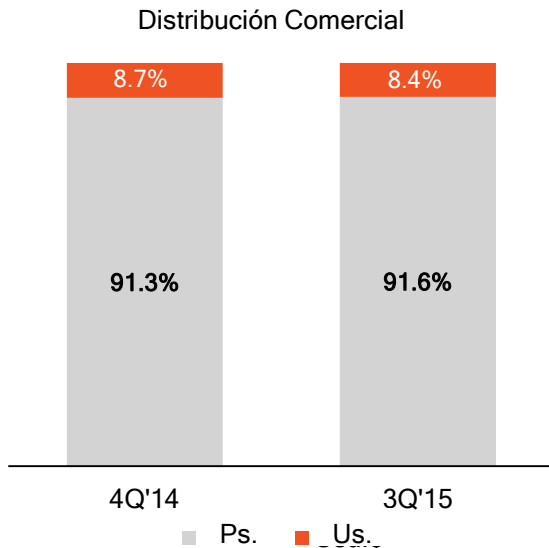
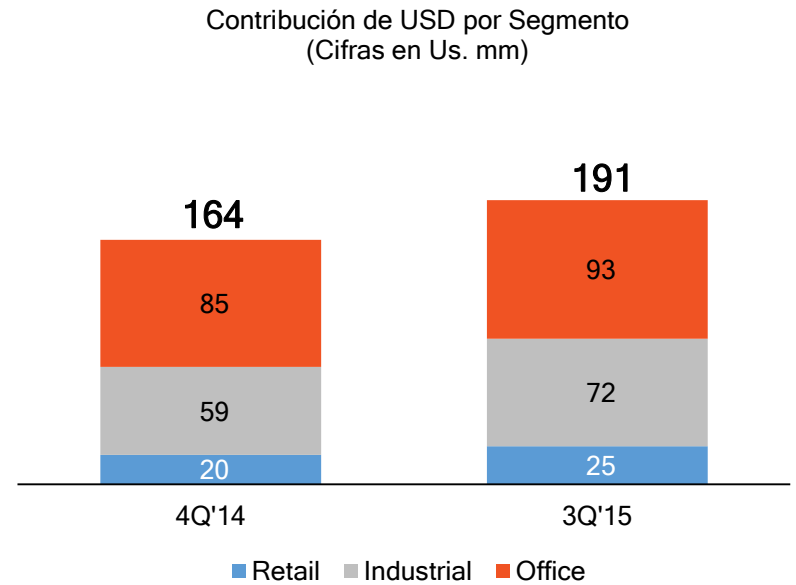
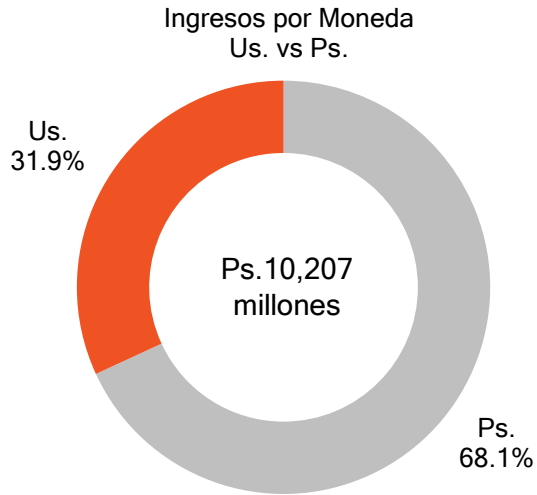
■ Ps. ■ Us.

Perfil de Vencimiento al 3T15



FUNO tiene una línea de crédito comprometida, sin garantía, bi-moneda por un equivalente a aproximadamente US\$ 820 million

DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR MONEDA




I. FUNO Hoy

II. El Futuro de FUNO

III. ¿Qué Pasará con el Crecimiento?






PORTAFOLIO DE DESARROLLO AL 3T15

 4T15 - 3T17

 Ps.1.3 Bn

 Diversificado

 Yield-on-Cost 13% (promedio)

