



## Fibra Uno Anuncia Ingresos por Rentas de Ps. 638.4 millones en el 1T13

*Ciudad de México, México a 25 de abril 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 primer 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 1T13

---

- **Ingresos:** del 1T13 alcanzaron Ps. 710.22 millones
- **Ingresos por renta** del 1T13 sumaron Ps. 638.46 millones
- **NOI<sup>1</sup>:** fue de Ps. 539.1 millones
- **Margen de NOI:** 84.44%
- **Margen de operación sobre Renta:** 85.51%
- **Resultado Neto antes de la distribución:** fue de Ps. 578 millones
- **FFO<sup>2</sup>:** alcanzó Ps. 578 millones en 1T13
- **Margen de FFO** 90.5%
- **Distribución por CBFi:** fue de Ps. 0.37 centavos
- Al 31 de marzo de 2013, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 51.2 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 neto.

<sup>3</sup> Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2013 (1,572,311,334).



<b>Hechos Relevantes 1T13</b>			
	<b>1T13</b>	<b>1T12</b>	<b>Var. %</b>
<b>Indicadores Financieros (Ps. millones)</b>			
Ingresos Totales	710.2	210.3	237.7%
Ingresos por Rentas	638.5	182.0	250.7%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	539.1	148.6	262.7%
Margen NOI	84.4%	81.6%	3.4%
Flujos de operacion (FFO)	578.1	167.8	244.5%
Margen FFO	90.5%	92.2%	-1.8%
<b>Por CBFi</b>			
FFO	0.37	0.21	74.5%
Resultado fiscal neto	0.37	0.37	0.2%
Precio CBFi*	40.75	23.80	71.2%
<b>CBFi</b>			
Total en circulación	1572.3	796.3	97.4%
Capitalización total*	28.9	25.5	13.3%
<b>Indicadores Operacionales (Ps. millones)</b>			
Total GLA ('000 mts2)	1,719.3	706.1	143.5%
Número de propiedades (1)	312	17	1735.3%
Número de estados	29	7	314.3%
Número de inquilinos	1820	673	170.4%
Promedio de contrato (ponderado a m2)	5.2	4.96	5.0%
Ocupación (total)	95.0%	97.2%	-2.3%
Area rentable en desarrollo	175.7	-	N/A
*Datos al cierre de 1T12			
(1) Incluye G30			

### **Comentarios del Director General**

El primer trimestre de 2013 tuvo un resultado sólido 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 Mexico.

Nuestros ingresos al primer trimestre de 2013 fueron de Ps. 710.22 millones, un incremento de aproximadamente de 237.7% comparado con el mismo periodo de 2012, y nuestro ingreso operativo neto (NOI) fue por Ps. 539.1 millones, un aumento de 262.7% comparado con el 1T12. En total, nuestro portafolio creció a 312 propiedades y su valor de capitalización es de Ps. 51.2 mil millones.



Nuestras 4 propiedades en desarrollo: Tlalnepantla está en su etapa final de construcción para la parte comercial, y fue entregado al principal inquilino este mes de abril como estaba previsto, y comenzará a recibir ingresos de arrendamiento de la parte comercial de la propiedad desde mayo; Cuemanco, abrió sus puertas en diciembre de 2012, 4 meses antes del plan original. Los montos por arrendamiento están por encima de nuestra proyección original; Lerma II, se esperaba que la consolidación fuera en 18 meses, sin embargo, debido a la alta demanda de la zona, ya hemos entregado 60 mil metros cuadrados en las primeras dos fases, la tercer fase está casi terminada y la construcción de la cuarta y última fase ya empezó, los montos por arrendamiento también están por encima de nuestra proyección original; finalmente, la construcción de Villahermosa está en tiempo y comenzará a recibir ingresos por rentas en el segundo trimestre de 2013.

En Fibra Uno continuamos ejecutando nuestra estrategia de adquisiciones; recientemente compramos propiedades en Tepetzotlán I, Saltillo y Chihuahua, añadiendo 108,000 metros cuadrados de área rentable y 85,000 metros cuadrados en reserva para futuras expansiones. Tepetzotlán I tiene ingresos contratados de Ps. 43.9 millones en 2013, mientras Saltillo y Chihuahua, recientemente adquiridas a Pace Industries, generaran USD 2.1 millones en los primeros 12 meses.

