



## Resultados al Primer Trimestre de 2014

*Ciudad de México, México a 30 de abril de 2014*—*Fibra Uno* (BMV: FUNO11) (“Fibra Uno” o “Fideicomiso F/1401”), el primer y mayor Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces en México, anunció hoy sus resultados no auditados para el primer trimestre de 2014. 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.

### Datos Relevantes del 1T14

---

Ingresos del trimestre: Ps. 1,698 millones

Ingresos por renta del trimestre: Ps. 1,485 millones

NOI<sup>1</sup> del trimestre: Ps. 1,363 millones

Margen de NOI: 80.3%

Margen de NOI sobre Renta: 91.8 %

Resultado Neto antes de la distribución: Ps. 1,055 millones

FFO<sup>2</sup>: Ps. 762.2 millones

Margen de FFO sobre Renta: 51.3%

Distribución por CBFi: fue de Ps. 0.4366 centavos

Valor en Libros del portafolio al cierre del primer trimestre: Ps. \$96.9 mil millones

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

<sup>2</sup> FFO está calculado añadiendo la depreciación y amortización al resultado operativo

<sup>3</sup> Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2014 (1,893,424,876).



<b>Datos Relevantes 1T14</b>			
	<b>1T14</b>	<b>1T13</b>	<b>Var. %</b>
<b>Indicadores Financieros (Ps. millones)</b>			
Ingresos Totales	1,698	710.2	139.1%
Ingresos por Rentas	1,485	638.5	132.6%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	1,363	539.1	152.8%
Margen NOI	80.3%	84.4%	-5.0%
Flujos de operacion (FFO)	762.2	578.1	31.8%
Margen FFO	51.3%	90.5%	-43.3%
<b>Por CBFi</b>			
FFO	0.40	0.37	9.5%
Distribución del trimestre	43.67	37.00	18.0%
Activos	51.2	31.1	64.3%
Precio CBFi*	42.23	40.75	3.6%
<b>CBFi</b>			
Total en circulación	1893.4	1572.3	20.4%
<b>Indicadores Operacionales (Ps. millones)</b>			
Total GLA ('000 mts2)	5,234.1	1,719.3	204.4%
Número de propiedades	417	312	33.7%
Número de estados	31	29	6.9%
Número de inquilinos	4125	1820	126.6%
Promedio de contrato (ponderado a m2)	5.5	5.2	5.2%
Ocupación (total)	95%	95.0%	0.1%
Area rentable en desarrollo	291.6	175.7	N/A
*Datos al cierre de 1T13			



## Comentarios del Director General

La operación del primer trimestre de 2014 tuvo un resultado sólido, demostrando la fortaleza de nuestro negocio e incluyen los primeros efectos de las adquisiciones más relevantes para nuestra empresa realizadas durante periodos anteriores. Asimismo, estos resultados reflejan los nuevos hitos que hemos establecido en los mercados para FIBRAS, al llevar a cabo exitosamente la primera emisión de deuda bursátil por una FIBRA en, en los mercados internacionales a través de dos bonos a 10 y 30 años por un monto agregado de US\$1000 millones, la cual complementa nuestro financiamiento bursátil en los mercados locales, a través de las emisiones que efectuamos en México en diciembre de 2013.

El índice de ocupación del primer trimestre se encuentra en 95.21% a nivel consolidado, en este trimestre alcanzamos 5,234,084 metros cuadrados de área bruta rentable. La ocupación de nuestro segmento industrial es de 97.16%, la de nuestro segmento comercial es de 94.04% y 89.44% para el segmento de oficinas.

Los ingresos al primer trimestre de 2014 ascendieron a Ps. \$1,698 millones, lo que representa un incremento de 139.1% comparado con el mismo periodo de 2013, mientras que nuestro ingreso operativo neto (NOI) ascendió a Ps. \$1,363 millones, un incremento de 152.8% comparado con el 1T13. Es importante mencionar que nuestros ingresos muestran solamente el efecto parcial de las adquisiciones de los portafolios de Colorado (Centro Bancomer) y Maine (Hines) realizadas en enero y febrero de 2014 respectivamente, ya que dichas adquisiciones sumaron ingresos parciales por el trimestre.

Nuestros fondos de operación ("FFO") para el primer trimestre de 2014 ascendieron a Ps. \$762.2 millones, lo que representa un incremento de 31.8% comparado con el mismo período de 2013; nuestro margen de FFO sobre Rentas del 1T14 fue de 51.3%.

Nuestro resultado neto alcanzó Ps. 1,054.5 millones de pesos en el trimestre, monto que incluye el efecto del ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión por Ps.\$294.9 millones.

En cuanto a las adquisiciones, durante este trimestre hemos completado la adquisición del Portafolio Colorado por US\$125 millones, el inmueble cuenta con un área bruta rentable de 101,348 metros cuadrados de oficinas y se encuentra ocupado al 100%. También durante el trimestre cerramos la adquisición del portafolio mixto Maine, el cual cuanta con 5 naves industriales que se adquirieron por US\$ 86.5 millones con un área bruta rentable de 119 mil metros cuadrados y un índice de ocupación de 100% y un centro comercial que se adquirió por



Ps 472 millones de pesos con un área bruta rentable de 26 mil metros cuadrados y un índice de ocupación de 96.7%.

Durante el primer trimestre de 2014, nuestros ingresos totales a propiedades constantes crecieron 5.8%. Considerando ingresos totales medidos como ingresos/m<sup>2</sup>/mes, estos crecieron 6.4% durante éste período, lo cual representa un incremento de 2.04% y 2.64% por encima de la inflación respectivamente.

Durante este trimestre llevamos a cabo la primera emisión de deuda en el mercado internacional de bonos por un monto de US\$ 1,000 millones en dos tramos:

- US\$ 600 millones con vencimiento a diciembre 2024 a tasa fija de 5.25%
- US\$400 millones con vencimiento a enero de 2044 a tasa fija de 6.95%

Ambos bonos cuentan con una calificación grado de inversión en escala internacional de Baa2 con perspectiva positiva por parte de Moody's y BBB por parte de Fitch Ratings.