Proyecto	Segmento	GLA Actual (‘000 m ²)	GLA Adicional (‘000 m ²)	RFA Actual (Ps. mm)	RFA Adicional (Ps. mm)	RFA Total (Ps. mm)	Entrega	
Torre Diana	Oficinas	-	31,500	-	130	130	4Q15	 Entregado
Torre Latino	Oficinas	-	35,000	-	147	147	4Q15	 Entregado
San Martin Obispo I	Industrial	158,322	4,759	183	24	207	4Q15	 Entregado
San Martin Obispo II	Industrial	64,558	20,190	79	43	122	4Q15	 Entregado
La Purísima	Industrial	198,790	6,210	149	7	156	4Q15	 Entregado
La Viga	Oficinas	22,538	79,462	26	199	225	2Q16	
Berol	Industrial	-	100,000	-	144	144	2Q16	
Gustavo Baz	Industrial	-	70,000	-	60	60	3Q16	
Xochimilco I	Comercial	23,397	7,033	40	6	46	4Q16	
Revolución	Retail	-	27,810	-	28	28	4Q16	
Mariano Escobedo	Comercial	-	12,000	-	61	61	3Q17	
Tlalpan	Retail	-	95,967	-	114	114	3Q17	
Total		467,605	489,931	476	964	1,440		

ADQUISICIONES A CORTO PLAZO

✓ 4T15 - 1T16

✓ Ps. 9.3 Bn

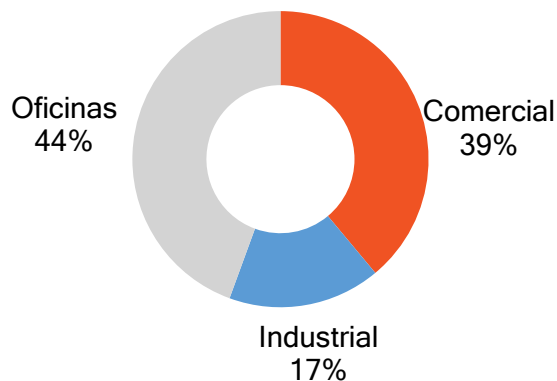
✓ 7 Portafolios

✓ Cap Rate 9.1% (promedio)

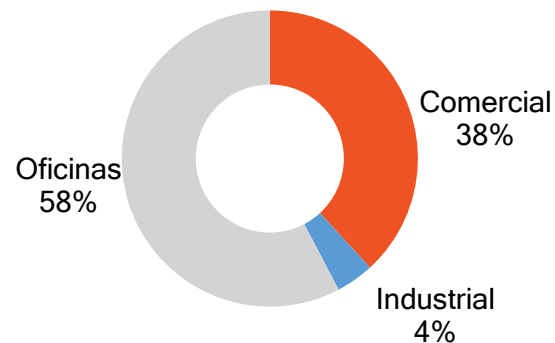
Segmento	Pago		CBFIs (%)	NOI Estabilizado (Ps. mm)	Cap. Rate
	Inversión (iPs. mm)	Efectivo (%)			
Comercial	3,385	100%	0%	320	9.5%
Industrial	372	100%	0%	35	9.3%
Oficinas	5,498	1%	99%	484	8.8%
Total	9,255	41%	59%	839	9.1%

✓ 81.5% ejecutado

Distribución del GLA
(GLA total = 306,279 m²)



Distribución del NOI
(NOI total = Ps.785.9 mm)



ADQUISICIONES A LARGO PLAZO

✓ 2T16 - 4T16

✓ Ps.10.4 Bn

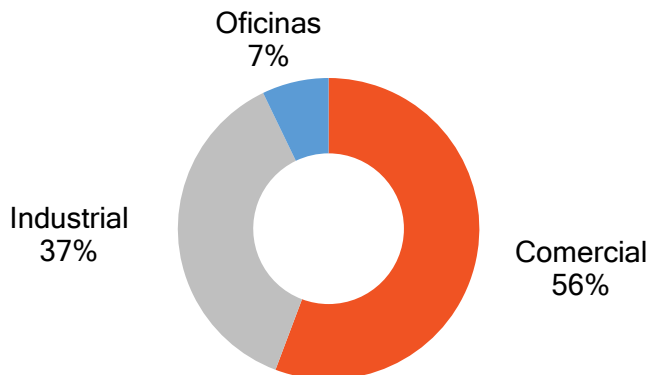
✓ 14 Propiedades

✓ Cap Rate 8.6% (promedio)

