



Fibra Uno Anuncia Ingresos por Rentas de Ps. 476.7 millones en 3T12

Ciudad de México, México a 24 de octubre de 2012— Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria F/1401 (“Fibra Uno” o “Fideicomiso F/1401”) (BMV: FUNO11), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México, anunció hoy sus resultados no auditados del tercer trimestre al cierre del 30 de septiembre de 2012. 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 3T12

- **Ingresos:** del 3T12 alcanzaron Ps. 523.8 millones
- **Ingresos por renta:** del 3T12 sumaron Ps. 476.7 millones
- **NOI¹:** fue de Ps. 428.2 millones en 3T12
- **Margen de Operación:** 81.74%
- **Margen de operación sobre Renta:** 89.81%
- **Resultado Neto antes de la distribución:** fue de Ps. 588 millones en 3T12
- **FFO²:** alcanzó Ps. 588 millones en 3T12
- **Resultado Fiscal Neto por CBFi:** fue de Ps. 0.4044 centavos en el 3T12.
- Al 30 de septiembre de 2012, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 29.4 billones

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 septiembre de 2012 (842,282,890).



Comentarios del Director General

“Los resultados del tercer trimestre de 2012 continúan mostrando la solidez y desempeño de Fibra Uno por séptimo trimestre consecutivo desde su creación. Desde marzo de 2011, cuando lanzamos la primera oferta pública, hemos comprobado repetidas veces el éxito de nuestro modelo de negocios así como el dinamismo del mercado de bienes raíces en México. Nuestro portafolio ha crecido de 13 propiedades iniciales de la cartera de contribución a 279 al cierre de septiembre de 2012. Nuestra área rentable se ha multiplicado de la misma forma, de 617,000 metros cuadrados al inicio a más de 1.6 millones de metros cuadrados hoy.

Además de los recursos de las dos ofertas públicas iniciales que han permitido el crecimiento de nuestra cartera, hemos logrado establecer líneas de crédito en el mercado local para darnos una flexibilidad adicional si encontramos oportunidades de inversión, así como utilizar nuestros certificados (CBFIs) para generar recursos adicionales. Durante el tercer trimestre, en particular, firmamos un acuerdo para la adquisición de 15 nuevas propiedades y los derechos comerciales para explotar una terminal marina y puerto, como partera del portafolio Morado, valuado en Ps. 11,600 millones.

Nuestra última adquisición fue realizada en su totalidad utilizando los CFBIs para la adquisición de activo, que en este caso, también significó la absorción de una deuda de Ps. 8,400 millones a pagarse con las rentas que generan dichas propiedades. El portafolio Morado tiene una área rentable de 534,000 metros cuadrados con alrededor de 845 inquilinos y un ingreso operativo neto (NOI) de Ps. 927.7 millones. Fibra Uno comenzó a recibir los ingresos de las 16 propiedades a partir del 1º de agosto, de los cuales se deducen los pagos del crédito. La transferencia de los activos se espera concluya antes del 31 de diciembre de 2012.

Nuestra cartera consta de 279 propiedades, mientras que nuestro NOI para el tercer trimestre del año fue de PS. 428.2 millones, mientras el FFO Ps. 588 millones.



Al igual que en los trimestres anteriores, y de acuerdo a la política de distribución del fideicomiso, Fibra Uno pagará a los tenedores de CBFIs una distribución de Ps. 40 centavos por CBFI, la cual está programada a ser pagada a más tardar el día 9 de noviembre de 2012. Este pago corresponde a nuestro desempeño en el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2012.

Pese al efecto de dilución esperado con la adquisición del portafolio Morado, esperamos seguir pagando distribuciones similares a los trimestres anteriores. Como muestra nuestra record histórico, seguiremos entregando resultados financieros sólidos y brindando valor a nuestros tenedores de CBFIs. Con un sólido balance y con oportunidades bien identificadas, seguiremos ejecutando nuestro exitoso modelo de negocios para aprovechar las oportunidades que ofrece el mercado de bienes raíces en México lo que resta de 2012 y el futuro. Nuestra estrategia continuara enfocándose en la consolidación de Fibra Uno si las propiedades reflejan nuestros criterios de inversión."