Gran parte del uso de los recursos de estas emisiones se utilizaron para el prepago de deuda bancaria garantizada. Así mismo, las emisiones bursátiles en México y los bonos internacionales nos permitieron diversificar nuestras fuentes de financiamiento, extender la vida promedio de nuestra deuda al prepagar financiamiento de corto plazo y mejorar nuestra estructura de capital a través de la liberación de activos que garantizaban deuda, al 31 de marzo de 2014, el porcentaje de deuda quirografaria respecto a nuestra deuda total es del 61.7%

Con esta emisión de bonos, más la deuda asumida en las diversas adquisiciones que hemos completado, alcanzamos una deuda bruta total de aproximadamente Ps. \$38.3 mil millones de pesos. Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Estado de las obligaciones incluidas en nuestros bonos al 31 de marzo de 2014

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	37.1% <sup>1</sup>	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada:	14.2%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de servicio de la deuda:	1.8x <sup>2</sup>	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados:	281.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple

<sup>1</sup> LTV significa Loan to Value o razón de deuda bruta a valor de los activos

<sup>2</sup> Calculado con el ingreso disponible para el servicio de la deuda de los últimos 12 meses al 11'14



Por último, por los resultados del primer trimestre de 2014 y cumpliendo con nuestra obligación de distribuir al menos el 95% de nuestro resultado fiscal, Fibra Uno llevará a cabo una distribución de Ps. 0.4366 por CBFÍ en mayo de 2014, correspondientes a los resultados del primer trimestre de 2014

**André El-Mann,**  
**Director General, Fibra Uno**



## Suplemento Informativo

### FIBRA UNO

Fideicomiso F/1401 Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple

Suplemento informativo: Estimaciones para estabilización

(Cifras en miles de pesos, salvo se indique lo contrario)

31 de marzo de 2014

#### Propiedades en Operación

Segmento	Propiedades	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajusted de Estabilización <sup>(1)</sup> Ingreso Trimestral
Industrial	73	2,700,810	378,450	93.2%	403,395
Comercial	275	2,035,619	859,598	97.6%	871,056
Oficinas	69	497,655	247,262	87.6%	247,262
<b>Total</b>	<b>417</b>	<b>5,234,085</b>	<b>1,485,310</b>	<b>95.06%</b>	<b>1,521,713</b>

#### Adquisiciones no incluidas en el trimestre actual

Proyecto	Segmento	GLA	Ingresos Anualizado <sup>(2)</sup>	Cierre Estimado
California <sup>(4)</sup>	Industrial	345,590	258,655	1T14
Hilton <sup>(4)</sup>	Hotel	40,000	120,000	1T14
<b>Total</b>		<b>385,590</b>	<b>378,655</b>	

Proyecto	Purchase Price	Anticipos	Deuda	Efectivo	CBFIs <sup>(3)</sup>
Delaware <sup>(4)</sup>	1,625,000	292,500	-	1,332,500	-
Diana <sup>(4)</sup>	3,572,400	-	-	965,900	2,606,500
Hilton <sup>(4)</sup>	1,163,000	-	-	403,000	760,000
<b>Total</b>	<b>6,360,400</b>	<b>292,500</b>	<b>-</b>	<b>2,701,400</b>	<b>3,366,500</b>

#### Propiedades en Desarrollo

Proyecto	Segmento	GLA	Inversión a la Fecha	Inversión Pendiente	Ingresos Anualizado <sup>(2)</sup>	Fecha en Operación
Delaware <sup>(4)</sup>	Oficinas	70,000	-	1,820,000	251,160	2017
Diana <sup>(4)</sup>	Oficinas	63,000	329,277	320,724	122,850	2017
G30	Industrial	750,000	1,602,672	1,506,328	502,000	2014-2015
G30	Comercial	30,000	250,000	200,000	50,400	2014-2015
G30	Oficinas	41,000	885,862	480,138	237,384	2014-2015
Apolo	Comercial	139,899	166,037	1,154,834	340,000	2015-2016
<b>Total</b>		<b>954,000</b>	<b>3,233,848</b>	<b>5,482,023</b>	<b>1,503,794</b>	

(1) Estimaciones para estabilización de ingreso trimestral incluye:

Adquisiciones se incluyen como si hubieran ocurrido el primer día del trimestre y no incluye cambios en ocupación

(2) Asume ingresos estabilizados al 95% de ocupación

(3) Montos en pesos

(4) Contrato NNN o renta equivalente a INO



## FIBRA UNO

Fideicomiso F/1401 Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple

al 31 de marzo de 2014

Suplemento informativo: Desempeño a propiedades constantes

(Cifras en pesos, salvo se indique lo contrario)

A continuación se presenta un comparativo de propiedades constantes (312) al cierre del 1T14 vs 1T13.

	1T 2013			1T 2014			Δ% 1T 2014 vs 1T 2013	
	GLA (m <sup>2</sup> )	Ingresos	Ingresos / m <sup>2</sup> / mes	GLA (m <sup>2</sup> )	Ingresos	Ingresos / m <sup>2</sup> / mes	Ingresos	Ingresos / m <sup>2</sup> / mes
<b>Total</b>	<b>1,719,330</b>	<b>576,076,536</b>	<b>\$111.7</b>	<b>1,710,061</b>	<b>609,520,037</b>	<b>118.81</b>	<b>5.8%</b>	<b>6.4%</b>

## Cartera de Propiedades

### Cartera Actual

Al 31 de marzo de 2014, Fibra Uno contaba con una cartera de 417 propiedades localizadas en 31 estados de la República Mexicana. El modelo de negocio de Fibra Uno se enfoca en la diversificación por giro y geográfica de sus propiedades, con enfoque 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 México.

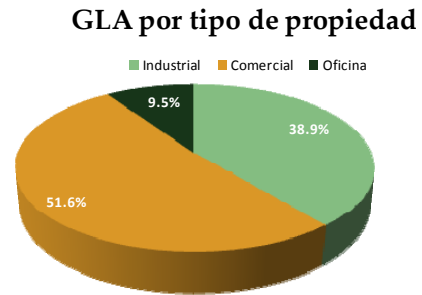
Sector	# de Propiedades	# de Contratos	ABR	% de ABR	Ocupación %
Comercial	275	3,573.00	3,425,384,497	64.93%	94.04%
Industrial	73	369.00	1,368,812,814	25.95%	97.16%
Oficinas	69	311.00	481,054,748	9.12%	89.44%
<b>Total</b>	<b>417</b>	<b>4,253.00</b>	<b>5,275,252,059</b>	<b>100.00%</b>	<b>95.21%</b>

### Área Rentable

Al cierre del 31 de marzo de 2014, Fibra Uno tenía bajo su gestión un área bruta rentable (incluyendo los metros en proceso de construcción) por un total de aproximadamente 5.3 millones de metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.



SECTOR	Area Rentable m2	% Area Rentable
Comercial	2,035,619	38.9%
Industrial	2,700,810	51.6%
Oficinas	497,655	9.5%
<b>Total</b>	<b>5,234,084</b>	<b>100.0%</b>



Valor en Libros al cierre de 1T14

Al cierre del 31 de marzo de 2014, nuestras 417 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 96.9 mil millones.

#### **Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 1T14**

La tabla a continuación muestra la tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por sector.





