



Fibra Uno Anuncia Ingresos por Rentas de Ps. 890 millones en el 2T13

Ciudad de México, México a 26 de julio de 2013—Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“Fibra Uno” o “Fideicomiso F/1401”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México, anunció hoy sus resultados no auditados del segundo trimestre de 2013. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y expresadas en pesos mexicanos nominales, con excepción de donde se indica lo contrario.

Hechos Relevantes del 2T13

- **Ingresos:** del 2T13 alcanzaron Ps. 949.1 millones
- **Ingresos por renta** del 2T13 sumaron Ps. 889.6 millones
- **NOI¹:** fue de Ps. 820.4 millones
- **Margen de NOI:** 86.4 %
- **Margen de operación sobre Renta:** 81.1 %
- **Resultado Neto antes de la distribución:** fue de Ps. 425.3 millones
- **FFO²:** alcanzó Ps. 673.5 millones en 2T13
- **Margen de FFO sobre Renta:** 75.71 %
- **Distribución por CBFi:** fue de Ps. 0.41 centavos
- Al 30 de Junio de 2013, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 51.1 mil millones

¹ NOI (ingreso neto operativo) se calcula restando los gastos de operación de las rentas y los ingresos por gastos reembolsables.

² FFO está calculado añadiendo la depreciación y amortización al resultado neto.

³ Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 30 de junio de 2013 (1,800,607,685).



Hechos Relevantes 2T13			
	2T13	2T12	Var. %
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos Totales	949.1	401.9	136.2%
Ingresos por Rentas	889.6	364.8	143.9%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	820.4	309.5	165.1%
Margen NOI	86.4%	84.8%	1.9%
Flujos de operacion (FFO)	673.5	221.4	204.2%
Margen FFO	75.7%	60.7%	24.8%
Por CBFI			
FFO	0.37	0.26	42.3%
Resultado fiscal neto	0.41	0.30	36.7%
Precio CBFI*	43.29	27.40	58.0%
CBFIs			
Total en circulación	1800.6	842.3	113.8%
Capitalización total*	28.7	24.5	17.3%
Indicadores Operacionales (Ps. millones)			
Total GLA ('000 mts ²)	3,141.6	872.56	260.0%
Número de propiedades (1)	316	42	652.4%
Número de estados	29	11	163.6%
Número de inquilinos	1820	694	162.2%
Promedio de contrato (ponderado a m ²)	5.4	6.71	-19.2%
Ocupación (total)	95%	97%	-2.2%
Area rentable en desarrollo	887.7	-	N/A
*Datos al cierre de 2T13			
(1) Incluye G30			

Comentarios del Director General

Los resultados alcanzados durante el segundo trimestre de 2013 fueron de nuevo sólidos y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, habiendo completado una serie de adquisiciones estratégicas y desarrollos que contribuyen al posicionamiento de Fibra Uno como líder en el sector de bienes raíces en México.

Nuestros ingresos al segundo trimestre de 2013 fueron de Ps. 949.1 millones, un incremento de aproximadamente de 136.2% comparado con el mismo periodo de 2012, y nuestro ingreso operativo neto (NOI) fue por Ps. 820.4 millones, representando un incremento de 165.1% comparado con el 2T12. En total, nuestro portafolio creció a 316 propiedades (incluyendo Torre Mayor) y su valor de capitalización es de Ps. 51.1 mil millones.



El segundo trimestre de 2013 se caracterizó por un gran dinamismo en términos de adquisiciones, a través de las cuales continuamos utilizando el capital que levantamos durante nuestra emisión global en enero pasado. Empezamos el trimestre anunciando la adquisición del complejo Tepetzotlán, el cual añade 71,900 metros cuadrados en área rentable y nos asegura ingresos por Ps. 43.9 millones en 2013.

Uno de los eventos relevantes del trimestre fue el comienzo de la construcción de Torre Diana después de la firma del acuerdo con Reichmann International, nuestro socio en Torre Mayor, y Grupo MF. A través de este acuerdo fortalecemos nuestra oferta de edificios de oficinas. La Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México que contará con cerca de 63,000 metros rentables, de los cuales 60,000 metros son de oficinas y 3,000 metros son comerciales. La inversión total del desarrollo se estima en aproximadamente de USD\$165 millones. Una vez estabilizado el proyecto, en 2017, se estima generará ingresos por aproximadamente USD\$17.1 millones.

También en este trimestre anunciamos el acuerdo vinculante para la adquisición de diez inmuebles por un valor de \$3,796 millones de pesos. La adquisición contempla un portafolio de ocho edificios para oficinas con una superficie rentable total de 78,982 metros, valuada en Ps. 2,303 y una generación de ingresos anuales estimada en Ps. 195 millones. La cartera incluye además el Hotel Hilton de la Ciudad de México con un valor de Ps. 1,163 millones y una generación de ingresos anuales estimada en Ps. 120 millones, y un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes (Tanara Aguascaliente) con un área rentable de 15,700 metros cuadrados. La inversión total estimada para el terreno y construcción es de Ps. 330 millones, y su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 40 millones.

Asimismo en el trimestre, firmamos un acuerdo para adquirir las oficinas corporativas de Grupo Posadas, por un monto aproximado de USD\$15 millones, a pagarse en efectivo. Las oficinas cuentan con 4,813 metros cuadrados de área rentable y se estima reportarán ingresos netos anuales a Fibra Uno por USD\$1,392,000. Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y Grupo Posadas firmaron un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back). Antes de esta transacción, Fibra Uno, era ya dueño de una parte del edificio a través de la sucursal de Santander.

A mediados de julio anunciamos la mayor transacción de bienes raíces al firmar un acuerdo para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, propiedad de tres fondos de inversión internacionales administrados por MRP Group LP ("MRP") por un valor de Ps. 23,155 millones. El acuerdo, consistente con la aprobación hecha por la asamblea general de tenedores de Fibra Uno, mejora la tasa de capitalización originalmente presentada en abril. El portafolio de MRP



(Apollo) consta de 49 inmuebles de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana a un millón de metros cuadrados que generarán a Fibra Uno ingresos netos operativos estimados por Ps. 1,768 millones de pesos al año. Esta transacción, actualmente bajo el análisis de la Comisión Federal de Competencia, se pagara en efectivo, una parte asumiendo la deuda (de aproximadamente Ps. 6 mil millones) y la parte vendedora tiene la opción de obtener hasta el 20% en CBFIs.