André El-Mann,
Director General, Fibra Uno

Cartera de Propiedades

Cartera Actual

Al 30 de septiembre de 2012, Fibra Uno contaba con una cartera de 279 propiedades 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.

Después de la aprobación acordada por la Asamblea de Tenedores el 17 de julio de 2012, Fibra Uno anuncio la firma del contrato de adhesión a través del cual recibió en



aportación de Cabi Naves Industriales S.A.P.I. de C.V., Cabi Centros Comerciales S.A.P.I. de C.V. y Cabi Oficinas Corporativas S.A.P.I. de C.V. a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI), 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario por un valor de Ps. 11,600 millones, reconociendo una deuda por aproximadamente Ps. 8,400,000 millones con General Electric Real Estate.

Las propiedades abarcan tres sectores: Comercial, Oficinas e Industrial.

Propiedades Comerciales: La Isla Shopping Center (Cancún, Quintana Roo), Forum by the Sea (Cancún, Quintana Roo), Outlet Cancún (Cancún, Quintana Roo), Centro Maya (Playa del Carmen, Quintana Roo), Punta Langosta (Cozumel, Quintana Roo), Outlet Monterrey (Monterrey, Nuevo León), y Outlet Guadalajara (Guadalajara, Jalisco, Forum Tepic (Tepic, Nayarit).

Propiedades de Oficinas: Punta Santa Fé (Ciudad de México), Corporativo Insurgentes (Ciudad de México), Corporativo Interlomas (Huixquilucan, México), Corporativo Monterrey (Monterrey, Nuevo León), y Corporativo Polanco (Ciudad de México).

Propiedades Industriales: Tecnoparque Tlalnepantla (Tlalnepantla, México), Parque Tultitlan I y II (Tultitlan, México).

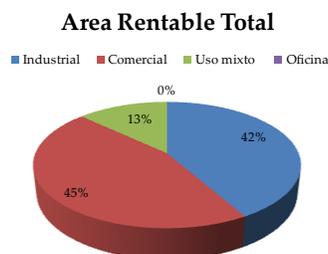
Se estima que este nuevo portafolio genere aproximadamente Ps. 927.7 millones de ingreso neto operativo (NOI) en 2013. A partir del 1º de agosto, Fibra Uno comenzó a recibir rentas de las propiedades, de las cuales se deducen los pagos de la deuda. Los activos se espera sean transferidos antes del 31 de diciembre de 2012.

Área Rentable

Al cierre del 30 de septiembre de 2012, Fibra Uno contó con un área total rentable de aproximadamente 1,618,402 metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.



SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	675,474.51	41.74%
Comercial	731,392.58	45.19%
Oficina	211,534.67	13.07%
Total	1,618,401.76	100.00%



Valor en Libros al cierre de 3T12

Al cierre del 30 de septiembre de 2012, nuestras 279 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 29,400 millones.

Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 3T12

La tabla a continuación muestra la ubicación y tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por categoría. Cabe destacar que las propiedades de Lerma II, Villhermosa y Cuemanco no están consideradas dado que están en proceso de desarrollo.

Propiedades	Municipio/Delegacion Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Sep de 2012	% de Ocupación dic de 2011	% de Ocupación Sep de 2011
Industriales							
Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,324	8.73%	100%	97%	92%
Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico	1994	22,969	1.42%	100%	100%	100%
La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico	1999	58,970	3.64%	100%	100%	100%
Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,242	4.15%	100%	100%	100%
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2012	39,242	2.42%	100%	N/A	N/A
Hermosillo	Hermosillo, Sonora	2008	15,959	0.99%	100%	100%	100%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	49,462	3.06%	95%	100%	87%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	69,653	4.30%	100%	100%	99%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	1,725	0.11%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	14,342	0.89%	92%	N/A	N/A
Tultitlan I	Tultitlan, Edo. Mexico	2002	130,851	8.09%	93%	N/A	N/A
Tultitlan II	Tultitlan, Edo. Mexico	2004	63,736	3.94%	97%	N/A	N/A
Lerma II	Lerma, Edo. Mexico		-	0.00%		N/A	N/A
Subtotal			675,474.51	41.74%			