Portafolio	Tipo de Local por Sector	Suma de M2 Ocupados	Suma de M2 Disponibles	Suma de % De Ocupación
Apolo	<b>Comercial</b>	<b>866,109.63</b>	<b>66,124.47</b>	<b>93%</b>
	Acapulco Diana	16,003.57	1,045.56	94%
	Aguascalientes	4,447.58	-	100%
	Ayotla	18,296.82	3,953.55	82%
	Centrika	37,770.04	5,284.51	88%
	Chihuahua Fashion Mall	45,781.52	7,962.15	85%
	Chilpancingo	6,175.00	-	100%
	Chimalhuacán	8,306.33	-	100%
	Ciudad Valles	7,142.00	930.76	88%
	Clavería	5,986.60	1,981.28	75%
	Coatzacoalcos	16,828.22	639.24	96%
	Cuautitlán	16,545.69	112.80	99%
	Culiacán	2,891.09	701.34	80%
	Culiacán C de A	7,079.53	228.98	97%
	Ecatepec	26,540.40	558.32	98%
	Gómez Morín	23,242.73	1,279.43	95%
	Guaymas	17,848.12	1,636.49	92%
	Huehuetoca	17,539.74	3,788.72	82%
	Iguala	5,415.00	1,041.51	84%
	Ixtapaluca	49,169.45	6,110.54	89%
	Jesús del Monte	22,472.00	-	100%
	La Cima	11,332.04	50.00	100%
	Las Pintas	6,568.37	400.00	94%
	Los Cabos	12,542.86	170.02	99%
	Manzanillo I	6,076.00	891.45	87%
	Manzanillo II	7,115.00	-	100%
	Mariano Otero	6,061.00	-	100%
	Obregón	10,413.75	899.47	92%
	Pachuca	39,618.29	761.84	98%
	Panamericana	15,402.30	1,992.05	89%
	Parques Polanco	16,598.59	450.53	97%
	Patria	29,172.09	93.05	100%
	Poza Rica	34,465.11	738.90	98%
Revolución	8,566.00	2,578.22	77%	
Río Blanco	6,077.39	-	100%	
Salamanca	6,076.00	-	100%	
Santa Anita	6,100.00	-	100%	
Santa Fe	72,644.14	3,224.14	96%	
Tejería	7,785.43	-	100%	
Tepeji del Río	6,600.76	1,748.25	79%	
Texcoco	46,349.22	371.52	99%	
Tlalpan	29,368.22	9,087.40	76%	
Tlaxcala	35,035.76	915.58	97%	
Tulancingo	9,853.00	867.48	92%	
Tuxpan	15,493.23	360.78	98%	
Universidad	23,304.21	265.54	99%	
Xalapa	11,281.80	94.78	99%	
Zaragoza	30,727.64	2,908.29	91%	
<b>Total Apolo</b>		<b>866,109.63</b>	<b>66,124.47</b>	<b>93%</b>



<b>Azul</b>	<b>Comercial</b>	<b>99,380.45</b>	<b>420.36</b>	<b>100%</b>
	Acapulco BK	2,087.75	-	100%
	Aguascalientes 102	3,102.59	-	100%
	Alameda Juárez 30	1,207.05	-	100%
	Arboledas	350.20	-	100%
	Avenida Central 243	1,202.00	-	100%
	Cofre de Perote	270.00	-	100%
	Del Valle DP	100.87	-	100%
	Edison Insurgentes	210.64	-	100%
	Leones	619.00	-	100%
	Mexicali DP	600.00	-	100%
	Miguel Ángel de Quevedo	462.00	-	100%
	Monterrey DP	283.64	-	100%
	Naucalpan Juárez 2	1,340.96	-	100%
	Olivar de los Padres	1,354.00	-	100%
	Pitic City Center	7,022.59	354.49	95%
	Santa Fe Chillis	369.00	-	100%
	Terraza Pedregal	3,700.14	65.87	98%
	Tijuana Starbucks	813.00	-	100%
	Tláhuac DP	215.23	-	100%
	Zapopan UVM	74,069.79	-	100%
	<b>Industrial</b>	<b>15,958.51</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
	Hermosillo DIA	15,958.51	-	100%
	<b>Oficinas</b>	<b>9,307.18</b>	<b>557.00</b>	<b>94%</b>
	Alameda Juárez 30	725.00	-	100%
	Leones	557.00	557.00	50%
	Reforma 222	3,505.18	-	100%
Yucatán 23	4,520.00	-	100%	
<b>Total Azul</b>	<b>124,646.14</b>	<b>977.36</b>	<b>99%</b>	
<b>Blanco</b>	<b>Comercial</b>	<b>44,705.49</b>	<b>19.00</b>	<b>100%</b>
	Cuemanco	44,705.49	19.00	100%
<b>Total Blanco</b>	<b>44,705.49</b>	<b>19.00</b>	<b>100%</b>	
<b>Colorado</b>	<b>Oficinas</b>	<b>102,000.00</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
	Universidad 1200 CB	102,000.00	-	100%
<b>Total Colorado</b>	<b>102,000.00</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	



<b>Vermont</b>	<b>Industrial</b>	<b>508,028.97</b>	<b>16,559.05</b>	<b>97%</b>
	Finsa Ciudad Industrial	15,615.34	-	100%
	Finsa Ciudad Juárez	21,066.00	-	100%
	Finsa Ciudad Victoria	24,925.63	-	100%
	Finsa Cuautitlán Izcalli	7,624.28	-	100%
	Finsa Durango	24,932.32	-	100%
	Finsa Guadalupe I	15,793.54	-	100%
	Finsa Guadalupe II	7,062.90	4,237.86	62%
	Finsa Matamoros Norte I	-	6,967.73	0%
	Finsa Matamoros Norte II	19,622.44	-	100%
	Finsa Milenium I	19,412.39	-	100%
	Finsa Milenium II	12,248.04	-	100%
	Finsa Milenium III	11,797.49	-	100%
	Finsa Monclova	18,722.21	-	100%
	Finsa Morelos	4,627.04	-	100%
	Finsa Nexus	37,108.30	-	100%
	Finsa Nuevo Laredo	23,479.59	-	100%
	Finsa Oriente I	9,810.57	-	100%
	Finsa Oriente II	20,720.46	-	100%
	Finsa Oriente III	18,089.35	-	100%
	Finsa Oriente IV	15,329.01	-	100%
	Finsa Oriente V	11,744.59	-	100%
	Finsa Oriente VI	6,967.73	-	100%
	Finsa Oriente VII	11,612.89	3,483.87	77%
	Finsa Parque Monterrey	12,588.84	-	100%
	Finsa Puebla I	12,483.37	-	100%
	Finsa Puebla II	14,778.01	-	100%
	Finsa Puebla III	7,524.56	-	100%
	Finsa Puebla IV	7,525.15	-	100%
	Finsa Ramos Arizpe I	19,645.86	-	100%
	Finsa Ramos Arizpe II	4,660.35	1,869.59	71%
	Finsa Reynosa	18,184.21	-	100%
	Finsa Saltillo	19,375.04	-	100%
	Finsa Villa Florida I	10,654.87	-	100%
	Finsa Villa Florida II	22,296.60	-	100%
<b>Total Vermont</b>		<b>508,028.97</b>	<b>16,559.05</b>	<b>97%</b>