Hemos visto progreso en varios desarrollos claves que empezamos este año; finalizamos el proceso de escrituración del portafolio de Morado y completamos nuestra tercera emisión de CBFIs en enero. Particularmente, esta oferta demuestra la confianza que los inversionistas tienen en Fibra Uno, a través de la cual emitimos más de Ps. 22 mil millones, incluyendo la opción de sobreasignación y la Opción Especial (Hot Deal Option). Una vez más, Fibra Uno está innovando, utilizando nuevas oportunidades, como la Opción Especial o Hot Deal Option, para obtener capital con el fin de impulsar iniciativas de crecimiento actuales y potenciales. Esta exitosa oferta, se deriva de la aguda conciencia que tiene la Compañía del rápido crecimiento del sector inmobiliario en México y las oportunidades que posee, confirmando el liderazgo de Fibra Uno a través de la experiencia y visión de su equipo de administración.

Los resultados del primer trimestre continúan enfatizando la solidez de nuestro modelo de negocios. Como hemos demostrado en lo que va del año, seguiremos buscando oportunidades con alto potencial para agregar valor en lo que resta de 2013. Continuaremos analizando nuevas propiedades que cumplan con los criterios de rentabilidad y crecimiento de nuestro modelo de negocio y que añadan valor a nuestra compañía y a nuestros accionistas.

Siguiendo nuestra estructura y cumpliendo con los objetivos de brindar valor adicional a nuestros accionistas, Fibra Uno pagara una distribución de Ps. 37 centavos por CBFI, antes del 9 de mayo de 2013. De esta distribución, Ps. 12.80 centavos corresponden al reembolso de capital y Ps. 24.20 centavos a resultado fiscal neto.



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

## **Cartera de Propiedades**

---

### **Cartera Actual**

Al 31 de marzo de 2013, Fibra Uno contaba con una cartera de 312 propiedades localizadas principalmente en el sur y centro de México. Nuestro portafolio incluye propiedades industriales, comerciales, de 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.

Fibra Uno adquirió dos propiedades industriales bajo la modalidad de “Sale and Lease Back” con Pace Industries, ubicadas en las ciudades de Saltillo y Chihuahua. Pace Industries se dedica a la fundición de aluminio, zinc, magnesio así como la fabricación de piezas de ingeniería para diversas industrias, como la electrodoméstica y la automotriz. La propiedad de Saltillo está ubicada a la entrada de la ciudad, sobre la Carretera Saltillo-Torreón, cuenta con una superficie rentable de 23,000 metros cuadrados y una reserva territorial de 35,000 metros para futuras expansiones. La propiedad de Chihuahua, se ubica en la zona industrial de la ciudad, sobre Av. de las Industrias, a una distancia de 3 Km de la carretera Chihuahua-Cd. Juárez. Esta propiedad cuenta con una superficie rentable de 20,000 metros cuadrados y una reserva territorial de 45,000 metros para futuras expansiones. La inversión total para estas dos propiedades, incluyendo las reservas territoriales, es de USD\$17.75 millones. Los ingresos por los 12 primeros meses de arrendamiento son USD\$ 2.1 millones. Este monto no considera el potencial desarrollo de los 80,000m<sup>2</sup> de reserva territorial que se tiene.

El 9 de abril Fibra Uno anunció la adquisición de Tepetzotlán I, 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 5,000m<sup>2</sup> para futuras expansiones. El valor de la adquisición equivale a Ps. 331.0 millones mismos que se pagarán con Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFI) una vez obtenida la autorización por las autoridades competentes. Los ingresos contratados para este 2013 serán de aproximadamente Ps. 43.9 millones, en una superficie rentable de 65,500 metros cuadrados. Este monto no considera el desarrollo de los 5,000m<sup>2</sup> de terreno que se tienen, ni se asume una ocupación mayor a la actual que es de 92%.



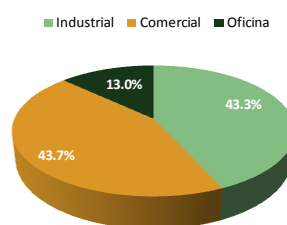
Como anunciamos en enero pasado, Fibra Uno completo ya el proceso de escrituración para la adquisición del Portafolio Morado.