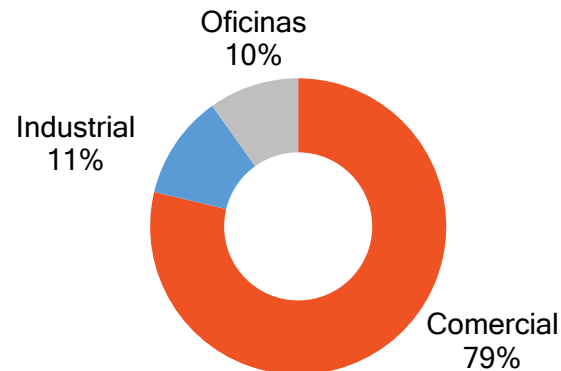
Segmento	Inversión (iPs. mm)	Pago		NOI Estabilizado (Ps. mm)	Cap. Rate
		Efectivo (%)	CBFIs (%)		
Comercial	7,985	14%	86%	705	8.8%
Industrial	1,127	27%	73%	102	8.0%
Oficinas	1,103	0%	100%	88	8.0%
Total	10,362	14%	86%	895	8.6%

✓ 80% de partes relacionadas

Distribución del GLA
(GLA total = 405,505 m²)



Distribución del NOI
(NOI total = Ps. 895.1 mm)



¿QUÉ PASARÁ CON R-15?

- ✓ 1T16 - 1T17
- ✓ + Ps.11.8 Bn
- ✓ 12 Propiedades
- ✓ Cap Rate 10.3% (promedio)

✓ FUNO adquirirá al menos 80% del portafolio R-15

NOI Adquirido (Ps. mm)		NOI Adicional Estabilizado (Ps. mm)		NOI Adicional Desarrollo (Ps. mm)		NOI Final (Ps. mm)		NOI Máximo Anunciado (Ps. mm)		% NOI Ejecutado
490	+	253	+	958	=	1,701		2,100		81.0%

Adquisiciones Adicionales Edstabilizadas y para Desarrollo

Segment / Status	#	Monto de Inversión (Ps. mm)	Pago en Efectivo (% de Inv.)	Pago con CBFIs (% de Inv.)	NOI Estabilizado (Ps. mm)	Cap. Rate
Comercial	9	10,142	63%	37%	1,056	10.4%
Oficinas	3	1,646	39%	61%	155	9.4%
Total	12	11,787	60%	40%	1,211	10.1%

I. FUNO Hoy

II. El Futuro de FUNO

III. ¿Qué Pasará con el Crecimiento?

CRECIMIENTO ORGÁNICO POTENCIAL

 En marcha

 Ps. 8.2 Bn

 Diversificado

 Yield on Cost 18.9% (promedio)

Oportunidades de Crecimiento Potenciales

Comienzo durante 2016

Segmento	GLA Adicional	Monto de Inversión (Ps. mm)	NOI Adicional (Ps. mm)	Cap. Rate	GLA Adicional	Monto de Inversión (Ps. mm)	NOI Adicional (Ps. mm)	Yield on Cost
Comercial	443,968	6,813	1,377	20.2%	59,165	1,012	219	21.6%
Industrial	163,018	920	118	12.8%	8,000	40	6	14.5%
Oficinas	12,000	495	59	12.0%	-	-	-	-
Total	618,986	8,228	1,555	18.9%	67,165	1,052	225	21.3%
					10.9%	12.8%	14.4%	

 No incluye oportunidades de re-desarrollo dentro del portafolio Rojo o conversions de instalaciones industriales

PROYECTO DE DESARROLLO- BÚFFALO (MITIKAH)



CIFRAS CLAVE - BÚFFALO (MITIKAH)

Segmento	Opción A	Opción B
GLA Comercial	146,356	117,567
GLA Residencial	83,534	83,534
GLA Oficinas	197,946	112,221
GLA Hotel	32,064	32,064
GLA Total (m ²)	459,900	345,386
Inversión Neta (Ps. mm)	13,172	7,872
NOI Total (Ps. mm)	1,629	946
Cap Rate	12.4%	12.0%

SUPUESTOS CLAVE PARA EL CRECIMIENTO

1. Generales:

- ✓ Mantener un nivel de caja de Ps. 3.0 bn aproximadamente
- ✓ Rentas ajustadas por inflación
- ✓ Renovaciones de 100 pbs por encima de inflación
- ✓ Tasa de renovación de 90%
- ✓ El 10% restante se renueva dentro de 6 meses
- ✓ La ocupación se estabiliza en 95%
- ✓ NOI margin trends toward 85%
- ✓ Distribución de 95% del FFO