La actividad registrada por Fibra Uno durante el trimestre evidencia nuestro compromiso de seguir ejecutando nuestro exitoso modelo de negocios. Queremos seguir incrementando el valor para nuestros accionistas añadiendo propiedades en línea con la calidad de vienes raíces que tenemos, que contribuyan a la diversificación del portafolio y que cumplan con los requisitos de tasas de retorno.

Cabe señalar que en un esfuerzo por fortalecer nuestro gobierno corporativo, a fines de mayo anunciamos una serie de incitativas para implementar las mejores prácticas corporativas. Con el fin adaptarnos a las necesidades derivadas del continuo crecimiento de la empresa y de nuestra cada vez más diversa base de accionistas, hemos iniciado el proceso de contratación del Director de Relación con Inversionistas. Además, de la incorporación de un nuevo consejero independiente, incrementamos el número de consejeros independientes de cuatro a cinco que integran el Comité Técnico del Fideicomiso. Finalmente, también se decidió suspender temporalmente la aplicación del esquema de comisiones por desempeño aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Finalmente, relevante a nuestro crecimiento y a la posición de liderazgo que Fibra Uno ocupa en México, Morgan Stanley Capital International (MSCI), decidió incluir en su índice a Fibra Uno a partir del 1 de junio de 2013.. De las 4 empresas mexicanas incluidas en esta revisión, Fibra Uno es quien representa el mayor peso y es la única fibra en el MSCI Mexico Standard Index.

Siguiendo nuestra estructura y cumpliendo con los objetivos de brindar valor adicional a nuestros accionistas, Fibra Uno pagara una distribución de Ps. 0.41 centavos por CBFi, a más tardar el 9 de agosto de 2013. De esta distribución, Ps. 11.81 centavos corresponden al retorno de capital y Ps. 29.19 centavos a resultado fiscal neto.

André El-Mann,
Director General, Fibra Uno



Cartera de Propiedades

Cartera Actual

Al 30 de Junio de 2013, Fibra Uno contaba con una cartera de 316 propiedades localizadas principalmente en el sur y centro de México. Nuestro portafolio incluye propiedades industriales, comerciales, oficinas y de uso mixto. El modelo de negocio de Fibra Uno se enfoca en la diversificación geográfica de sus propiedades, en ciudades con fuerte actividad económica. Fibra Uno continuará desarrollando su portafolio con una mezcla de propiedades, y continuará explorando nuevas oportunidades de expansión en la República Mexicana.

El 9 de abril Fibra Uno anunció la adquisición de Tepotzotlán I, un conjunto de naves industriales Clase A, ubicada sobre la Autopista México Querétaro. La propiedad cuenta con una superficie rentable de 65,500 metros cuadrados y una reserva territorial de 5,000m² para futuras expansiones. El valor de la adquisición equivale a Ps. 331.0 millones mismos que se pagarán con Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), se cuenta con ingresos contratados para este 2013 de Ps. 43.9 millones, sin considerar la posibilidad de aumentar la tasa de ocupación actualmente en 92% ni el desarrollo de las reservas territoriales.

A principios de mayo Fibra Uno anunció la apertura de su centro comercial Plaza Sendero en Villahermosa. El desarrollo contará con 37,000 metros cuadrados rentables. La propiedad generará ingresos anuales de Ps. 60 millones. El centro comercial está anclado con Soriana, Coppel, Cinopolis, y City Club, entre otros.

El 7 de mayo Fibra Uno inicio la construcción de Torre Diana después de firmar el acuerdo con Reichmann International, socio en Torre Mayor, y Grupo MF. El desarrollo de Torre Diana fortalece su presencia en el segmento de oficinas. La Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México. El proyecto contará con cerca de 63,000 metros rentables de los cuales 60,000 metros son de oficinas y 3,000 metros son comerciales. La inversión total del desarrollo se estima sea de aproximadamente de USD\$165.0 millones. Fibra Uno aportaría USD\$50 millones, Reichmann y Grupo MF otro tanto igual además de un financiamiento por el resto de la inversión. Así pues Fibra Uno sería dueño del 50% de Torre Diana a través de esta aportación y Reichmann Internacional junto con Grupo Farca tendrían el 50% restante. Una vez estabilizado el proyecto en 2017, se estima generará ingresos por aproximadamente USD\$17.1 millones.

A mediados de junio, Fibra Uno informa el acuerdo vinculante para la adquisición de diez inmuebles por un valor de Ps. 3,796 millones de pesos. Estas inversiones, aprobadas entre otras varias en sesión de su Comité Técnico. La adquisición incluye: 1) un portafolio de ocho edificios para oficinas, de los cuales siete están ubicados en dos de los principales corredores de oficinas, Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes, del Distrito Federal y uno más en la zona de corporativos financieros en la ciudad de Guadalajara; cuentan con una superficie rentable total



de 78,982 metros cuadrados y cuentan con una tasa de ocupación del 94%. El valor de los inmuebles y su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 2,303 millones y Ps. 195 millones, respectivamente. La adquisición incluye además el Hotel Hilton, ubicado en el centro histórico de la Ciudad de México. El valor del inmueble y su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 1,163 millones y Ps. 120 millones, respectivamente. Fibra Uno servirá la deuda de USD\$31 millones que actualmente tiene este inmueble. La decima propiedad es un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes, anclado por una Tienda Soriana y un complejo de cines, con un espacio rentable de 15,700 metros cuadrados. La inversión total estimada para el terreno y construcción es de Ps. 330 millones, así como su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 40 millones .

A principios de julio, Fibra Uno firmo el acuerdo para adquirir las oficinas corporativas de Grupo Posadas, por un monto aproximado de \$15 millones de dólares, a pagarse en efectivo. La propiedad cuenta con 4,815 metros cuadrados de área bruta rentable y se estima reportarán ingresos netos anuales de USD\$1,392,000. Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y Grupo Posadas firmaron un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back).