<b>Inicial</b>	<b>Comercial</b>	<b>226,663.12</b>	<b>13,014.46</b>	<b>90%</b>
	Américas Chetumal	35,232.61	206.70	99%
	Américas Tuxtla	15,885.22	660.88	96%
	Malecón	50,953.55	4,896.99	91%
	Parque Celaya	20,185.20	327.39	98%
	Parque Taxco	10,279.63	6,459.43	61%
	Plaza Central	44,982.36	463.07	77%
	Rentimex	2,142.70	-	100%
	Toluca WM	15,023.00	-	100%
	Tuxtla II	14,386.08	-	100%
	Vallejo 2000	10,298.35	-	100%
	Vía Morelos 300	7,294.42	-	100%
	<b>Industrial</b>	<b>389,850.19</b>	<b>16,039.59</b>	<b>96%</b>
	Diamante	23,804.66	-	100%
	La Joya I	59,320.00	-	100%
	Lerma I	68,997.19	3,900.00	95%
	Maravillas I	70,781.96	-	100%
	Tlaquepark	131,618.68	6,500.00	95%
	Vía Morelos 300	35,327.70	5,639.59	86%
	<b>Oficinas</b>	<b>27,891.00</b>	<b>15,890.24</b>	<b>64%</b>
	Malecón	13,858.51	11,249.66	55%
	Reforma 99	14,032.49	-	100%
	Rentimex	-	4,640.58	0%
<b>Total Inicial</b>	<b>644,404.31</b>	<b>44,944.29</b>	<b>92%</b>	
<b>Morado</b>	<b>Comercial</b>	<b>195,015.90</b>	<b>30,440.65</b>	<b>86%</b>
	Centro Maya	16,780.35	5,343.59	76%
	Forum by the Sea	9,482.60	2,570.65	79%
	Forum Tepic	41,889.45	3,681.28	92%
	La Isla Cancún	37,506.88	2,621.51	93%
	Outlet Cancún	18,303.31	4,546.06	80%
	Outlet Guadalajara	30,064.49	2,252.12	93%
	Outlet Monterrey	33,122.77	8,328.00	80%
	Punta Langosta	7,866.05	1,097.44	88%
	<b>Industrial</b>	<b>215,278.50</b>	<b>14,741.48</b>	<b>94%</b>
	Corporativo Tlalnepantla	33,038.50	7,727.42	81%
	Tultitlán I	131,389.00	5,351.00	96%
	Tultitlán II	50,851.00	1,663.06	97%
	<b>Oficinas</b>	<b>65,052.36</b>	<b>28,391.48</b>	<b>70%</b>
	Corporativo Blas Pascal	5,366.15	-	100%
	Corporativo Constitución	4,042.00	11,696.00	26%
	Corporativo Insurgentes	4,716.64	1,377.60	77%
	Corporativo Interlomas	5,004.23	638.05	89%
	Corporativo Santa Fe	25,583.47	14,679.83	64%
	Corporativo Tlalnepantla	9,117.93	-	100%
	Tultitlán II	11,221.94	-	100%
	<b>Total Morado</b>	<b>475,346.76</b>	<b>73,573.61</b>	<b>87%</b>



<b>G30</b>	<b>Comercial</b>	<b>133,505.34</b>	<b>7,156.71</b>	<b>89%</b>
	Américas Playa	26,510.76	1,364.15	95%
	Forum Lago	56,099.50	4,448.56	81%
	Iztapalapa 547	2,069.77	-	100%
	Palomas	17,506.46	-	100%
	Salina Cruz	31,318.85	1,344.00	96%
	<b>Industrial</b>	<b>1,211,882.13</b>	<b>29,303.61</b>	<b>85%</b>
	Ceylán	14,250.00	4,200.00	77%
	Gustavo Baz 180	31,025.31	-	100%
	Iztapalapa 547	49,569.14	-	100%
	James Watt	77,727.68	-	100%
	La Joya III	20,537.00	5,410.21	79%
	La Joya IV	21,798.26	-	100%
	La Mexiquense	175,318.38	-	100%
	La Palma	26,046.00	-	100%
	Lago I	89,393.52	-	100%
	Lago II	141,140.01	-	93%
	Maravillas II	25,000.00	-	100%
	Puente Grande I	17,942.00	-	100%
	Puente Grande II	28,443.00	-	100%
	Purísima	75,519.47	-	40%
	San Martín Obispo I	124,689.93	-	76%
	San Martín Obispo II	57,986.92	-	68%
	Tepetzotlán I	47,832.24	19,693.40	71%
	Tultipark	187,663.27	-	100%
	<b>Oficinas</b>	<b>12,821.42</b>	<b>7,230.78</b>	<b>64%</b>
	Baja California 200	2,361.28	2,208.00	52%
	Gustavo Baz 180	2,028.59	-	100%
	Plaza Polanco	2,530.00	-	100%
	Torre Adalid 21	-	3,905.78	0%
	Torre Platinum	5,901.55	1,117.00	84%
<b>Total G30</b>	<b>1,358,208.89</b>	<b>43,691.10</b>	<b>85%</b>	
<b>Gris</b>	<b>Comercial</b>	<b>30,962.32</b>	<b>514.00</b>	<b>98%</b>
	Río de los Remedios	30,962.32	514.00	98%
	<b>Industrial</b>	<b>35,240.20</b>	<b>-</b>	<b>80%</b>
	Río de los Remedios	35,240.20	-	80%
<b>Total Gris</b>	<b>66,202.52</b>	<b>514.00</b>	<b>87%</b>	
<b>Grupo Posadas</b>	<b>Oficinas</b>	<b>4,815.00</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
	Grupo Posadas	4,815.00	-	100%