Comerciales							
Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,446	1.26%	99%	100%	99%
Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,728	1.03%	62%	62%	62%
Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,302	1.01%	94%	94%	97%
Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	0.86%	100%	100%	100%
Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,874	2.22%	99%	99%	98%
Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	57,933	3.58%	97%	99%	97%
Toluca	Toluca, Edo. Mexico	2011	15,023	0.93%	100%	99%	100%
Avenida Central	Aragón, Distrito Federal	2004	1,232	0.08%	100%	100%	100%
Aguascalientes	Aguascalientes, Aguascalientes	2005	3,103	0.19%	100%	100%	100%
Zapopan	Zapopan, Jalisco	2005	74,070	4.58%	100%	100%	100%
Monterrey	Monterrey, Nuevo León	2005	284	0.02%	100%	100%	100%
Acapulco	Acapulco, Guerrero	2007	2,088	0.13%	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	0.46%	96%	95%	95%
Mexicali	Mexicali, Baja California Sur	2007	600	0.04%	100%	100%	100%
Miguel Angel	Coyoacán, Distrito Federal	2005	462	0.03%	100%	100%	100%
Olivar de los Padres	Álvaro Obregón, Distrito Federa	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 Federa	2010	3,789	0.23%	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 Federa	2007	369	0.02%	100%	100%	100%
Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	67,794	4.19%	92%	66%	84%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	5,904	0.36%	100%	85%	100%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	3,604	0.22%	75%	95%	100%
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	2,143	0.13%	100%	100%	100%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	8,442	0.52%	100%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, Distrito Federa	2009	534	0.03%	96%	95%	95%
Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	1,207	0.07%	96%	95%	95%
Santander Rojo	Varias	Varias	111,171	6.87%	100%	100%	100%
Tepic	Tepic, Nayarit	2008	74,681	4.61%	97%	N/A	N/A
Guadalajara	Guadalajara, Jal.	2005	31,129	1.92%	92%	N/A	N/A
La Isla	Benito Juarez, Q. Roo	1999	40,305	2.49%	91%	N/A	N/A
Forum by the Sea	Benito Juarez, Q. Roo	1997	13,198	0.82%	94%	N/A	N/A
Outlet Cancun	Benito Juarez, Q. Roo	2003	24,639	1.52%	92%	N/A	N/A
Centro Maya	Solidaridad, Q. Roo	2006	22,101	1.37%	88%	N/A	N/A
Punta Langosta	Cozumel, Q. Roo	2001	8,685	0.54%	82%	N/A	N/A
Outlet Monterrey	Monterrey, N.L.	2004	40,991	2.53%	77%	N/A	N/A
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico		-	0.00%		N/A	N/A
Cuemanco	México, D.F.		-	0.00%		N/A	N/A
Villahermosa	Villahermosa, Tab.		-	0.00%		N/A	N/A
Subtotal			731,393	45.19%			



Oficinas							
Reforma	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	0.87%	100%	100%	100%
Reforma 222	Cuahutémoc, Distrito Federal	2008	3,505	0.22%	100%	100%	100%
Yucatán 23	Cuahutémoc, Distrito Federal	1998	4,520	0.28%	100%	100%	100%
Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	12,756	0.79%	12%	N/A	N/A
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	4,640	0.29%	100%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, Distrito Federa	2009	1,344	0.08%	96%	95%	95%
Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	725	0.04%	96%	95%	95%
Santander Rojo	Varias	Varias	62,713	3.87%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	34,323	2.12%	84%	N/A	N/A
Constitución	Monterrey, N.L.	2001	15,760	0.97%	11%	N/A	N/A
Insurgentes	México, D.F.	2001	6,086	0.38%	100%	N/A	N/A
Interlomas	Huixquilucan, Edo. De Mex.	1999	5,642	0.35%	89%	N/A	N/A
Blas Pascal	México, D.F.	1993	5,375	0.33%	100%	N/A	N/A
Santa Fe	México, D.F.	2002	40,113	2.48%	98%	N/A	N/A
Subtotal			211,535	13.07%			
Total			1,618,402	100.00%	93.8%	97.3%	97.7%

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 279 propiedades al 30 de septiembre de 2012 fue de 93.8% al cierre del trimestre, comparado 97.3% en 3T11, lo cual demuestra la fuerte demanda que existe por nuestras propiedades.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre del tercer trimestre de 2012 fue de 95.6%, en comparación con 96.52% al cierre de 3T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del tercer trimestre de 2012 fue de 98.06%, en comparación con 99.57% al cierre de 3T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestra propiedad de oficinas fue de 84.7% al cierre del tercer trimestre de 2012 en comparación con 98.6% al cierre de 3T11.