### Área Rentable

Al cierre del 31 de marzo de 2013, Fibra Uno tenía bajo su gestión área total rentable de aproximadamente 1.72 millones metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.

SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	743,868	43.3%
Comercial	751,939	43.7%
Oficina	223,523	13.0%
<b>Total</b>	<b>1,719,330</b>	<b>100.0%</b>

GLA by Property Type



### Valor en Libros al cierre de 1T13

Al cierre del 31 de marzo de 2013, nuestras 312 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 51.2 mil millones.

### Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 1T13

La tabla a continuación muestra la ubicación y tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por categoría. El portafolio G30 está en proceso de integración y por lo tanto no se incluye en esta tabla.



Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Mar. 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Mar. 2012
<b>Industriales</b>							
Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,324	8.22%	100%	100%	97%
Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico	1994	22,969	1.34%	100%	100%	100%
La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico	1999	58,970	3.43%	100%	100%	100%
Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,242	3.91%	100%	100%	100%
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2012	39,242	2.28%	100%	100%	N/A
Hermosillo	Hermosillo, Sonora	2008	15,959	0.93%	100%	100%	100%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	49,462	2.88%	98%	98%	100%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	69,653	4.05%	100%	99%	100%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	1,725	0.10%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	14,342	0.83%	92%	92%	N/A
Tultitlan I	Tultitlan, Edo. Mexico	2002	130,851	7.61%	98%	98%	N/A
Tultitlan II	Tultitlan, Edo. Mexico	2004	63,736	3.71%	97%	97%	N/A
Lerma II	Lerma, Edo. Mexico	2013	26,000	1.51%	100%	100%	N/A
Pace Chihuahua	Chihuahua, Chih	2013	19,231	1.12%	100%	N/A	N/A
Pace Saltillo	Saltillo, Coah	2013	23,162	1.35%	100%	N/A	N/A
<b>Comerciales</b>							
Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,446	1.19%	99%	89%	100%
Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,728	0.97%	63%	63%	62%
Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,302	0.95%	97%	98%	94%
Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	0.81%	100%	100%	100%
Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,874	2.09%	99%	99%	99%
Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	57,558	3.35%	98%	98%	99%
Toluca	Toluca, Edo. Mexico	2011	15,023	0.87%	100%	100%	99%
Avenida Central	Aragón, Distrito Federal	2004	1,232	0.07%	100%	100%	100%
Aguascalientes	Aguascalientes, Aguascalientes	2005	3,103	0.18%	100%	100%	100%
Zapopan	Zapopan, Jalisco	2005	74,070	4.31%	100%	100%	100%
Monterrey	Monterrey, Nuevo León	2005	284	0.02%	100%	100%	100%
Acapulco	Acapulco, Guerrero	2007	2,088	0.12%	100%	100%	100%
Cofre de Perote	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2006	270	0.02%	100%	100%	100%
Edison Insurgentes	Cuahuatémoc, Distrito Federal	2003	211	0.01%	100%	100%	100%
Arboledas	Arboledas, Edo. de México	2006	350	0.02%	100%	100%	100%
Naucalpan	Naucalpan, Edo. de México	2005	1,341	0.08%	100%	100%	100%
Pitic City Center	Hermosillo, Sonora	2007	7,383	0.43%	96%	94%	95%
Mexicali	Mexicali, Baja California Sur	2007	600	0.03%	100%	100%	100%
Miguel Angel	Coyoacán, Distrito Federal	2005	462	0.03%	100%	100%	100%
Olivar de los Padres	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2000	1,993	0.12%	100%	100%	100%
Tijuana	Tijuana, Baja California Sur	2007	813	0.05%	100%	100%	100%
Terraza Pedregal	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2010	3,789	0.22%	100%	100%	100%
Del Valle	Benito Juárez, Distrito Federal	2004	101	0.01%	100%	100%	100%
Tláhuac	Iztapalapa, Distrito Federal	2007	215	0.01%	100%	100%	100%
Santa Fe	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2007	369	0.02%	100%	100%	100%
Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	56,044	3.26%	92%	87%	66%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	5,904	0.34%	100%	100%	85%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	3,604	0.21%	99%	99%	95%
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	2,143	0.12%	100%	100%	100%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	8,442	0.49%	100%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2009	534	0.03%	100%	100%	95%
Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	1,207	0.07%	100%	100%	95%
Santander Rojo	Varias	Varias	111,171	6.47%	100%	100%	N/A
Forum Tepic	Tepic, Nayarit	2008	45,265	2.63%	97%	92%	N/A
Guadalajara	Guadalajara, Jal.	2005	31,129	1.81%	92%	91%	N/A
La Isla	Benito Juarez, Q. Roo	1999	40,560	2.36%	91%	91%	N/A
Forum by the Sea	Benito Juarez, Q. Roo	1997	13,198	0.77%	94%	94%	N/A
Outlet Cancun	Benito Juarez, Q. Roo	2003	24,639	1.43%	79%	78%	N/A
Centro Maya	Solidaridad, Q. Roo	2006	21,995	1.28%	88%	90%	N/A
Punta Langosta	Cozumel, Q. Roo	2001	8,685	0.51%	83%	83%	N/A
Outlet Monterrey	Monterrey, N.L.	2004	40,991	2.38%	78%	78%	N/A
Outlet Guadalajara	Guadalajara, Jal.	2009	32,861	1.91%	91%	91%	N/A
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2013	-	0.00%	N/A	N/A	N/A
Cuemanco	México, D.F.	2012	29,079	1.69%	100%	100%	N/A
Villahermosa	Villahermosa, Tab.	2013	-	0.00%	N/A	N/A	N/A