A mediados de julio, Fibra Uno anunció la firma del acuerdo para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, propiedad de tres fondos de inversión internacionales administrados por MRP Group LP (“MRP”) por un valor de Ps. 23,155 millones. Este acuerdo, consistente con la aprobación hecha por la asamblea general de tenedores de Fibra Uno, mejorando la tasa de capitalización originalmente presentada en abril. El portafolio de MRP (Apollo) consta de 49 inmuebles de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana al millón de metros cuadrados que generarán a Fibra Uno ingresos netos operativos estimados por Ps. 1,768 millones de pesos al año. De las 49 propiedades del MRP, 42 están estabilizadas y tienen una tasa de ocupación de 92%, mientras que hay 3 en construcción con contratos firmados por aproximadamente 90% del total. Las cuatro propiedades restantes se desarrollaran en el futuro. La transacción, actualmente bajo el análisis de la Comisión Federal de Competencia, se pagara en efectivo, una parte asumiendo la deuda (de aproximadamente Ps. 6 mil millones) y el vendedor cuenta con la opción de obtener hasta el 20% en CBFIs.

Área Rentable

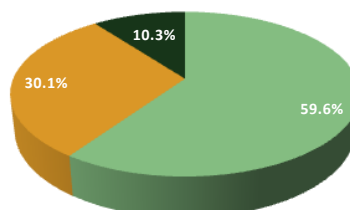
Al cierre del 30 de Junio de 2013, Fibra Uno tenía bajo su gestión área total rentable de aproximadamente 3.1 millones metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.



GLA por tipo de propiedad

■ Industrial ■ Comercial ■ Oficina

SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	1,873,505	59.6%
Comercial	944,581	30.1%
Oficina	323,512	10.3%
Total	3,141,599	100.0%



Valor en Libros al cierre de 2T13

Al cierre del 30 de Junio de 2013, nuestras 316 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 51.1 mil millones.

Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 2T13

La tabla a continuación muestra la ubicación y tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por categoría.

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Jun. 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Jun. 2012
Industrial							
Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,325	4.50%	100%	100%	96%
Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico	1994	23,144	0.74%	100%	100%	100%
La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico	1999	59,320	1.89%	100%	100%	100%
Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,242	2.14%	100%	100%	100%
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2012	12,292	0.39%	100%	100%	100%
Hermosillo	Hermosillo, Sonora	2008	15,959	0.51%	100%	100%	100%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	49,462	1.57%	98%	98%	100%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	66,290	2.11%	100%	99%	99%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	1,725	0.05%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	14,342	0.46%	92%	92%	N/A
Tultitlan I	Tultitlan, Edo. Mexico	2002	130,851	4.17%	98%	98%	N/A
Tultitlan II	Tultitlan, Edo. Mexico	2004	63,736	2.03%	97%	97%	N/A
Lerma II	Lerma, Edo. Mexico	2013	69,554	2.21%	100%	100%	N/A
Pace Chihuahua	Chihuahua, Chih	2013	20,226	0.64%	100%	N/A	N/A
Pace Saltillo	Saltillo, Coah	2013	23,368	0.74%	100%	N/A	N/A
Tepozotlan	Tepozotlan, Edo. Mexico	2005	71,900	2.29%	100%	N/A	N/A
Ceylan	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2005	18,450	0.59%	100%	N/A	N/A
La Palma	Tultitlan, Edo. Mexico	2004	26,046	0.83%	100%	N/A	N/A
Maravillas (G30)	Lerma, Edo. Mexico	1999	25,000	0.80%	100%	N/A	N/A
Gustavo Baz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2006	32,993	1.05%	100%	N/A	N/A
La Joya 3	Cuautitlan, Edo. Mexico	2002	25,947	0.83%	100%	N/A	N/A
La Joya 4	Cuautitlan, Edo. Mexico	2004	21,798	0.69%	100%	N/A	N/A
La Presa	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2001	26,000	0.83%	100%	N/A	N/A
Iztapalapa	Iztacalco, D.F.	2009	44,934	1.43%	100%	N/A	N/A
La Purisima	Tultitlan, Edo. Mexico	2013	44,103	1.40%	100%	N/A	N/A
Tultipark	Tultitlan, Edo. Mexico	2003	187,663	5.97%	100%	N/A	N/A
La Mexiquense	Tultitlan, Edo. Mexico	2005	174,806	5.56%	100%	N/A	N/A
Lago I	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2006	89,394	2.85%	100%	N/A	N/A
Lago II	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2008	131,481	4.19%	100%	N/A	N/A
James Watt	Cuautitlan, Edo. Mexico	2011	76,428	2.43%	100%	N/A	N/A
Puente Grande I	Tepozotlan, Edo. Mexico	2012	19,428	0.62%	100%	N/A	N/A
Puente Grande II	Tepozotlan, Edo. Mexico	2009	31,008	0.99%	100%	N/A	N/A
San Martín Obispo I	Cuautitlan, Edo. Mexico	2013	67,291	2.14%	100%	N/A	N/A