2. Portafolio Actual:

- ✓ Considera propiedades adquiridas al 3T15

3. Portafolio de Desarrollos:

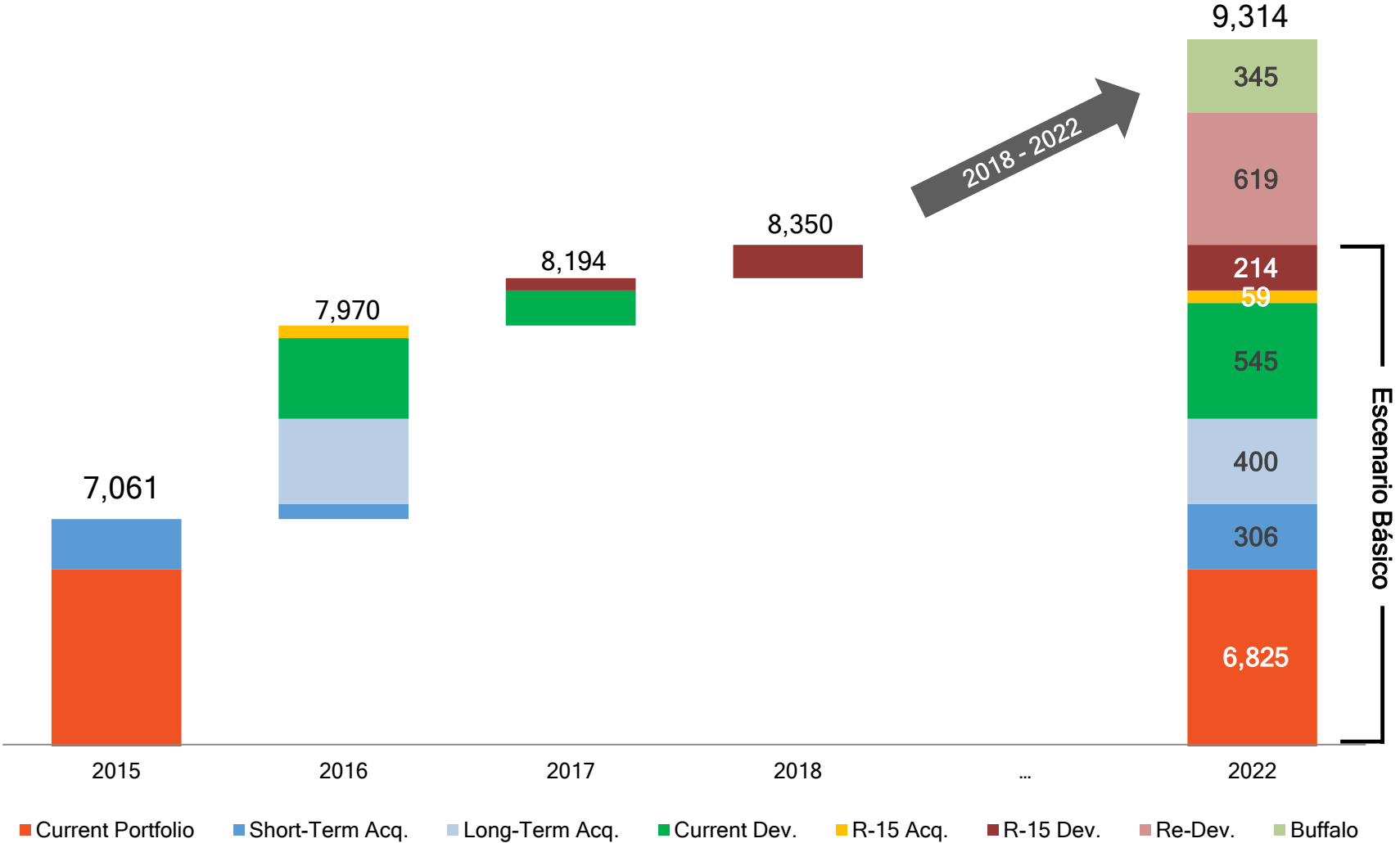
- ✓ Considera propiedades anunciadas al 3T15, no considera oportunidades de redesarrollo
- ✓ Propiedades en desarrollo comienzan a producir ingresos después de un trimestre en operación