Oficinas							
Reforma 99	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	0.82%	100%	100%	100%
Reforma 222	Cuahutémoc, Distrito Federal	2008	3,505	0.20%	100%	100%	100%
Yucatán 23	Cuahutémoc, Distrito Federal	1998	4,520	0.26%	100%	100%	100%
Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	24,745	1.44%	60%	40%	N/A
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	4,640	0.27%	100%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2009	1,344	0.08%	100%	100%	95%
Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	725	0.04%	100%	100%	95%
Santander Rojo	Varias	Varias	62,713	3.65%	100%	100%	N/A
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	34,323	2.00%	84%	84%	N/A
Constitución	Monterrey, N.L.	2001	15,760	0.92%	26%	26%	N/A
Insurgentes	México, D.F.	2001	6,086	0.35%	100%	100%	N/A
Interlomas	Huixquilucan, Edo. De Mex.	1999	5,642	0.33%	89%	89%	N/A
Blas Pascal	México, D.F.	1993	5,375	0.31%	100%	100%	N/A
Santa Fe	México, D.F.	2002	40,113	2.33%	61%	98%	N/A
Total			1,719,330	100.00%	95.0%	94.8%	97.2%

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 282 propiedades al 31 de marzo de 2013 fue de 95%, comparado con 97.2% 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 primer trimestre de 2013 fue de 96.16%, en comparación con 96% al cierre de 1T12.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del primer trimestre de 2013 fue de 98.97%, en comparación con 99.6% al cierre de 1T12.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades oficinas al cierre del primer trimestre de 2013 fue de 88.36%, en comparación con 98.33% al cierre de 1T12, 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. El portafolio G30 está en proceso de integración y por lo tanto no se incluye en esta tabla.



<b>Propiedades</b>	<b>No. De Contratos</b>	<b>Plazo Promedio de Renta (años)</b>	<b>Plazo Promedio Remanente (años)</b>
<b>Industrial</b>			
Guadalajara	18	8.00	4.50
Diamante	3	4.90	2.60
La Joya	4	6.40	2.60
Maravillas	11	8.90	5.10
Tlalnepantla	2	1.60	0.80
Hermosillo	1	10.00	5.50
Tultitlan I	16	6.30	2.60
Tultitlan II	20	8.00	4.20
Pace Chihuahua	1	10.00	9.98
Pace Saltillo	1	10.00	9.98