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 promedio, ponderados de acuerdo a metros cuadrados.



Propiedades	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Industrial			
1 Guadalajara	19	6.00	4.00
2 Diamante	3	5.00	2.00
3 La Joya	4	6.00	3.00
4 Maravillas	11	8.00	4.00
5 Tlalnepantla	2	2.00	1.00
6 Hermosillo	1	10.00	5.00
6 Tultitlan I	16	5.31	3.13
7 Tultitlan II	20	7.22	5.00
Subtotal	76		
Comercial			
8 Celaya	117	7.10	4.30
9 Taxco	23	13.00	10.60
10 Tuxtla	98	8.10	4.60
11 Tuxtla II	2	15.00	13.10
12 Chetumal	126	9.30	2.10
13 Plaza Central	150	10.40	8.30
14 Toluca	2	15.00	13.50
15 Avenida Central	2	13.92	9.42
16 Aguascalientes	2	13.10	9.42
17 Zapopan	1	20.00	16.01
18 Monterrey	1	13.12	9.42
19 Acapulco	1	14.51	9.42
20 Cofre de Perote	1	13.27	9.42
21 Edison Insurgentes	1	13.27	9.42
22 Arboledas	1	13.27	9.42
23 Naucalpan	2	10.14	6.61
24 Pitic City Center	30	4.71	2.42
25 Mexicali	2	12.81	9.42
26 Miguel Angel	1	13.27	9.42
27 Olivar de los Padres	3	12.62	8.12
28 Tijuana	1	14.51	9.42
29 Terraza Pedregal	15	6.80	5.07
30 Del Valle	1	13.27	9.42
31 Tláhuac	1	13.27	9.42
32 Santa Fe	1	10.00	5.51
33 Santander Rojo	219	1.00	1.00
34 La Isla	189	6.00	1.62
35 Outlet Cancun	80	4.70	1.46
36 Forum By The Sea	52	6.18	1.41
37 Punta Langosta	74	4.77	1.29
38 Centro Maya	80	4.90	1.88
39 Outlet Monterrey	107	2.89	0.60
40 Las Plazas Outlet Gu.	168	3.36	1.01
41 Forum Tepic	126	5.00	1.46
Subtotal	1680		
Oficinas			
33 Reforma	1	1.00	0.50
34 Reforma 222	1	10.00	5.25
35 Yucatán 23	1	10.00	5.42
36 Blas Pascal	6	7.12	3.00
37 GE Monterrey	1	5.00	5.00
38 Insurgentes	12	6.00	1.58
39 Interlomas	9	4.89	1.89
40 Punta Santa Fe	33	7.18	1.67
Subtotal	64		
Uso Mixto			
36 Via Morelos	12	11.80	4.80
37 Lerma	22	5.90	2.60
38 Rentimex	7	5.80	1.80
39 Vallejo 2000	7	10.10	6.50
40 Malecon	151	4.34	3.43
41 Leones	5	5.08	2.32
42 Alameda	4	9.08	4.27
43 Cabibaz	44	6.29	1.98
Subtotal	252		
Total	2072		



Menos del 2% de los contratos de Fibra Uno están en proceso de renovación o sus plazos concluirán dentro de los siguientes 6 meses.

Ingresos Por Renta en 3T12

Durante el tercer trimestre de 2012 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 476.7 millones de la cartera de 279 propiedades. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 3T12, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 94.9 millones, equivalentes al 19.92% de los ingresos por rentas totales.
- En el 3T12, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 310.4 millones, o 65.11% de los ingresos por rentas totales.
- En el 3T12, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 71.3 millones, o 14.97% de los ingresos por rentas totales.

SECTOR	3T12 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	94,968,126	19.92%
Comercial	310,411,974	65.11%
Oficinas	71,369,288	14.97%
Total	476,749,388	100.00%



Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 192.7 millones en el tercer trimestre de 2012, los cuales incluyen una utilidad cambiaria. 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 3T12

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para el 3T12 fue de Ps. 428.2 millones.