Propiedades	Municipio/Delegacion Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Jun. 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Jun. 2012
Comercial							
Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,269	0.65%	98%	89%	99%
Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,741	0.53%	63%	63%	62%
Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,542	0.53%	98%	98%	94%
Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	0.44%	100%	100%	100%
Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,443	1.13%	100%	99%	98%
Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	58,269	1.85%	98%	98%	97%
Toluca	Toluca, Edo. Mexico	2011	15,023	0.48%	100%	100%	100%
Avenida Central	Aragón, Distrito Federal	2004	1,202	0.04%	100%	100%	100%
Aguascalientes	Aguascalientes, Aguascalientes	2005	3,103	0.10%	100%	100%	100%
Zapopan	Zapopan, Jalisco	2005	74,070	2.36%	100%	100%	100%
Monterrey	Monterrey, Nuevo León	2005	284	0.01%	100%	100%	100%
Acapulco	Acapulco, Guerrero	2007	2,088	0.07%	100%	100%	100%
Cofre de Perote	Miguel Hidalgo, DF	2006	270	0.01%	100%	100%	100%
Edison Insurgentes	Cuahuatémoc, D.F.	2003	211	0.01%	100%	100%	100%
Arboledas	Arboledas, Edo. de México	2006	350	0.01%	100%	100%	100%
Naucalpan	Naucalpan, Edo. de México	2005	1,341	0.04%	100%	100%	100%
Pitic City Center	Hermosillo, Sonora	2007	7,360	0.23%	92%	94%	93%
Mexicali	Mexicali, B.C.S.	2007	600	0.02%	100%	100%	100%
Miguel Angel	Coyoacán, D.F.	2005	462	0.01%	100%	100%	100%
Olivar de los Padres	Álvaro Obregón, D.F.	2000	1,354	0.04%	100%	100%	100%
Tijuana	Tijuana, Baja California	2007	813	0.03%	100%	100%	100%
Terraza Pedregal	Álvaro Obregón, D.F.	2010	3,766	0.12%	98%	100%	100%
Del Valle	Benito Juárez, D.F.	2004	101	0.00%	100%	100%	100%
Tláhuac	Iztapalapa, D.F.	2007	215	0.01%	100%	100%	100%
Santa Fe	Álvaro Obregón, D.F.	2007	369	0.01%	100%	100%	100%
Malecon	Álvaro Obregón, D.F.	2009	56,044	1.78%	89%	87%	70%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	5,904	0.19%	100%	100%	60%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	3,604	0.11%	100%	99%	100%
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	2,143	0.07%	100%	100%	100%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	8,442	0.27%	100%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, D.F.	2009	619	0.02%	100%	100%	100%
Alameda	Iztapalapa, D.F.	2008	1,116	0.04%	100%	100%	100%
Santander Rojo	Varias	Varias	111,171	3.54%	100%	100%	100%
Forum Tepic	Tepic, Nayarit	2008	45,603	1.45%	90%	92%	N/A
Outlet Guadalajara	Guadalajara, Jal.	2005	32,257	1.03%	93%	91%	N/A
La Isla	Benito Juarez, Q. Roo	1999	40,144	1.28%	93%	91%	N/A
Forum by the Sea	Benito Juarez, Q. Roo	1997	12,221	0.39%	94%	94%	N/A
Outlet Cancun	Benito Juarez, Q. Roo	2003	22,772	0.72%	81%	78%	N/A
Centro Maya	Solidaridad, Q. Roo	2006	22,135	0.70%	87%	90%	N/A
Punta Langosta	Cozumel, Q. Roo	2001	9,175	0.29%	84%	83%	N/A
Outlet Monterrey	Monterrey, N.L.	2004	41,229	1.31%	80%	78%	N/A
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2013	30,390	0.97%	95%	N/A	N/A
Cuemanco	México, D.F.	2012	45,237	1.44%	93%	100%	N/A
Villahermosa	Villahermosa, Tab.	2013	22,058	0.70%	89%	N/A	N/A
Las Americas Playa	Playa del Carmen, Q. Roo	2008	27,817	0.89%	96%	N/A	N/A
Palomas	Ecatepec, Edo. Mexico	1998	17,669	0.56%	100%	N/A	N/A
Forum (G30)	Cuautitlan, Edo. Mexico	2009	60,641	1.93%	90%	N/A	N/A
Salina Cruz	Salina Cruz, Oax.	2012	52,061	1.66%	96%	N/A	N/A



Propiedades	Municipio/Delegacion Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Jun. 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Jun. 2012
Oficinas							
Reforma 99	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	0.45%	100%	100%	100%
Reforma 222	Cuauhtemoc, D.F.	2008	3,505	0.11%	100%	100%	100%
Yucatán 23	Cuauhtemoc, D.F.	1998	4,520	0.14%	100%	100%	100%
Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	24,745	0.79%	64%	40%	40%
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	4,640	0.15%	0%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, D.F.	2009	1,114	0.04%	100%	100%	92%
Alameda	Iztapalapa, D.F.	2008	816	0.03%	100%	100%	83%
Santander Rojo	Varias	Varias	62,713	2.00%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	34,323	1.09%	84%	84%	N/A
Constitución	Monterrey, N.L.	2001	15,738	0.50%	30%	26%	N/A
Insurgentes	Benito Juarez, D.F.	2001	6,094	0.19%	88%	100%	N/A
Interlomas	Huixquilucan, Edo. De Mex.	1999	5,703	0.18%	89%	89%	N/A
Blas Pascal	Miguel Hidalgo, D.F.	1993	5,395	0.17%	100%	100%	N/A
Santa Fe	Alvaro Obregon, D.F.	2002	41,817	1.33%	63%	98%	N/A
Torre Platinum	Tlalpan, D.F.	2008	7,019	0.22%	100%	N/A	N/A
Torre Mayor	Cuauhtemoc, D.F.	2003	83,971	2.67%	100%	N/A	N/A
Baja California	Cuauhtemoc, D.F.	2005	4,837	0.15%	92%	N/A	N/A
Polanco 4 y 5	Miguel Hidalgo, D.F.	2000	2,530	0.08%	100%	N/A	N/A
							89.38%
Total			3,141,599	100.00%	94.9%	94.9%	97.0%

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 316 propiedades al 30 de Junio de 2013 fue de 95%, comparado con 97% al cierre de 2012. Esta cifra demuestra la fuerte demanda que existe por nuestras propiedades.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre del segundo trimestre de 2013 fue de 95.77%, en comparación con 96% al cierre de 2T12.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del segundo trimestre de 2013 fue de 99.54%, en comparación con 99.4% al cierre de 2T12.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades oficinas al cierre del segundo trimestre de 2013 fue de 83.36%, en comparación con 89.38% al cierre de 2T12, la reducción se explica con las adquisiciones recientes.