**Comercial**

Celaya	120	9.60	5.60
Taxco	23	13.00	9.10
Tuxtla	93	10.40	6.00
Tuxtla II	2	15.00	12.30
Chetumal	116	9.50	2.50
Plaza Central	142	11.00	8.00
Toluca	3	14.80	12.80
Avenida Central	2	10.00	5.00
Aguascalientes	2	2.50	1.40
Zapopan	1	20.00	15.50
Monterrey	1	10.00	5.80
Acapulco	1	10.00	4.40
Cofre de Perote	1	10.00	5.70
Edison Insurgentes	1	10.00	5.70
Arboledas	1	10.00	5.70
Naucalpan	2	8.50	4.50
Pitic City Center	32	6.60	2.60
Mexicali	2	10.10	6.10
Miguel Angel	1	10.00	5.60
Olivar de los Padres	3	10.00	5.00
Tijuana	1	10.00	4.50
Terraza Pedregal	15	5.40	3.20
Del Valle	1	10.00	5.70
Tláhuac	1	10.00	5.70
Santa Fe	1	10.00	5.70
Santander Rojo	179	20.00	19.10
La Isla	175	11.00	3.00
Outlet Cancun	77	7.80	2.50
Forum By The Sea	52	11.40	1.70
Punta Langosta	73	9.20	1.60
Centro Maya	82	6.00	2.80
Outlet Monterrey	109	6.70	1.40
Las Plazas Outlet Guadalupe	169	8.10	2.20
Forum Tepic	121	8.80	3.30
Cuemanco	23	14.00	13.70



<b>Oficinas</b>			
Reforma 99	1	1.00	0.92
Reforma 222	1	10.00	5.00
Yucatán 23	2	10.30	5.00
Blas Pascal	6	7.00	2.00
Constitución	3	5.20	4.60
Insurgentes	10	6.50	1.00
Interlomas	9	6.30	1.20
Punta Santa Fe	24	9.60	1.90
Santander Rojo	40	20.00	19.10
<b>Uso Mixto</b>			
Via Morelos	15	11.40	4.40
Lerma	21	6.40	2.30
Rentimex	6	6.10	2.00
Vallejo 2000	6	9.80	5.40
Malecon	164	8.90	7.30
Leones	5	5.10	1.70
Alameda	4	9.10	3.80
Cabibaz	48	7.70	1.90
<b>Total</b>	<b>2070</b>	<b>9.26</b>	<b>5.87</b>

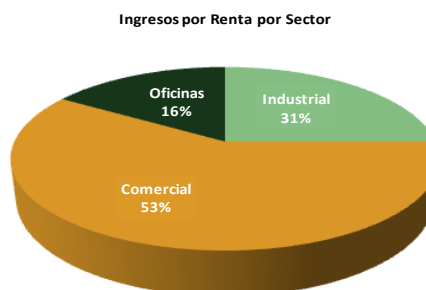
### **Ingresos Por Renta en 1T13**

Durante el primer trimestre de 2013, las 312 propiedades de Fibra Uno obtuvieron ingresos por rentas de Ps. 638.46 millones. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 1T13, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 196.1 millones, equivalentes al 30.7% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T13, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 341.0 millones, o 53.4% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T13, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 101.3 millones, o 15.9% de los ingresos por rentas totales.



SECTOR	1T13 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	196.1	30.7%
Comercial	341.0	53.4%
Oficinas	101.3	15.9%
<b>Total</b>	<b>638.5</b>	<b>100.0%</b>



### Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 122.9 millones en el primer 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 1T13

El ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 1T13 fue de Ps. 539.1 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. 21.2 millones al 31 de marzo de 2013. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas.

### Deuda

En diciembre de 2011, Fibra Uno consiguió dos líneas de crédito con instituciones financieras nacionales que ascienden a Ps. 3,500 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. 1,162.2 millones.

Como parte de la adquisición del portafolio Morado, 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 subrayar que el portafolio Morado Portfolio tiene ingresos en dólares con los cuales se protege la porción de los pagos de la deuda en dólares.



Al cierre del primer trimestre de 2013, Fibra Uno adeudaba Ps. 8,570 millones, comparado con Ps. 838.5 en el mismo trimestre del año anterior. Estaremos añadiendo Ps. 900 millones correspondientes al conjunto Torre Mayor y la deuda de G30 que será incluida en los siguientes meses.

## Información Corporativa Adicional

### 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 Primer 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. 581 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de enero de 2013 al 31 de marzo de 2013. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.37 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 primer trimestre se pagara el 9 de mayo de 2013.

Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos 4 veces al año.



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

### Tercera Colocación Primaria de CBFIs

El 29 de enero, Fibra Uno realizó exitosamente su tercera colocación primaria por un monto de Ps. 22,050,000,000, incluyendo Ps. 2,450,000,000 correspondientes a la opción de sobreasignación y Ps. 3,266,666,670 al Hot Deal Option, a un precio por CBFi de Ps. 36.75, consistente en una Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional a través de la Regla 144A y Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América.