4. Helios

- ✓ Considera solamente comisiones de administración

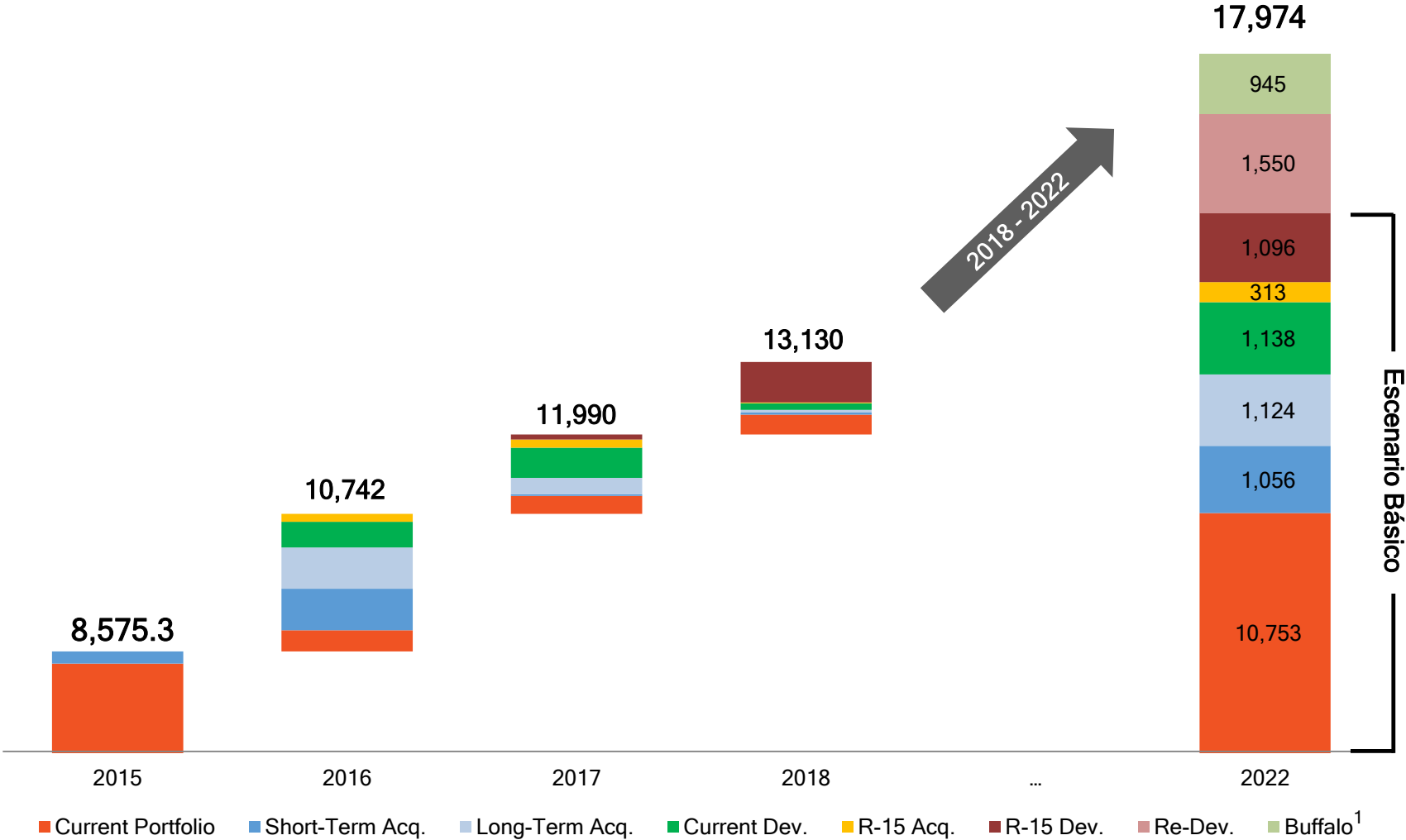
EVOLUCIÓN POTENCIAL DEL GLA A 7 AÑOS

(Cifras en '000 m²)



EVOLUCIÓN POTENCIAL DEL GLA A 7 AÑOS

(Cifras en Ps. mm)



(1) Assumes 100% developed by FUNO

FULL POTENTIAL 7 YEAR OUTLOOK

	Escenario Base			Crecimiento Orgánico	Búfalo (Opción B)	Potencial Completo
	Est. 2015	Est. 2018	Est. 2022			
NOI	8,573	13,128	15,479	1,550	945	17,974
GLA (m ²)	7.1	8.4	8.4	0.6	0.3	9.3
Deuda Total	50,621	58,526	57,323	8,228	2,000	67,551
LTV	30.2%	28.3%	24.2%	+	+	= 25.9%
FFO	5,749	8,784	10,448	892 ⁽¹⁾	785 ⁽¹⁾	12,125
No. CBFIs	3,161	3,494	3,526	3,526	3,526	3,526
FFO por CBFI	1.82	2.51	2.96	0.25	0.22	3.43

Bajo estos supuestos no hay necesidad de emitir capital adicional

(1) Asume un costo de deuda de 8.0%
Cifras en millones de pesos