Arrendatarios y términos de contratos

La tabla a continuación detalla información relevante de la cartera de propiedades de Fibra Uno, en términos de número de contratos de arrendamiento, así como de sus plazos

Propiedades	No. De Contratos de Renta	Plazo Promedio (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Industrial			
Guadalajara	20	7.50	3.90
Diamante	2	5.20	3.20
La Joya	4	6.60	2.70
Maravillas	11	8.80	4.70
Hermosillo	1	10.00	5.00
Tultitlan I	14	6.20	2.90
Tultitlan II	20	8.00	4.00
Pace Chihuahua	1	10.00	9.70
Pace Saltillo	1	10.00	9.70
Tepozotlan	16	1.60	0.80
Ceylan	4	6.50	2.00
La Palma	3	5.10	3.40
Maravillas (G30)	1	7.00	1.00
Gustavo Baz	15	7.50	4.20
La Joya 3	3	6.60	1.90
La Joya 4	1	8.90	1.90
La presa	1	10.00	0.00
Iztapalapa	9	8.60	4.90
Purísima	5	7.20	6.90
Tultipark	11	13.40	5.30
La Mexiquense	8	8.30	4.20
Lago I	4	6.80	0.30
Lago II	20	5.70	2.60
James Watt	7	2.90	1.60
Puente Grande I	1	2.00	0.90
Puente Grande II	4	5.70	3.50
San Martin Obispo I	3	5.10	4.80
San Martin Obispo II	N/A	N/A	N/A
Lerma II	5	3.90	3.50



Propiedades	No. De	Plazo Promedio	Plazo Promedio
	Contratos de Renta (años)		Remanente (años)
Comercial			
Celaya	116	10.80	6.70
Taxco	18	13.00	8.90
Tuxtla	93	10.40	5.90
Tuxtla II	2	15.00	12.10
Chetumal	120	9.50	2.30
Plaza Central	147	8.60	5.60
Toluca	2	15.00	12.30
Avenida Central	2	13.90	8.40
Aguascalientes	1	13.10	8.40
Zapopan	1	20.00	15.00
Monterrey	1	13.10	8.40
Acapulco	1	14.50	8.40
Cofre de Perote	1	13.30	8.40
Edison Insurgentes	1	13.30	8.40
Arboledas	1	13.30	8.40
Naucalpan	2	12.20	7.40
Pitic City Center	30	6.70	2.20
Mexicali	2	12.80	8.40
Miguel Angel	1	13.30	8.40
Olivar de los Padres	3	13.90	8.40
Tijuana	1	14.50	8.40
Terraza Pedregal	13	7.90	5.10
Del Valle	1	13.30	8.40
Tláhuac	1	13.30	8.40
Santa Fe	1	10.00	4.50
Santander Rojo	179	20.00	18.80
La Isla	176	11.00	3.00
Outlet Cancun	74	7.80	2.30
Forum By The Sea	53	11.70	1.90
Punta Langosta	76	8.90	1.40
Centro Maya	81	5.90	2.60
Outlet Monterrey	110	6.60	1.50
Outlet Guadalajara	162	8.70	2.40
Forum Tepic	113	10.10	4.50
Cuemanco	32	14.60	14.20
Las Americas Playa	171	9.70	5.90
Palomas	11	14.30	9.40
Forum (G30)	82	14.70	9.50
Salina Cruz	18	13.60	12.70
Villa Hermosa	103	8.50	8.10



Propiedades	No. De Contratos de Renta	Plazo Promedio (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Oficinas			
Reforma 99	1	1.00	0.50
Reforma 222	1	10.00	4.30
Yucatán 23	2	5.30	3.00
Blas Pascal	9	7.00	1.70
Constitución	2	5.20	4.30
Corp. Insurgentes	11	6.70	0.90
Interlomas	10	6.80	1.00
Corp. Santa Fe	26	9.40	2.60
Santander Rojo	40	20.00	18.80
Torre Platinum	5	7.00	3.50
Torre Mayor	95	10.50	6.90
Baja California	8	3.20	1.70
Polanco 4 y 5	1	5.00	3.70
Torres Adalid	N/A	N/A	N/A

Propiedades	No. De Contratos de Renta	Plazo Promedio (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Uso Mixto			
Via Morelos	4	14.60	3.70
Lerma	22	6.70	2.70
Rentimex	6	6.10	2.00
Vallejo 2000	6	10.20	5.60
Malecon	171	8.80	6.40
Leones	4	5.00	1.10
Alameda	4	8.00	3.20
Cabibaz	50	7.70	1.60
Tlalnepantla	18	14.30	13.30
Total	2694	9.49	5.42



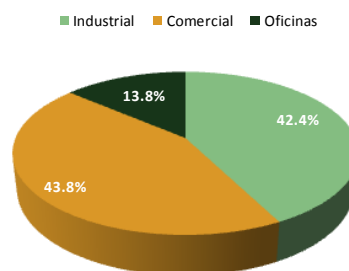
Ingresos Por Renta en 2T13

Durante el segundo trimestre de 2013, las 316 propiedades de Fibra Uno obtuvieron ingresos por rentas de Ps. 889.6 millones. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 2T13, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 377.1 millones, equivalentes al 42.4% de los ingresos por rentas totales.
- En el 2T13, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 389.6 millones, o 43.8% de los ingresos por rentas totales.
- En el 2T13, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 122.8 millones, o 13.8% de los ingresos por rentas totales.

SECTOR	2T13 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	377,099	42.4%
Comercial	389,635	43.8%
Oficinas	122,839	13.8%
Total	889,573	100.0%

Ingresos por tipo de propiedad



Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 194.7 millones en el segundo trimestre de 2013. Estos ingresos son retornos en inversiones en productos de renta fija de bajo riesgo, principalmente en papeles del gobierno federal.

Ingreso Neto Operativo (NOI) en 2T13

El ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 2Q13 fue de Ps. 820.4 millones.

Efectivo y Equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo de Fibra Uno, que comprende efectivo, depósitos bancarios e inversiones financieras, fue de Ps. 18.6 mil millones al 30 de Junio de 2013. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas.