<b>Maine</b>	<b>Comercial</b>	<b>23,967.05</b>	-	<b>100%</b>
	MAINE MERIDA	23,967.05	-	100%
	<b>Industrial</b>	<b>109,580.66</b>	-	<b>100%</b>
	MAINE AGUASCALIENTES	30,843.17	-	100%
	MAINE GUADALAJARA	15,691.00	-	100%
	MAINE GUANAJUATO	13,939.05	-	100%
	MAINE SAN LUIS POTOSI	16,033.54	-	100%
	MAINE TLAQUEPAQUE I	9,975.55	-	100%
	MAINE TLAQUEPAQUE II	23,098.35	-	100%
<b>Total Maine</b>	<b>133,547.71</b>	-	<b>100%</b>	
<b>P 8</b>	<b>Comercial</b>	<b>816.00</b>	-	<b>100%</b>
	P8 Insurgentes Sur 553	816.00	-	100%
	<b>Oficinas</b>	<b>76,523.75</b>	<b>490.00</b>	<b>99%</b>
	P8 Américas 833	6,471.00	-	100%
	P8 Concepción Beistegui 13	2,071.00	-	100%
	P8 Insurgentes Sur 1787	4,930.58	-	100%
	P8 Insurgentes Sur 1811	5,818.00	-	100%
	P8 Insurgentes Sur 552	8,890.00	-	100%
	P8 Insurgentes Sur 553	27,087.17	-	100%
	P8 Juárez 101	12,228.00	-	100%
	P8 Revolución 1877	9,028.00	490.00	95%
<b>Total P 8</b>	<b>77,339.75</b>	<b>490.00</b>	<b>99%</b>	
<b>Pace</b>	<b>Industrial</b>	<b>43,593.34</b>	-	<b>100%</b>
	Pace Chihuahua	20,225.58	-	100%
	Pace Saltillo	23,367.76	-	100%
<b>Total Pace</b>	<b>43,593.34</b>	-	<b>100%</b>	
<b>Parque Empresarial Cancun</b>	<b>Industrial</b>	<b>18,000.00</b>	-	<b>100%</b>
	Parque Empresarial Cancun	18,000.00	-	100%
<b>Total Parque Empresarial Cancun</b>	<b>18,000.00</b>	-	<b>100%</b>	
<b>Rojo</b>	<b>Comercial</b>	<b>111,171.00</b>	-	<b>100%</b>
	Santander	111,171.00	-	100%
	<b>Oficinas</b>	<b>62,714.00</b>	-	<b>100%</b>
	Santander	62,714.00	-	100%
<b>Total Rojo</b>	<b>173,885.00</b>	-	<b>100%</b>	
<b>Torre Mayor</b>	<b>Oficinas</b>	<b>83,971.00</b>	-	<b>100%</b>
	Torre Mayor	83,971.00	-	100%
<b>Total Torre Mayor</b>	<b>83,971.00</b>	-	<b>100%</b>	
<b>Universidad Autónoma de Guadalajara</b>	<b>Comercial</b>	<b>163,000.00</b>	-	<b>100%</b>
	Universidad Autónoma de Guadalajara	163,000.00	-	100%
<b>Total Universidad Autónoma de Guadalajara</b>	<b>163,000.00</b>	-	<b>100%</b>	



<b>Villahermosa</b>	<b>Comercial</b>	<b>19,054.74</b>	<b>3,564.90</b>	<b>84%</b>
	Sendero Villahermosa	19,054.74	3,564.90	84%
<b>Total Villahermosa</b>		<b>19,054.74</b>	<b>3,564.90</b>	<b>84%</b>
<b>Total general</b>		<b>4,983,626.49</b>	<b>250,457.78</b>	<b>91%</b>

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 417 propiedades al 31 de marzo de 2014 fue de 95.21%, comparado con 95.06% al cierre de 2013. La variación en nuestra tasa de ocupación se debe principalmente a la ocupación de espacios vacíos por nuevos inquilinos, así como la renovación de contratos con los inquilinos actuales y el efecto de la incorporación de los portafolios de Maine y Colorado. Adicionalmente, de los inmuebles que tenemos en proceso de desarrollo hay contratos firmados que aún no inician su vigencia, debido a que tenemos inquilinos que están en proceso de adecuaciones.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre del primer trimestre de 2014 fue de 94.04%, en comparación con 93.24% al cierre del 4T13.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del primer trimestre de 2014 fue de 97.16%, en comparación con 97.59% al cierre del 4T13.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades oficinas al cierre del primer trimestre de 2014 fue de 89.44%, en comparación con 87.61% al cierre del 4T13.

### **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:



Descripción NUEVA Inmueble	Estado de la República	Año de Inicio de Operaciones	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (Años)	Plazo Promedio Remanente (Años)
<b>Comercial</b>					
Acapulco BK	Guerreo	2007	1	14.51	7.67
Acapulco Diana	Guerrero	2005	34	9.85	2.86
Aguascalientes	Aguascalientes	2008	10	7.60	3.98
Aguascalientes 102	Aguascalientes	2005	1	13.10	7.67
Alameda Juárez 30	Distrito Federal	2008	3	5.37	1.78
Américas Chetumal	Quintana Roo	2005	113	9.33	2.14
Américas Playa	Quintana Roo	2008	158	9.15	5.01
Américas Tuxtla	Chiapas	2007	96	10.49	5.69
Arboledas	Estado de México	2006	1	13.27	7.67
Avenida Central 243	Distrito Federal	2004	2	13.92	7.67
Ayotla	México	2006	23	9.98	3.18
Centrika	Nuevo León	2008	66	8.67	2.26
Centro Maya	Quintana Roo	2006	74	5.20	1.93
Chihuahua Fashion Mall	Chihuahua	2002	139	14.20	4.82
Chilpancingo	Guerrero	2011	1	15.01	12.00
Chimalhuacán	México	2011	2	13.92	10.38
Ciudad Valles	San Luis Potosí	2010	1	15.01	10.70
Clavería	Distrito Federal	N/A	22	8.05	6.39
Coatzacoalcos	Veracruz	2007	37	9.29	3.80
Cofre de Perote	Distrito Federal	2006	1	13.27	7.67
Cuautitlán	México	2011	17	12.20	9.14
Cuemanco	Distrito Federal	2012	44	16.04	12.78
Culiacán	Sinaloa	2005	2	15.31	6.83
Culiacán C de A	Sinaloa	2011	6	13.75	10.66
Del Valle DP	Distrito Federal	2004	1	13.27	7.67
Ecatepec	México	2012	24	12.84	11.48
Edison Insurgentes	Distrito Federal	2003	1	13.27	7.67
Forum by the Sea	Quintana Roo	1997	50	9.67	2.65
Forum Lago	Estado de México	2009	79	14.64	8.82
Forum Tepic	Nayarit	2008	114	9.51	3.99
Gómez Morín	Nuevo León	2011	6	14.85	10.66
Guaymas	Sonora	2010	6	14.90	10.50
Huehuetoca	México	2010	30	9.16	6.17
Iguala	Guerrero	2010	1	15.01	11.25
Ixtapaluca	México	2006	62	10.24	2.68
Iztapalapa 547	Distrito Federal	2009	2	0.44	0.40
Jesús del Monte	México	2012	2	15.01	12.96
La Cima	Jalisco	2010	10	14.89	11.02
La Isla Cancún	Quintana Roo	1999	171	10.71	2.83