Resultados proforma de 3T12 vs. 3T11

Cabe mencionar que Fibra Uno se constituyo como fideicomiso el 18 de marzo de 2011 con 16 propiedades. Durante el tercer trimestre de 2011, Fibra Uno tenía 17 propiedades. Desde esa fecha Fibra Uno ha adquirido 262 nuevas propiedades. Para efectos comparativos, se prepararon estados de resultados pro forma para 3T12 y 3T11 sobre la base de 17 propiedades.

Fibra Uno				
Estado resultados condensados proforma				
Miles de pesos mexicanos				
Cifras de 3T12 y 3T11				
No Auditado				
	3T12		3T11	
		%		%
Ingresos:		%		%
Ingresos por Renta	205,092.00	88.30%	169,814.00	90.14%
Ingresos reembolsables	27,187.05	11.70%	17,998.00	9.55%
Otros Ingresos	-	0.00%	582.52	0.31%
Total de ingresos	232,279.05	100.00%	188,394.52	100.00%
Gastos:				
Impuesto predial	3,129.72	1.35%	1,897.17	1.01%
Gastos de mantenimiento y de operación	34,040.53	14.66%	28,479.00	15.12%
Seguros	4,587.95	1.98%	4,691.22	2.49%
Total de gastos	41,758.19	17.98%	35,067.39	18.61%
NOI	190,520.85	82.02%	153,327.14	81.39%



Ingresos pro forma de 3T12

Durante el tercer trimestre de 2012, los ingresos pro forma de Fibra Uno, basados en 17 propiedades, fueron de Ps. 232.2 millones, en comparación con Ps. 169.8 millones en el 3T11. Los ingresos por rentas por el periodo ascendieron a Ps. 205 millones al 3T12 en comparación con Ps. 169.8 millones en el 3T11.

Ingreso Neto Operativo (NOI) proforma para 3T12

El ingreso neto operativo (NOI) pro forma del tercer trimestre de 2012, basado en 17 propiedades, fue de Ps. 190.4 millones, y se compara con un NOI proforma de Ps. 153.1 millones en el 3T11.

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. 2,481 millones al 30 de septiembre de 2012. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas. Cabe destacar que en el periodo del 1º de julio de 2012 al 30 de septiembre de 2012, 17 nuevas propiedades se incorporaron a la fibra y comenzaron a contribuir con ingresos. Bajo la ley mexicana, la Fibra debe distribuir anualmente el 95% de su ingreso fiscal neto. Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos 4 veces al año.

Quarter	Pesos per CBFI
1Q2011	0.034260736
2Q2011	0.302156899
3Q2011	0.377947429
4Q2011	0.368890156
1Q2012	0.196029416
2Q2012	0.300000027



Deuda

Como parte de la adquisición del portafolio Morado, Fibra Uno asumió una deuda de Ps. 8,232,338,060 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. La porción de la deuda en pesos asciende a Ps. 2,087,507,689 y tiene un interés fijo de 6.52%, además de una tasa flotante para la porción de los intereses de TIIIE más 1.80%. La deuda en dólares asciende a USD\$467,485,095 con una tasa fija de 2.22%, mientras los intereses tienen una tasa flotante de Libor más 1.80%. 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.

Fibra Uno cuenta con dos líneas de crédito con instituciones financieras nacionales que ascienden a Ps. 3, 500 millones para futuras adquisiciones. Fibra Uno ha utilizado Ps. 834.4 millones de uno de las líneas que tiene una tasa TIIIE a 90 días más 2%, y otra de Ps. 333 millones con una tasa de TIIIE a 90 días más 1.90%.

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 dos 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.



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. 340.6 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de julio de 2012 al 30 de septiembre de 2012. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.4044 por CBFI.

La distribución del tercer trimestre de Ps. 0.4044 corresponde al resultado fiscal.

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 tercer trimestre se pagara a más tardar el 9 de noviembre de 2012.