Deuda

En diciembre de 2011, Fibra Uno contrató dos líneas de crédito con instituciones financieras nacionales que ascienden a Ps. 3,600 millones para futuras adquisiciones. Fibra Uno ha utilizado Ps. 850 millones y otra de Ps. 333 millones. El balance de las líneas de crédito al cierre era de Ps. 1,156.8 millones.

Como parte de la adquisición del portafolio Morado, en 2012, Fibra Uno asumió una deuda de Ps. 8,254 millones con los términos y plazos previamente fijados por General Electric (GEREM). Los pagos de la deuda están cubiertos por los ingresos de las propiedades hasta que se pague el crédito en su totalidad. La deuda está en dólares y en pesos. Cabe destacar que el portafolio Morado Portfollio tiene ingresos en dólares con los cuales se protege la porción de los pagos de la deuda en dólares.

Al cierre del segundo trimestre de 2013, Fibra Uno adeudaba Ps. 13.18 mil millones, comparado con Ps. 844.93 mil millones en el mismo trimestre del año anterior. Estaremos añadiendo Ps. 900 millones correspondientes al conjunto Torre Mayor en los siguientes meses.

Cálculo del resultado fiscal

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal, y por lo tanto, puede diferir de cálculos sobre una base contable. Particularmente, existen tres conceptos que deben considerarse:

- a) Depreciación. Fiscalmente, la depreciación se calcula sobre un horizonte de 20 años, de manera que las construcciones se deprecian al 5% de su costo original anualmente.
- b) Porción real del pago de intereses. El resultado fiscal sólo deduce la porción real del pago de intereses
- c) Ganancia o pérdida cambiaria, la cual no afecta el flujo, pero si el resultado fiscal.

Distribución en el Segundo Trimestre

Entre los compromisos de Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó una distribución anticipada por un total de Ps. 738.26 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de abril de 2013 al 30 de Junio de 2013. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.41 por CBFIs. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno



tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFi por los menos una vez al año.

La distribución del segundo trimestre se pagara a más tardar el 9 de agosto de 2013.

Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos 4 veces al año. Las distribuciones pagadas hasta el momento son:

Trimestre	Pesos por CBFi
1 T 2011	0.034260736
2 T 2011	0.302156899
3 T 2011	0.377947429
4 T 2011	0.368890156

1 T 2012	0.196029416
2 T 2012	0.300000027
3 T 2012	0.404468562
4 T 2012	0.4216098563

1 T 2013	0.3700198296
2 T 2013	0.4100035795



Adquisición de Propiedad Industrial en Tepoztlán

A principios de abril, Fibra Uno anunció la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el Municipio Tepozotlán en el Estado de México. “Tepozotlán I” es un conjunto de naves industriales Clase A, ubicada sobre la Autopista México Querétaro, a unos pasos de la caseta de peaje. La propiedad está compuesta por 13 bodegas con una reserva territorial de 5,000m² para futuras expansiones. El valor de la adquisición equivale a Ps. 331 millones mismos que se pagarán con Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFI) una vez obtenida la autorización por las autoridades competentes. Los ingresos asegurados para este 2013 serán de aproximadamente Ps. 43.9 millones de Pesos Mexicanos en una superficie rentable de 65,500 metros cuadrados. Este monto no considera el desarrollo de los 5,000m² de terreno que se tienen ni se asume una ocupación mayor a la actual que es de 92%. A partir del 2T13, Fibra Uno comenzó a recibir ingresos por rentas de esta propiedad.

Fibra Uno Anuncia Apertura de su Centro Comercial Plaza Sendero Villahermosa

A principios de mayo Fibra Uno anunció la apertura de su centro comercial Plaza Sendero en Villahermosa. El desarrollo contará con 37,000 metros cuadrados rentables. La propiedad generará ingresos anuales de Ps. 60 millones. El centro comercial está anclado con Soriana, Coppel, Cinopolis, y City Club, entre otros.

Fibra Uno Anuncia Apertura de su Centro Comercial Plaza Sendero Villahermosa

También a principios de mayo Fibra Uno anunció su acuerdo con Reichmann International, socio en Torre Mayor, y Grupo MF para el desarrollo de Torre Diana con lo que fortalece su presencia dentro del Corredor Reforma de Oficinas, siendo ahí este su quinto proyecto en el que participa. Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México. El proyecto contará con cerca de 63,000 metros rentables de los cuales 60,000 metros son de oficinas y 3,000 metros son comerciales. Con las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para iniciar construcción misma se colocó la primera piedra de la construcción el 7 de Mayo de 2013 y se estima concluya 30 meses después. La inversión total del desarrollo se estima sea de aproximadamente de USD\$165 millones. Fibra Uno aportaría USD\$50 millones, Reichmann y Grupo MF otro tanto igual además de un financiamiento por el resto de la inversión. Así pues Fibra Uno sería dueño del 50% de Torre Diana a través de esta aportación y Reichmann Internacional junto con Grupo Farca tendrían el 50% restante. Una vez estabilizado el proyecto (2017), se estima generará ingresos por aproximadamente USD\$17.1 millones.



Fibra Uno Forma Parte del Índice Morgan Stanley Capital International (MSCI)

Como resultado de la revisión semestral del Morgan Stanley Capital International (MSCI), Fibra Uno fue incluida en este índice a partir del 1 de junio de 2013. Fibra Uno contribuirá con un peso del 3.99% en el MSCI EM Latam Mid Cap y con el 2.12% en el MSCI Mexico Standard Index. De las 4 empresas mexicanas incluidas en esta revisión, Fibra Uno es quien representa el mayor peso y es la única fibra en el MSCI Mexico Standard Index. Los índices MSCI son utilizados por varios fondos de inversión como índices de referencia, permitiendo reflejar la evolución del valor de las compañías que cotizan en las bolsas de los diferentes países.