Las Pintas	Jalisco	2011	4	14.44	11.81
Leones	Distrito Federal	2009	3	2.67	0.31
Lerma II	Estado de México	2013	1	0.00	0.00
Los Cabos	Baja California	2006	17	11.10	4.03
MAINE MERIDA	Yucatan	2007	84	13.60	9.44
Malecón	Quintana Roo	2009	171	6.80	4.22
Manzanillo I	Colima	2011	1	15.48	12.68
Manzanillo II	Colima	2012	1	15.01	13.04
Mariano Otero	Jalisco	2011	1	15.55	12.70
Mexicali DP	Baja California	2007	2	12.81	7.67
Miguel Ángel de Quevedo	Distrito Federal	2005	1	13.27	7.67
Monterrey DP	Nuevo León	2005	1	13.12	7.67
Naucalpan Juárez 2	Estado de México	2005	2	12.16	6.68
Obregón	Sonora	2012	4	14.51	12.81
Olivar de los Padres	Distrito Federal	2000	3	13.92	7.67
Outlet Cancún	Quintana Roo	2003	78	6.99	2.07
Outlet Guadalajara	Jalisco	2005	158	8.88	2.21
Outlet Monterrey	Nuevo León	2004	99	6.75	0.96
P8 Insurgentes Sur 553	Distrito Federal	2003	1	0.30	0.30
Pachuca	Hidalgo	2008	88	9.43	3.74
Palomas	Estado de México	1998	11	14.34	8.82
Panamericana	Chihuahua	2004	6	13.40	6.41
Parque Celaya	Guanajuato	2007	121	12.03	5.64
Parque Taxco	Guerreo	2010	20	13.08	8.32
Parques Polanco	Distrito Federal	2008	54	11.18	5.72
Patria	Jalisco	2011	25	13.40	10.06
Pitic City Center	Sonora	2007	33	6.55	1.84
Plaza Central	Distrito Federal	2009	159	8.51	5.00
Poza Rica	Veracruz	2007	62	11.41	5.43
Punta Langosta	Quintana Roo	2001	71	8.22	1.20
Rentimex	Distrito Federal	1997	5	14.58	2.90
Revolución	Distrito Federal	N/A	15	10.92	10.10
Río Blanco	Veracruz	2011	1	15.01	11.73
Río de los Remedios	Estado de México	2012	25	9.83	8.59
Salamanca	Guanajuato	2010	1	15.01	11.36
Salina Cruz	Oaxaca	2012	38	12.86	11.52
Santa Anita	Jalisco	N/A	1	15.01	12.33
Santa Fe	Distrito Federal	2013	102	9.78	8.06
Santa Fe Chillis	Distrito Federal	2007	1	10.01	3.76
Santander	Varios	Varias	179	12.79	11.57
Sendero Villahermosa	Tabasco	2013	106	8.21	7.41
Tejería	Veracruz	2009	11	13.42	9.98
Tepeji del Río	Hidalgo	2006	20	7.98	1.04
Terraza Pedregal	Distrito Federal	2010	13	7.88	4.37
Texcoco	México	2009	86	12.02	7.61



Tijuana Starbucks	Baja California	2007	1	14.51	7.67
Tláhuac DP	Distrito Federal	2007	1	13.27	7.67
Tlalpan	Distrito Federal	N/A	22	13.46	12.88
Tlaxcala	Tlaxcala	2010	48	14.18	10.60
Toluca WM	Estado de México	2011	3	15.01	11.58
Tulancingo	Hidalgo	2007	28	8.43	2.86
Tuxpan	Veracruz	2010	2	15.01	10.57
Tuxtla II	Chiapas	2010	4	14.70	11.15
Universidad	Distrito Federal	2013	53	10.28	7.89
Universidad Autónoma de Guadalajara	Jalisco	1967	1	4.00	3.43
Vallejo 2000	Distrito Federal	1995	8	10.04	4.94
Vía Morelos 300	Estado de México	1997	8	2.38	0.97
Xalapa	Veracruz	2010	12	14.28	10.29
Zapopan UVM	Jalisco	2005	1	20.01	14.26
Zaragoza	Chihuahua	2007	85	10.94	4.80

Descripción NUEVA Inmueble	Estado de la República	Año de Inicio de Operaciones	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (Años)	Plazo Promedio Remanente (Años)
<b>Industrial</b>					
Ceylán	Estado de México	2005	3	7.83	1.78
Corporativo Tlalnepantla	Estado de México	2003	42	4.37	1.09
Diamante	Estado de México	1994	2	5.19	2.46
Finsa Ciudad Industrial	Tamaulipas	1985	1	10.05	2.25
Finsa Ciudad Juárez	Chihuahua	2008	1	5.00	4.72
Finsa Ciudad Victoria	Nuevo León	2008	1	10.21	7.76
Finsa Cuautitlán Izcalli	Estado de México	2008	2	7.20	1.70
Finsa Durango	Durango	2009	1	10.24	7.84
Finsa Guadalupe I	Nuevo León	2012	3	9.61	3.90
Finsa Guadalupe II	Nuevo León	2012	1	5.00	2.76
Finsa Matamoros Norte II	Tamaulipas	2008	1	12.08	7.01
Finsa Milenium I	Nuevo León	1999	1	15.01	9.92
Finsa Milenium II	Nuevo León	2006	1	6.50	1.54
Finsa Milenium III	Nuevo León	2011	1	8.00	1.62
Finsa Monclova	Veracruz	2009	1	15.01	13.71
Finsa Morelos	Morelos	2007	1	10.01	3.00
Finsa Nexxus	Nuevo León	2007	1	10.00	4.48
Finsa Nuevo Laredo	Tamaulipas	2007	1	10.05	5.84
Finsa Oriente I	Tamaulipas	2003	1	10.01	2.34
Finsa Oriente II	Tamaulipas	2008	1	10.05	3.50
Finsa Oriente III	Tamaulipas	2003	1	13.34	7.34



Finsa Oriente IV	Tamaulipas	2007	1	9.99	5.00
Finsa Oriente V	Tamaulipas	2009	1	8.03	5.32
Finsa Oriente VI	Tamaulipas	2008	1	7.00	4.92
Finsa Oriente VII	Tamaulipas	2008	2	11.70	5.44
Finsa Parque Monterrey	Nuevo León	1999	1	14.08	3.08
Finsa Puebla I	Puebla	2007	1	12.32	5.88
Finsa Puebla II	Puebla	2007	1	15.01	1.08
Finsa Puebla III	Puebla	2011	2	6.12	1.65
Finsa Puebla IV	Puebla	2012	2	5.00	4.92
Finsa Ramos Arizpe I	Coahuila	2008	2	12.66	7.13
Finsa Ramos Arizpe II	Coahuila	2012	1	5.00	3.05
Finsa Reynosa	Tamaulipas	2000	2	5.85	1.61
Finsa Saltillo	Tamaulipas	2008	1	10.01	2.89
Finsa Villa Florida I	Tamaulipas	1990	1	9.93	4.48
Finsa Villa Florida II	Nuevo León	2008	3	4.77	2.80
Gustavo Baz 180	Estado de México	2006	14	6.79	3.52
Hermosillo DIA	Sonora	2008	1	10.00	4.25
Iztapalapa 547	Distrito Federal	2009	10	8.27	3.95
James Watt	Estado de México	2011	7	2.89	0.91
La Joya I	Estado de México	1999	4	6.65	2.04
La Joya III	Estado de México	2002	2	7.56	1.66
La Joya IV	Estado de México	2004	1	8.92	1.17
La Mexiquense	Estado de México	2005	8	8.13	3.54
La Palma	Estado de México	2004	3	5.15	2.60
Lago I	Estado de México	2006	4	10.02	2.76
Lago II	Estado de México	2008	29	5.91	2.12
Lerma I	Estado de México	1999	20	7.38	2.50
Lerma II	Estado de México	2013	6	3.98	2.93
MAINE AGUASCALIENTES	Aguascalientes	2007	1	16.61	9.84
MAINE GUADALAJARA	Jalisco	2006	1	12.75	7.46
MAINE GUANAJUATO	Guanajuato	2006	1	11.18	3.67
MAINE SAN LUIS POTOSI	San Luis Potosí	2011	3	4.96	3.69
MAINE TLAQUEPAQUE I	Jalisco	2009	4	5.30	2.10
MAINE TLAQUEPAQUE II	Jalisco	2008	2	4.70	0.76