Una vez más, Fibra Uno está innovando, utilizando nuevas oportunidades, como la Opción Especial o Hot Deal Option, para obtener capital con el fin de impulsar iniciativas de crecimiento actuales y potenciales. Esta exitosa oferta, se deriva de la aguda conciencia que tiene la Compañía del rápido crecimiento del sector inmobiliario en México y las oportunidades que posee, confirmando el liderazgo de Fibra Uno a través de la experiencia y visión de su equipo de administración.



Esta colocación se da en menos de dos años de la Oferta Pública Inicial de Fibra Uno del 18 de marzo de 2011 y a menos de un año de la Segunda Oferta Pública Inicial del 22 de marzo de 2012. La Oferta Global de Fibra Uno, cuya clave de cotización es “FUNO”, fue primaria mediante la emisión de 600,000,000 CBFIs, incluyendo 88,888,889 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación y 66,666,667 CBFIs del Hot Deal Option.

La colocación fue sobre suscrita 3 veces, con la participación de más de 170 inversionistas institucionales nacionales e internacionales.

Fibra Uno tiene identificadas oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuestas por carteras y propiedades individuales, entre las que Fibra Uno espera encontrar propiedades que mejor cumplan con sus criterios de adquisición y que mejoren su cartera de inmuebles.

### **Adquisición del Conjunto Torre Mayor**

---

El pasado 23 de octubre de 2012, Fibra Uno, anunció la firma de un acuerdo en el que adquirirá el 49% de los derechos fiduciarios que sustentan la propiedad del Conjunto Torre Mayor, en la Ciudad de México, de compañías propiedad de la familia Reichmann, convirtiéndose así en el principal socio del Conjunto Torre Mayor. El Conjunto Torre Mayor está compuesto por tres edificios: Paseo de la Reforma 505, Paseo de la Reforma 489 y Río Elba 47. La torre principal, ubicada en Paseo de la Reforma 505, es el edificio más alto de México y el segundo en América Latina, con 227 metros de altura y cerca de 84,000 metros cuadrados rentables, de los cuales aproximadamente 80,000 metros cuadrados son de oficinas y el resto son comerciales. El nivel de ocupación del Conjunto Torre Mayor es aproximadamente del 98% en oficinas y 98% en la parte comercial. Los tres arrendatarios más grandes de la Torre Mayor, incluyen una de las cuatro firmas más importantes a nivel mundial de auditoría, asesoría fiscal y de negocios, uno de los cinco bancos mexicanos más grandes del país y una de las dos compañías más importantes de agentes de seguros a nivel mundial. Adicionalmente la Torre Mayor cuenta con aproximadamente 14 grandes arrendatarios que tienen, en promedio, por lo menos un piso completo en arrendamiento, el resto de los ingresos está dividido entre los cerca de 60 inquilinos tanto comerciales como de oficina.

Fibra Uno pagó con recursos propios por el 49% de los derechos fiduciarios del Conjunto Torre Mayor. Excluyendo deuda, el precio de adquisición fue de USD\$102 millones. La transacción fue pagada el 21 de febrero de 2013.

Torre Mayor empezó a contribuir con ingresos a Fibra Uno a partir del primer trimestre de 2013.



### Adquisición del Portafolio G-30

---

Durante la Asamblea de Tenedores que se celebró el 18 de diciembre de 2012, la adquisición de un portafolio de 30 propiedades, con una inversión total aproximada de Ps. 18,400 millones, fue aprobada. De las 30 propiedades 21 cuentan con ingresos estabilizados y nueve se encuentran en alguna etapa de desarrollo. Una vez desarrollado y estabilizado en su totalidad, este Portafolio valuado a la tasa de capitalización a la que actualmente el mercado está valuando Fibra Uno, pudiese llegar a representar un valor estimado de Ps. 27,000 millones. Aproximadamente el 76% de los ingresos de este portafolio provienen de arrendamientos de inmuebles industriales, 13% de arrendamientos comerciales y 11% de oficinas.