Fibra Uno Fortalece su Gobierno Corporativo

De conformidad con nuestro compromiso por instrumentar mejores prácticas de gobierno corporativo, a fines de mayo la administración de Fibra Uno anunció la implementación de nuevas prácticas para fortalecer su gobierno corporativo. Con el fin adaptarnos a las necesidades derivadas del continuo crecimiento de la empresa y de nuestra cada vez más diversa base de accionistas, hemos iniciado el proceso de contratación del Director de Relación con Inversionistas para atender con mayor profundidad y oportunidad las solicitudes de nuestros inversionistas y reforzar los procesos de comunicación con el mercado. Además, y una vez que se concrete la incorporación del nuevo consejero independiente, misma que será ejecutada con estricto apego a la normatividad establecida en los estatutos del Comité de Nominaciones, se incrementará de cuatro a cinco el número de consejeros independientes que integran el Comité Técnico del Fideicomiso. Finalmente, también se decidió suspender temporalmente la aplicación del esquema de comisiones por desempeño aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Fibra Uno Adquiere Diez Propiedades valuadas en Ps. 3,796 millones

A mediados de junio, Fibra Uno informa el acuerdo vinculante para la adquisición de diez inmuebles por un valor de Ps. 3,796 millones de pesos. Estas inversiones, aprobadas entre otras varias en sesión de su Comité Técnico celebrada el pasado 27 de mayo de 2013, están integradas por: 1) un portafolio de ocho edificios para oficinas, de los cuales siete están ubicados en dos de los principales corredores de oficinas, Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes, del Distrito Federal y uno más en la zona de corporativos financieros en la ciudad de Guadalajara; cuentan con una superficie rentable total de 78,982 metros cuadrados y cuentan con una tasa de ocupación del 94%. El valor de los inmuebles y su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 2,303 millones y Ps. 195 millones de pesos, respectivamente. 2) el Hotel Hilton, ubicado en el centro histórico de la Ciudad de México, frente a la Alameda Central. El valor del inmueble y su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 1,163 millones y Ps. 120 millones, respectivamente. Fibra Uno servirá la deuda de USD\$31 millones que actualmente tiene este inmueble. 3) un centro comercial en desarrollo en el estado de Aguascalientes, anclado por una



Tienda Soriana y un complejo de cines, con un espacio rentable de 15,700 metros cuadrados. La inversión total estimada para el terreno y construcción, así como su generación estimada de ingresos anuales es de Ps. 330 y Ps. 40 millones, respectivamente. Esta inversión es bajo un esquema muy similar al que recientemente inauguro Fibra Uno en Villahermosa Tabasco y que ha sido todo un éxito. Estas adquisiciones, sujetas únicamente a la aprobación por parte de las autoridades de competencia económica, así como a la conclusión de las auditorías llevadas a cabo por Fibra Uno, serían pagadas con \$2,633 millones de pesos en efectivo y el resto con CBFIs a ser emitidos por la CNBV de acuerdo a la solicitud de actualización presentada ante esa autoridad por el Fideicomiso, en apego al acuerdo de la Asamblea de Tenedores del 23 de abril del 2013.

Fibra Uno Adquiere Oficinas de Grupo Posadas en caso USD\$ 15 millones

A principios de julio, Fibra Uno firma el acuerdo para adquirir las oficinas corporativas de Grupo Posadas, por un monto aproximado de USD\$15 millones, a pagarse en efectivo. Estas oficinas, localizadas sobre el Corredor Reforma en la Ciudad de México muy cerca de la recién restaurada glorieta de Petróleos, en la intersección con el Periférico, cuentan con 4,815 metros cuadrados de área bruta rentable y se estima reportarán ingresos netos anuales a Fibra Uno por USD\$1,392,000. Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y Grupo Posadas firmaron un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back). Por medio de este acuerdo, Fibra Uno, actualmente propietario de una sucursal bancaria en este mismo edificio, alcanzará aproximadamente el 50% de la propiedad total del inmueble, es decir una superficie rentable de 5,326 metros cuadrados; e inversionistas terceros contarán con el resto de la propiedad.

Fibra Uno Adquiere Cartera de MRP en Ps. 23,155 millones

A mediados de julio, Fibra Uno anuncio la firma del acuerdo para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, propiedad de tres fondos de inversión internacionales administrados por MRP Group LP ("MRP") por un valor de Ps. 23,155 millones, en adición una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa diseñada por MRP. Este acuerdo es consistente con la aprobación hecha por la asamblea general de tenedores de Fibra Uno, incluso mejorando la tasa de capitalización originalmente pactada. El portafolio de MRP (Apollo) consta de 49 inmuebles de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana al millón de metros cuadrados que generarán a Fibra Uno ingresos netos operativos estimados por Ps. 1,768 millones de pesos al año. De las 49 propiedades del MRP, 42 están estabilizadas y tienen una tasa de ocupación de 92%, mientras que hay 3 en construcción (a terminarse en 2013) y tienen con contratos firmados por aproximadamente 90% del total de pre-contrato del 90%. De las cuatro propiedades restantes consideradas en el acuerdo, dos estarán en desarrollo y las otros dos son terrenos. Como parte de esta transacción, MRP desarrollará e implementará para Fibra



Uno, un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará y potenciará el dinámico plan de expansión de Fibra Uno y contribuirá a robustecer sus habilidades para identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México. La transacción, actualmente bajo el análisis de la Comisión Federal de Competencia, se pagara en efectivo, una parte asumiendo la deuda (de aproximadamente Ps. 6 mil millones) y el vendedor tiene la opción de obtener hasta el 20% en CBFIs.

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Fibra Uno ("Fibra Uno" o "Fideicomiso") las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para Fibra Uno. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Fibra Uno sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales del Fideicomiso sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logros actuales de Fibra Uno que pudiera ser incluida, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que el Fideicomiso hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los bienes comercializados por el Fideicomiso, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. Fibra uno no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.



ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE RESULTADOS

FIBRA UNO		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Estado de Resultados Consolidados (Condensados)</u>		
<u>del 1 de abril al 30 de junio de 2013 y 2012</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2013	2012
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 889,573	\$ 364,863
Ingresos reembolsables	\$ 59,529	\$ 37,072
Otros Ingresos	\$ -	\$ -
Total de ingresos	<u>\$ 949,102</u>	<u>\$ 401,935</u>
Gastos de administración	\$ 99,038	\$ 23,845
Gastos de Operación	\$ 128,748	\$ 68,536
Resultado de operación	<u>\$ 721,316</u>	<u>\$ 309,554</u>
Productos financieros	\$ 194,729	\$ 51,183
Gastos financieros	\$ 242,529	\$ 56,517
Resultado Integral del Financiamiento	<u>\$ 673,516</u>	<u>\$ 304,220</u>
Ganancia/perdida cambiaria No realizada	-\$ 248,195	\$ 619
Resultado antes de distribución	<u>\$ 425,321</u>	<u>\$ 304,839</u>



BALANCE GENERAL

FIBRA UNO		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General Consolidado (Condensado) al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2012	2012
<u>ACTIVO</u>		
Activo Circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 18,608,134	\$ 2,047,712
Rentas por cobrar y otras	\$ 217,212	\$ 158,771
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA - parte relacionada	\$ 7,884	\$ 11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	\$ 1,779,784	\$ 1,548,019
Pagos anticipados	\$ 38,309	\$ 19,053
Total del activo circulante	<u>\$ 20,651,323</u>	<u>\$ 3,784,833</u>
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	\$ 49,635,769	\$ 29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,487,682	\$ 158,194
Otros activos, Neto	\$ 481	\$ 416
Total del activo no circulante	<u>\$ 51,123,932</u>	<u>\$ 30,012,065</u>
Total	<u>\$ 71,775,255</u>	<u>\$ 33,796,898</u>
<u>PASIVO</u>		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 677,259	\$ 669,596
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 10,742,350	\$ 468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 134,199	\$ 70,855
Rentas cobradas por anticipado	\$ 22,981	\$ 22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 107,371	\$ 49,918
Total del pasivo circulante	<u>\$ 11,684,160</u>	<u>\$ 1,281,474</u>
Deuda a largo plazo	\$ 8,103,284	\$ 8,255,347
Depósitos de los arrendatarios	\$ 193,725	\$ 166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	\$ 45,959	\$ 68,941
Total del pasivo	<u>\$ 20,027,128</u>	<u>\$ 9,772,186</u>
<u>Patrimonio de los fideicomitentes:</u>		
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 50,373,145	\$ 23,184,291
Resultados acumulados	\$ 1,374,982	\$ 840,421
Total del patrimonio	<u>\$ 51,748,127</u>	<u>\$ 24,024,712</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:	<u>\$ 71,775,255</u>	<u>\$ 33,796,898</u>



ESTADO DE FLUJOS

Fibra Uno		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y		
por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012		
(Cifras en miles de pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	2013	2012
Utilidad neta consolidada	\$ 1,270,113	\$ 1,274,258
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ -	\$ 148,995
Ganacia no realizada en moneda extranjera	\$ 13,483	\$ 115,593
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ 317,727	\$ 131,920
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 326,558	\$ 185,678
Total	\$ 1,292,427	\$ 1,063,428
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	\$ 58,441	\$ 89,889
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	\$ 3,394	\$ 11,278
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	\$ 231,765	\$ 1,076,384
Pagos anticipados	\$ 19,256	\$ 11,873
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 63,344	\$ 2,969
Rentas cobradas por anticipado	\$ 22,982	\$ 91,922
Depósitos de los arrendatarios	\$ 27,301	\$ 10,456
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 57,453	\$ 37,586
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>\$ 1,111,475</u>	<u>\$ 16,937</u>
<u>Actividades de inversión:</u>		
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 10,274,226	\$ -
Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ 6,865,586	\$ 1,150,281
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,329,488	\$ 158,194
Adquisiciones de propiedades de inversión	\$ 12,916,728	\$ 4,338,632
Intereses recibidos	\$ 317,727	\$ 131,920
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>\$ (10,519,849)</u>	<u>\$ (5,515,187)</u>
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Pagos de deuda a largo plazo	\$ 157,884	\$ 429,642
Obtención de deuda a largo plazo	\$ -	\$ 333,000
Otros activos, Neto	\$ 65	\$ 416
Distribuciones a los fideicomitentes	\$ 936,901	\$ 905,349
Intereses pagados	\$ 326,558	\$ 159,621
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 27,390,204	\$ 8,451,067
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>\$ 25,968,796</u>	<u>\$ 7,289,039</u>
<u>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:</u>		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	\$ 16,560,422	\$ 1,790,789
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	\$ 2,047,712	\$ 256,923
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 18,608,134</u>	<u>\$ 2,047,712</u>



Acerca de Fibra Uno

Fibra Uno es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFI, mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación de nuestros bienes inmuebles. El Fideicomiso comenzó a operar en el Bolsa Mexicana de Valores el 18 de Junio de 2011. Actualmente cuenta con 316 propiedades en 29 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 3.1 millones de metros cuadrados. Fibra Uno siempre está analizando una serie de propiedades para comprar y alquilar, con el fin de incrementar los ingresos de su cartera. Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y un equipo con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, hacen de Fibra Uno un vehículo atractivo de inversión.

Fibra Uno es administrada internamente por F1 Management, S.C., y es asesorada externamente por Fibra Uno Administración S.A. de C.V., cuyos principales directivos tienen experiencia de más de 30 años en el desarrollo y operación de bienes inmuebles en México.



Conferencia Telefónica del 2T13

Fibra Uno los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del segundo trimestre de 2013, y dar una actualización de los negocios de la empresa.

Fecha: Lunes 29 de julio de 2013

Hora: 12pm ET/ 11am hora México

Participantes: André El-Mann, Director General, Fibra Uno

Javier Elizalde, Director de Finanzas, Fibra Uno

Isidoro Attié, Vice Presidente Ejecutivo, Fibra Uno

Número (EEUU.): +1-877-407-9205

Número (México): +1-201-689-8054

Grabación de Conferencia Telefónica:

Número (U.S.): +1-877-660-6853

Número (México): +1-201-612-7415

Conference ID#: 418186



Contacto de Relaciones con Inversionistas:

En México:

Javier Elizalde

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: jelizalde@fibrauno.mx

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

Email: fibrauno@grayling.com