Adquisición del Portafolio Morado

El 10 de Julio pasado, Fibra Uno publicó una convocatoria para celebrar una Asamblea de Tenedores el día 17 de julio para proponer la adquisición del Portafolio Morado que incluye 7 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 propiedades industriales y la concesión para operar y explotar comercialmente una terminal marítima y recinto portuario, donde hay un centro comercial para rentar. El valor de la transacción asciende a Ps. 11,600 millones, incluyendo una deuda de Ps. 8,400 millones con General Electric Real Estate (GEREM), que Fibra Uno se compromete a absorber y pagar con el flujo de efectivo generado por las propiedades. El NOI estimado asciende aproximadamente a Ps. 927.7 millones en 2013. Las propiedades están ubicadas en: Quintana Roo, Jalisco, Nuevo León, Nayarit, Distrito Federal y el Estado de México.

La propuesta fue aprobada durante la Asamblea de Tenedores el pasado 17 de Julio, con lo cual Fibra Uno podrá recibir ingresos por renta a partir del 1o de agosto, de donde deducirá los gastos por pago de deuda. La transferencia de propiedades finalizara antes del 31 de diciembre de 2012.



Adquisición del Conjunto Torre Mayor

El pasado 22 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 del Señor Paul 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 4 firmas más importantes a nivel mundial de auditoría, asesoría fiscal y de negocios, uno de los 5 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 pagará con recursos propios por el 49% de los derechos fiduciarios del Conjunto Torre Mayor. Se estima que, una vez descontando la deuda que tiene Torre Mayor, el precio sea cercano a los \$100 millones de Dólares Americanos. La transacción está sujeta al cumplimiento de diversas condiciones establecidas y se espera el cierre de la misma a finales de 2012.

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 No Consolidados (Condensados)</u>		
<u>del 1 de junio al 30 de septiembre de 2012 y 2011</u>		
(Cifras en pesos)		
	2012	2011
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 476,749,388	\$ 169,232,225
Ingresos reembolsables	\$ 47,104,919	\$ 17,988,287
Otros Ingresos	\$ -	\$ 582,524
Total de ingresos	<u>\$ 523,854,307</u>	<u>\$ 187,803,036</u>
Gastos de administración	\$ 95,649,044	\$ 19,904,679
Resultado de operación	\$ 428,205,263	\$ 167,898,357
Productos financieros	\$ 192,670,316	\$ 3,724,560
Gastos financieros	-\$ 32,789,246	-\$ 20,403
Resultado Integral del Financiamiento	\$ 159,881,070	\$ 3,704,157
Resultado antes de distribución	<u>\$ 588,086,333</u>	<u>\$ 171,602,514</u>
Reparto a tenedores	<u>-\$ 213,245,191</u>	<u>-\$ 88,887,768</u>
Resultado integral del ejercicio	<u>\$ 374,841,142</u>	<u>\$ 82,714,746</u>



BALANCE GENERAL

FIBRA UNO		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General No Consolidado (Condensado) al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011</u>		
(Cifras en pesos)		
	2012	2011
<u>ACTIVO</u>		
Activo Circulante:		
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	\$ 2,481,559,555	\$ 257,071,126
Cuentas por cobrar	\$ 158,108,830	\$ 68,881,771
Pagos Anticipados	\$ 319,515	\$ 1,814,794
Impuestos por recuperar	\$ 1,675,786,266	\$ 471,634,954
Impuesto predial	\$ 777,760	-
Seguros pagados por anticipado	\$ 7,915,801	\$ 5,391,520
Activo circulante	\$ 4,324,467,727	\$ 804,794,165
Portafolio de contribución	\$ 29,458,872,515	\$ 11,090,134,111
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Anticipo para inversiones	\$ 43,162,733	\$ -
Comisiones por apertura de créditos hipotecarios	\$ 19,659,556	\$ 11,481,451
Fondo de reserva de préstamo bancario	\$ 14,760,000	\$ -
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 33,861,922,531	\$ 11,907,409,727
<u>PASIVO</u>		
Pasivo circulante:		
Proveedores	\$ 122,377,288	\$ 54,334,082
Acreedores	\$ 477,080,027	\$ 170,548,252
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo	\$ 329,593,632	\$ 20,789,806
Total Pasivo circulante	\$ 929,050,947	\$ 245,672,140
Pasivo no circulante:		
Préstamos bancarios hipotecarios	\$ 8,591,329,099	\$ 829,210,194
Depósitos en garantía	\$ 164,395,762	\$ 38,306,098
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Total Pasivo no circulante	\$ 8,756,724,861	\$ 868,516,292
TOTAL DEL PASIVO	\$ 9,685,775,808	\$ 1,114,188,432
<u>PATRIMONIO</u>		
Patrimonio inicial	\$ 1,000	\$ 1,000
Patrimonio emitido	\$ 20,410,043,169	\$ 7,875,937,973
Otras reservas	\$ 2,824,014,645	\$ 2,624,416,064
Resultados acumulados	\$ 942,087,909	\$ 292,866,258
Total patrimonio	\$ 24,176,146,723	\$ 10,793,221,295
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 33,861,922,531	\$ 11,907,409,727