Las propiedades ya estabilizadas de este portafolio actualmente generan ingresos por rentas de cerca de Ps. 860 millones anuales, con una ocupación aproximada del 98%. Para la parte del portafolio en desarrollo se estiman unas rentas anuales por cerca de Ps. 955 millones. En algunos casos estimamos que a partir de 2013 tendremos ya ingresos provenientes de estos inmuebles en desarrollo.

El portafolio representa una inversión total aproximada de Ps. 18,400 millones, y se pagará con: (i) 46% en Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFI’s”) que se emitirán para tal efecto; (ii) 23% con la absorción de la deuda actualmente garantizada con algunas propiedades de este portafolio; y (iii) el 31% pagando la inversión requerida para la construcción de los 9 proyectos que forman el Portafolio en desarrollo.

La adquisición del Portafolio estabilizado representa un aumento inmediato del 67% en la superficie rentable de Fibra Uno, al momento de su anuncio. El fideicomiso registro ingresos de las propiedades estabilizadas a partir del primer trimestre de 2013.



### **Adquisición “Sale and Lease Back” de dos Propiedades con Pace Industries**

---

Fibra Uno adquirió dos propiedades industriales bajo la modalidad de “Sale and Lease Back” con Pace Industries, ubicadas en las ciudades de Saltillo y Chihuahua. Pace Industries se dedica a la fundición de aluminio, zinc, magnesio, así como la fabricación de piezas de ingeniería para diversas industrias, como la electrodoméstica y la automotriz. Esta empresa de origen Americano fue fundada en 1970 y actualmente es propiedad del fondo de inversión Kenner & Co. Cuenta con más de 400 clientes entre los que destacan marcas líderes dentro de su industria. La propiedad de Saltillo está ubicada a la entrada de la ciudad, sobre la Carretera Saltillo-Torreón, cuenta con una superficie rentable de 23,000 metros cuadrados y una reserva territorial de 35,000 metros para futuras expansiones. La propiedad de Chihuahua, se ubica en la zona industrial de la ciudad, sobre Av. de las Industrias, a una distancia de 3 Km de la carretera Chihuahua-Cd. Juarez. Esta propiedad cuenta con una superficie rentable de 20,000 metros cuadrados y una reserva territorial de 45,000 metros para futuras expansiones. La inversión total para estas dos propiedades, incluyendo las reservas territoriales, es de \$17.75 millones de Dólares Americanos. Los ingresos por los 12 primeros meses de arrendamiento son USD\$2.1 millones. Este monto no considera el potencial desarrollo de los 80,000m<sup>2</sup> de reserva territorial que se tiene. Cada propiedad cuenta con un contrato de arrendamiento triple neto (NNN), por 10 años forzosos para ambas partes. Los contratos Triple Neto (NNN) se caracterizan por que el arrendatario es responsable por la totalidad de los costos de operación como el pago del impuesto predial, el seguro contra daños y el mantenimiento.

### **Adquisición de Propiedad Industrial en Tepoztlán**

---

A principios de abril, Fibra Uno anunció la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el Municipio Tepoztlán en el Estado de México. “Tepoztlán 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 5,000m<sup>2</sup> para futuras expansiones. El valor de la adquisición equivale a \$331.0 millones de Pesos Mexicanos 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 \$43.9 millones de Pesos Mexicanos en una superficie rentable de 65,500 metros cuadrados. Este monto no considera el desarrollo de los 5,000m<sup>2</sup> de terreno que se tienen ni se asume una ocupación mayor a la actual que es de 92%.