Maravillas I	Estado de México	2004	11	10.54	6.34
Maravillas II	Estado de México	1999	1	7.00	0.25
Pace Chihuahua	Chihuahua	2013	1	10.01	8.98
Pace Saltillo	Coahuila	2013	1	10.01	8.98
Parque Empresarial Cancun	Quintana Roo	2008	2	9.71	4.42
Puente Grande I	Estado de México	2012	1	2.00	0.17
Puente Grande II	Estado de México	2009	4	5.35	2.49
Purísima	Estado de México	2013	13	7.71	5.62
Río de los Remedios	Estado de México	2012	3	3.57	0.21
San Martín Obispo I	Estado de México	2013	12	11.27	5.89
San Martín Obispo II	Estado de México	2013	6	10.01	9.53
Tepetzotlán I	Estado de México	2005	15	2.23	1.46
Tlaquepark	Jalisco	2008	18	8.33	4.04
Tultipark	Estado de México	2003	11	11.92	3.35
Tultitlán I	Estado de México	2002	16	5.41	2.48
Tultitlán II	Estado de México	2004	18	5.98	2.57
Vía Morelos 300	Estado de México	1997	6	8.91	2.89

Descripción NUEVA Inmueble	Estado de la República	Año de Inicio de Operaciones	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (Años)	Plazo Promedio Remanente (Años)
<b>Oficinas</b>					
Alameda Juárez 30	Distrito Federal	2008	2	2.20	1.09
Baja California 200	Distrito Federal	2005	7	3.71	2.24
Corporativo Blas Pascal	Distrito Federal	1993	8	5.80	3.89
Corporativo Constitución	Nuevo León	2001	2	5.00	3.59
Corporativo Insurgentes	Distrito Federal	2001	11	3.59	1.97
Corporativo Interlomas	Estado de México	1999	10	4.47	0.43
Corporativo Santa Fe	Distrito Federal	2002	31	6.40	2.35
Corporativo Tlalnepantla	Estado de México	2003	9	1.37	0.04
Grupo Posadas	Distrito Federal	1985	1	10.08	9.59
Gustavo Baz 180	Estado de México	2006	1	0.31	0.08
Leones	Distrito Federal	2009	1	2.37	0.00
Malecón	Quintana Roo	2009	11	2.04	1.58
P8 Américas 833	Jalisco	2010	2	2.33	0.07
P8 Concepción Beistegui 13	Distrito Federal	2011	10	3.44	1.12
P8 Insurgentes Sur 1787	Distrito Federal	2006	16	4.78	2.30
P8 Insurgentes Sur 1811	Distrito Federal	2007	1	6.00	0.00
P8 Insurgentes Sur 552	Distrito Federal	2008	2	7.89	7.37
P8 Insurgentes Sur 553	Distrito Federal	2003	18	11.33	5.61
P8 Juárez 101	Distrito Federal	2012	1	1.00	0.00
P8 Revolución 1877	Distrito Federal	2012	19	3.40	2.35



Plaza Polanco	Distrito Federal	2000	1	4.00	2.42
Reforma 222	Distrito Federal	2008	1	10.01	3.50
Reforma 99	Distrito Federal	1998	1	1.00	0.75
Santander	Varios	Varias	40	7.22	6.53
Torre Mayor	Distrito Federal	2003	96	10.52	6.24
Torre Platinum	Distrito Federal	2008	5	5.55	3.43
Tultitlán II	Estado de México	2004	2	0.70	0.00
Universidad 1200 CB	Distrito Federal	1979	1	2.29	1.75
Yucatán 23	Distrito Federal	1998	2	5.34	2.25

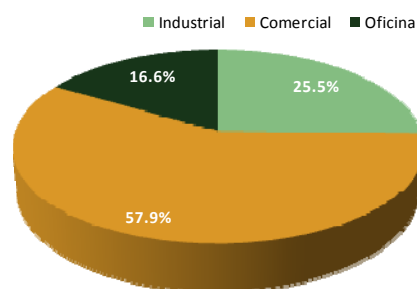
### Ingresos Por Renta en 1T14

Durante el primer trimestre de 2014, las 417 propiedades de Fibra Uno obtuvieron ingresos por rentas de Ps. \$1,485 millones, lo cual representa un incremento del 132.6% comparado con los Ps. \$639 millones durante el 1T13. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 1T14, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 378.4 millones, equivalentes al 25.5% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T14, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 859.6 millones, o 57.9% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T14, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 247.3 millones, o 16.6% de los ingresos por rentas totales.

SECTOR	Ingreso por Rentas (Ps. Miles)	% Ingresos por Rentas
Industrial	378,450	25.5%
Comercial	859,598	57.9%
Oficinas	247,262	16.6%
<b>Total</b>	<b>1,485,310</b>	<b>100.0%</b>

### Ingreso por tipo de propiedad





### **Ingresos por Productos Financieros**

---

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. \$3.7 millones en el primer trimestre de 2014, comparado con Ps. \$122.9 millones en 1T13. 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 1T14**

---

El ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 1Q14 fue de Ps. \$1,362.8 millones, lo cual representa un crecimiento de 152.8% comparado con Ps. \$539 millones en 1T13.

### **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. \$1.3 mil millones al 31 de marzo de 2014. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas.

### **Deuda**

---

La deuda total de Fibra Uno se compone de Ps. \$4,475 millones de pesos en deuda de corto plazo y la porción circulante de la deuda de largo plazo, y Ps. \$33.4 mil millones de pesos en deuda de largo plazo. La deuda a largo plazo incluye las emisiones de deuda bursátil por un monto de Ps. \$21,624 millones.

### **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 de ingresos o gastos de intereses. El resultado fiscal sólo deduce la porción real del ingreso o gasto de intereses
- c. Ganancia o pérdida cambiaria, la cual no afecta el flujo, pero si el resultado fiscal.



### Distribución del Primer Trimestre

Entre los compromisos de Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFI, por lo cual el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó una distribución por un total de Ps. \$826.14 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de enero de 2014 al 31 de marzo de 2014. La distribución equivale a un pago de Ps. \$0.4366 por CBFI. 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 1T14 es 18% mayor a la realizada en el 1T13.

Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos llevados a cabo 4 veces al año. El efecto de creación de valor de nuestra estrategia de negocios se puede observar en el crecimiento inter-anual de nuestro dividendo por CBFI que se observa en el comparativo que se muestra a continuación. El dividendo por CBFI de Fibra Uno tiene un crecimiento de 22% y 29% aproximadamente para el 2012 y 2013 respectivamente, aun considerando el aumento en número de CBFI proveniente de ampliaciones de capital y adquisiciones llevadas a cabo con CBFI como moneda para la adquisición.

Las distribuciones pagadas hasta el momento son:

	2011		2012		2013		2014	
1T	0.0343	N/A	0.1960	-46.9%	0.3700	-12.2%	0.4366	-0.09042
2T	0.3022	781.0%	0.3000	53.1%	0.4100	10.8%		
3T	0.3779	25.0%	0.4045	34.8%	0.4504	9.9%		
4T	0.3689	-2.4%	0.4216	4.2%	0.4800	6.6%		
Total	1.0833		1.3221		1.7104		0.4366	
			Δ % 12 vs 11 22.04%		Δ % 13 vs 12 29.37%			



#### **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

<b>FIBRA UNO</b>		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Estado de Resultados Consolidados (Condensados)</u>		
<u>del 1 de enero al 31 de marzo de 2014 y 2013</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2014	2013
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 1,456,088	\$ 638,460
Ingresos por mantenimiento	\$ 212,633	\$ 71,762
Otros Ingresos	\$ 29,222	\$ -
Total de ingresos	<u>\$ 1,697,943</u>	<u>\$ 710,222</u>
Gastos de administración	\$ 93,507	\$ 37,927
Gastos de Operación	\$ 383,877	\$ 133,171
Resultado de operación	<u>\$ 1,220,559</u>	<u>\$ 539,124</u>
Productos financieros	\$ 3,697	\$ 122,998
Gastos financieros	\$ 510,788	\$ 84,029
Resultado Integral del Financiamiento	<u>\$ 713,468</u>	<u>\$ 578,093</u>
Ganancia/perdida cambiaria No realizada	\$ 341,076	\$ 266,699
Resultado antes de distribución	<u><u>\$ 1,054,544</u></u>	<u><u>\$ 844,792</u></u>



## BALANCE GENERAL

<b>FIBRA UNO</b>		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General Consolidado (Condensado) al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
Activo Circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,321,703	\$ 2,088,434
Rentas por cobrar y otras	\$ 720,206	\$ 732,448
Cuentas por cobrar a parte relacionada	\$ 56,943	\$ 125,609
Impuestos por recuperar	\$ 3,985,057	\$ 3,736,002
Pagos anticipados	\$ 160,605	\$ 17,685
Total del activo circulante	<u>\$ 6,244,514</u>	<u>\$ 6,700,178</u>
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	\$ 91,481,703	\$ 88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 587,035	\$ 898,035
Inversiones en derechos fiduciarios	\$ 2,394,546	\$ 2,341,590
Otros activos, Neto	\$ 2,435,728	\$ 2,484,474
Total del activo no circulante	<u>\$ 96,899,012</u>	<u>\$ 94,629,817</u>
Total	<u>\$ 103,143,526</u>	<u>\$ 101,329,995</u>
<b><u>PASIVO</u></b>		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 4,475,551	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 2,354,809	\$ 8,187,481
Rentas cobradas por anticipado	\$ 47,574	\$ 72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 98,676	\$ 60,767
Total del pasivo circulante	<u>\$ 6,976,610</u>	<u>\$ 15,352,369</u>
Deuda a largo plazo	\$ 33,410,998	\$ 27,270,390
Depósitos de los arrendatarios	\$ 390,992	\$ 389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	\$ 52,229	\$ 103,445
Total del pasivo	<u>\$ 40,830,829</u>	<u>\$ 43,115,782</u>
<b><u>Patrimonio de los fideicomitentes:</u></b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 53,397,245	\$ 49,914,979
Resultados acumulados	\$ 8,915,452	\$ 8,299,234
Total del patrimonio	<u>\$ 62,312,697</u>	<u>\$ 58,214,213</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES</b>	<u><u>\$ 103,143,526</u></u>	<u><u>\$ 101,329,995</u></u>



## ESTADO DE FLUJOS

<b>Fibra Uno</b>		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Estado consolidado de Flujos de Efectivo		
Por los periodos de tres meses que terminaron		
el 31 de marzo de 2014 y 2013		
(Cifras en miles de pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 1,054,544	\$ 844,792
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (294,907)	\$ -
Ganancia no realizada en moneda extranjera	\$ 432,597	\$ (280,287)
Amortización plataforma administrativa	\$ 48,746	\$ -
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ (3,697)	\$ (122,998)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 510,788	\$ 84,029
Total	<u>\$ 1,748,071</u>	<u>\$ 525,536</u>
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	\$ 12,242	\$ (30,890)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	\$ 68,666	\$ 6,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	\$ (249,056)	\$ (131,254)
Pagos anticipados	\$ (142,920)	\$ (20,798)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ (1,672,806)	\$ 18,401,007
Rentas cobradas por anticipado	\$ (75,727)	\$ -
Depósitos de los arrendatarios	\$ 1,414	\$ 2,573
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 37,909	\$ 6,944
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>\$ (272,207)</u>	<u>\$ 18,759,379</u>
<u>Actividades de inversión:</u>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ (607,442)	\$ (482,000)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 311,000	\$ (1,139,573)
Adquisiciones de propiedades de inversión	\$ (2,951,773)	\$ (18,619,938)
Inversiones en valores	\$ 399,148	\$ -
Otros Activos	\$ -	\$ -
Intereses recibidos	\$ 3,697	\$ 122,998
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>\$ (2,845,370)</u>	<u>\$ (20,118,513)</u>
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Pagos de deuda a largo plazo	\$ (9,448,659)	\$ (74,141)
Obtención de deuda a largo plazo	\$ 13,367,100	\$ -
Cuentas por cobrar por adquisición de propiedades de inversión	\$ -	\$ (2,539)
Distribuciones a los fideicomitentes	\$ (868,327)	\$ (355,115)
Intereses pagados	\$ (300,120)	\$ (84,029)
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ -	\$ 20,980,367
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>\$ 2,749,994</u>	<u>\$ 20,464,543</u>
<u>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:</u>		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	\$ (367,583)	\$ 19,105,409
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 2,047,712</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 996,875</u>	<u>\$ 21,153,121</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 marzo de 2011. Actualmente cuenta con 417 propiedades en 31 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 5,234,084 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 CBFI 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 1T14

---

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

**Fecha:** Viernes 2 de mayo de 2014

**Hora:** 12pm ET/ 11am hora México

**Participantes:** André El-Mann, Director General

Javier Elizalde, Director de Finanzas

Isidoro Attie, Vice Presidente Ejecutivo

Jorge Pigeon, Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas



## Contacto de Relaciones con Inversionistas:

---

En México:

Jorge Pigeon

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: [jpigeon@fibrauno.mx](mailto:jpigeon@fibrauno.mx)

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

Email: [fibrauno@grayling.com](mailto:fibrauno@grayling.com)