ESTADO DE FLUJOS

Fibra Uno		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Estados de Flujos No Consolidados (Condensados) del 1 de enero al 30 de septiembre de 2012		
y del 18 de enero al 30 de septiembre de 2011		
(Cifras en pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado inteAntes de Distribución	\$ 1,035,247,869	\$ 286,270,014
Amortizaciones del ejercicio	\$ 19,606,743	\$ -
	<u>\$ 1,054,854,612</u>	<u>\$ 286,270,014</u>
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ (110,124,454)	\$ -
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 68,394,969	\$ -
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	\$ (21,183,854)	\$ (31,481,551)
Impuestos por recuperar	\$ (1,204,151,312)	\$ (1,010,437,409)
Pagos Anticipados	\$ (15,898,251)	\$ -
Depósitos en garantía	\$ 126,089,664	\$ 37,811,399
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	\$ (102,018,625)	\$ (717,837,547)
<u>Actividades de inversión:</u>		
Inversiones permanentes	\$ -	\$ (1,000,000)
Intereses cobrados	\$ 110,124,454	\$ -
Gastos por comisión de préstamos bancarios	\$ (8,559,911)	\$ -
Impuestos prediales	\$ (5,133,448)	\$ -
Anticipo para futuras inversiones	\$ (43,162,733)	\$ -
Cartera de aportación y compra de inmuebles	\$ (18,368,738,404)	\$ (8,429,996,059)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	\$ (18,315,470,042)	\$ (8,430,996,059)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	\$ (68,394,969)	\$ -
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	\$ (564,671,899)	\$ (142,161,757)
Patrimonio inicial y emisión de certificados	\$ 12,912,349,458	\$ 7,992,693,037
Acreedores por adquisición de inmuebles	\$ (306,531,775)	\$ 1,552,470,241
Acreedores hipotecarios	\$ 8,070,922,732	\$ -
Fondo de reserva para pago de crédito a largo plazo	\$ (14,760,000)	\$ -
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	\$ 20,641,977,097	\$ 9,403,001,521
Aumento neto de efectivo	\$ 2,224,488,429	\$ 254,167,915
Efectivo al inicio del período	\$ 257,071,126	\$ -
Efectivo al final del período	<u>\$ 2,481,559,555</u>	<u>\$ 254,167,915</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, turísticas, de oficinas y de uso mixto 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. Además, buscaremos tener una cartera de propiedades comerciales de alto nivel, localizadas en puntos estratégicos y con flujo de ingresos estable.

El Fideicomiso comenzó a operar en el Bolsa Mexicana de Valores el 18 de marzo de 2011. Actualmente cuenta con 279 propiedades en el centro y sur de México con una área rentable de aproximadamente 1,618,402 metros cuadrados.

Adicionalmente Fibra Uno 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's 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 dos 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.

Fibra Uno lanzó su oferta pública inicial dando un paso hacia adelante en la industria de bienes inmuebles al ofrecer a los inversionistas un nuevo vehículo para invertir y generar rendimientos atractivos y crear un nuevo canal de financiamiento para los desarrolladores. Fibra Uno busca incrementar su cartera de inmuebles, dar retornos atractivos y crear valor para sus inversionistas al tiempo que contribuye al desarrollo del sector de bienes inmuebles.



Conferencia Telefónica del 3T12

Fibra Uno los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del tercer trimestre de 2012, y dar una actualización de los negocios de la empresa.

Fecha: Viernes 26 de octubre de 2012

Hora: 12 pm EST/ 11 am 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

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

Email: fibrauno@grayling.com