#### **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 2013 y 2012</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2013	2012
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 638,460	\$ 182,042
Ingresos reembolsables	\$ 71,762	\$ 28,266
Otros Ingresos	\$ -	\$ -
Total de ingresos	<u>\$ 710,222</u>	<u>\$ 210,308</u>
Gastos de administración	\$ 37,927	\$ 15,502
Gastos de Operación	\$ 133,171	\$ 33,418
Resultado de operación	<u>\$ 539,124</u>	<u>\$ 161,388</u>
Productos financieros	\$ 122,998	\$ 8,622
Gastos financieros	\$ 84,029	\$ 2,194
Resultado Integral del Financiamiento		
Resultado antes de distribución	<u>\$ 578,093</u>	<u>\$ 167,816</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 2013 y 31 de marzo de 2012</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2012	2012
<b><u>ACTIVO</u></b>		
Activo Circulante:		
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	\$ 21,153,121	\$ 256,923
Cuentas por cobrar	\$ 194,678	\$ 68,882
Pagos Anticipados	\$ 39,851	\$ 7,181
Impuestos por recuperar	\$ 1,679,273	\$ 471,635
Activo circulante	<u>\$ 23,066,923</u>	<u>\$ 804,621</u>
Portafolio de contribución	\$ 48,955,393	\$ 11,090,134
Anticipo para inversiones	\$ 1,297,767	\$ -
Fondo de reserva de préstamo bancario	\$ 2,955	\$ -
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><u>\$ 73,323,038</u></u>	<u><u>\$ 11,894,755</u></u>
<b><u>PASIVO</u></b>		
Pasivo circulante:		
Proveedores	\$ 18,848,124	\$ 54,161
Acreedores	\$ 171,705	\$ 170,548
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo	\$ 671,204	\$ 20,790
Total Pasivo circulante	<u>\$ 19,691,033</u>	<u>\$ 245,499</u>
Pasivo no circulante:		
Préstamos bancarios hipotecarios	\$ 7,899,311	\$ 817,729
Depósitos en garantía	\$ 168,997	\$ 38,306
Rentas cobradas por anticipado	\$ 68,941	\$ -
Total Pasivo no circulante	<u>\$ 8,137,249</u>	<u>\$ 856,035</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u><u>\$ 27,828,282</u></u>	<u><u>\$ 1,101,534</u></u>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
Patrimonio inicial	\$ 1,000	\$ 1,000
Patrimonio emitido	\$ 43,993,320	\$ 10,499,355
Resultados acumulados	\$ 1,500,436	\$ 292,866
Total patrimonio	<u>\$ 45,494,756</u>	<u>\$ 10,793,221</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>\$ 73,323,038</u></u>	<u><u>\$ 11,894,755</u></u>



## ESTADO DE FLUJOS

<b>Fibra Uno</b>		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Estados de Flujos Consolidados (Condensados) del 1 de enero al 31 de marzo de 2013		
y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012		
(Cifras en miles de pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 844,792	\$ 1,274,258
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ -	\$ (148,995)
Ganacia no realizada en moneda extranjera	\$ (280,287)	\$ (115,593)
	<u>\$ 564,505</u>	<u>\$ 1,009,670</u>
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ (122,998)	\$ (131,920)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 84,029	\$ 185,678
Total	<u>\$ 525,536</u>	<u>\$ 1,063,428</u>
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	\$ 3,322	\$ (60,612)
Impuestos por recuperar	\$ (131,254)	\$ (1,076,384)
Pagos Anticipados	\$ (20,798)	\$ (11,873)
Rentas cobradas por anticipado	\$ -	\$ 91,922
Depósitos en garantía	\$ 2,573	\$ 10,456
	<u>\$ 379,379</u>	<u>\$ 16,937</u>
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses cobrados	\$ 122,998	\$ 131,920
Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ 17,898,000	\$ (1,150,281)
Anticipo para futuras inversiones	\$ (1,139,573)	\$ (158,194)
Cartera de aportación y compra de inmuebles	\$ (18,619,938)	\$ (4,338,632)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>\$ (1,738,513)</u>	<u>\$ (5,515,187)</u>
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	\$ (74,141)	\$ (159,621)
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital	\$ (355,115)	\$ (905,349)
Pagos de deuda a largo plazo	\$ (84,029)	\$ (429,642)
Obtención de deuda a largo plazo	\$ -	\$ 333,000
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 20,980,367	\$ 8,451,067
Otros activos	\$ (2,539)	\$ 416
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>\$ 20,464,543</u>	<u>\$ 7,289,039</u>
Aumento neto de efectivo	\$ 19,105,409	\$ 1,790,789
Efectivo al inicio del período	\$ 2,047,712	\$ 256,923
Efectivo al final del período	<u>\$ 21,153,121</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 marzo de 2011. Actualmente cuenta con 282 propiedades en 29 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 1,719,330 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 1T13

---

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

**Fecha:** Viernes 26 de abril 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

**Numero (EEUU.):** +1-877-407-9205

**Numero (México):** +1-201-689-8054

## Contacto de Relaciones con Inversionistas:

---

En México:

Javier Elizalde

Tel: +52(55) 4170-7070

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

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

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