



Fibra Uno Anuncia Ingresos por Rentas de Ps. 364.8 millones en 2T12

Ciudad de México, México a 23 de julio 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 segundo trimestre al cierre del 30 de junio 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 2T12

- **Ingresos:** del 2T12 alcanzaron Ps. 401.9 millones
- **Ingresos por renta:** del 2T12 sumaron Ps. 364.8 millones
- **NOI¹:** fue de Ps. 309.5 millones en 2T12
- **Margen de Operación:** 77.02%
- **Margen de operación sobre Renta:** 84.84%
- **Resultado Neto antes de la distribución:** fue de Ps. 304.8 millones en 2T12
- **FFO²:** alcanzó Ps. 221.4 millones en 2T12
- **Resultado Fiscal Neto por CBFi:** fue de Ps. 25.3 centavos en 2T12.
- Al 30 de junio de 2012, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 13,200 millones

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

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

³ Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 30 de junio de 2012 (842,282,890).



Comentarios del Director General

“Los resultados alcanzados en el segundo trimestre de 2012 fueron nuevamente sólidos por sexto trimestre consecutivo, y muestra el éxito de nuestro modelo de negocios así como el dinamismo del mercado de bienes raíces en México. En Fibra Uno continuamos enfocándonos en agregar valor a nuestros accionistas por lo que utilizando los recursos de la segunda oferta primera emitida en marzo pasado, en la que emitimos Ps. 8,876,562,500 (aproximadamente US\$ 682.8 millones), para cerrar varias transacciones nos han permitido seguir creciendo nuestra cartera de inmuebles.

El segundo trimestre fue muy dinámico en términos de adquisiciones, comenzando por el anuncio de nuevas propiedades como:

- Cuernavaca en la Ciudad de México, propiedad de 100,200 metros cuadrados en Xochimilco a desarrollarse como centro comercial con un área rentable de 45,000 metros cuadrados donde redesarrollaremos los edificios actuales y 1,400 lugares de estacionamientos.
- Lerma II en el Estado de México, con un área de terreno de 202,500 metros cuadrados en donde desarrollaremos un parque industrial y centros de logística.
- Villahermosa, Tabasco, de aproximadamente 116,000 metros cuadrados en donde construiremos un centro comercial.

El 14 de mayo pasado anunciamos la conclusión de la adquisición de las 23 propiedades de la cartera de MexFund a cambio de 44,618,997 CBFIs. Asimismo completamos la adquisición de las 219 propiedades de Banco Santander, y que están en proceso de integración.

Finalmente, la semana pasada también anunciamos una propuesta para adquirir la cartera del portafolio denominado Morado, que tiene 16 propiedades y un área rentable de más 534,000 m², con alrededor de 845 inquilinos y un NOI anualizado de Ps. 927 millones. La cartera se compone de inmuebles de oficinas, industriales y comerciales en varias ubicaciones geográficas, trayendo diversificación adicional a Fibra Uno y con ingresos en dólares y pesos mexicanos. La propuesta fue presentada a los accionistas y



aprobada durante nuestra reunión del 17 de julio. Siguiendo los términos de la propuesta, esperamos que estas nuevas propiedades comenzarán a generar ingresos a partir del 1 de agosto y esperamos que la transferencia de todas las propiedades se de antes de finalizar el año. La adquisición tiene un valor de Ps. 11,600 millones, incrementando el valor de capitalización de mercado de Fibra Uno a aproximadamente Ps. 33,000 millones (US\$ 2.5 billones). La cartera Morado será adquirida con CBFIs; también Fibra absorberá su deuda la cual será pagada con la generación de flujos de efectivo futuros. A pesar de la deuda pendiente y la dilución que implica, esperamos que el pago de las distribuciones sea en montos similares a los que hemos efectuado en el pasado.

Nuestra cartera consta de 42 propiedades, mientras que nuestro NOI para el segundo trimestre del año fue de PS. 309,50 millones, y el FFO Ps. 221.4 millones.

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

Para el resto del año 2012, esperamos seguir entregando resultados financieros sólidos y valor a los titulares de los CBFIs. Con un sólido balance y con oportunidades bien identificadas, seguiremos con nuestro exitoso modelo de negocio, al aprovechar las oportunidades ofrecida por el mercado de bienes raíces en México."

André El-Mann,
Director General, Fibra Uno



Cartera de Propiedades

Cartera Actual

Al 30 de junio de 2012, Fibra Uno contaba con una cartera de 42 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.

El 8 de mayo, Fibra Uno adquirió Cuemanco, una propiedad de 100,200 metros cuadrados en México, ciudad a desarrollarse como una propiedad comercial con un área rentable de aproximadamente 45,000 metros cuadrados, con el redesarrollo de los edificios actuales y 1,400 espacios de estacionamiento.

El 8 de mayo, Fibra Uno anunció el acuerdo para la compra de Lerma II en el Estado de México, con un área de terreno de 202,500 metros cuadrados, donde se planea desarrollar un parque industrial y centro de logística.

El 14 de mayo de 2012, anunciamos la conclusión de la adquisición de las 23 propiedades de la cartera de MexFund; las propiedades fueron transferidas a Fibra Uno a cambio de 44,618,997 CBFIs.

El 11 de junio Fibra Uno anunció la adquisición de una propiedad en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, de aproximadamente 116,000 metros cuadrados, que serán desarrollados como un centro comercial. Fibra Uno planea invertir aproximadamente Ps. 520 millones, con una rentabilidad anual del 11.5%.

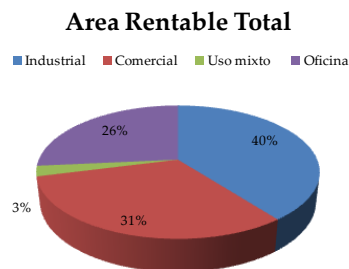
Se completó la adquisición de las 219 propiedades de Banco Santander, anunciado en el primer trimestre del año, la cartera está en proceso de integrarse a Fibra Uno. Las propiedades comenzaron a contribuir ingresos a Fibra Uno a partir de mayo de 2012.



Área Rentable

Al cierre del 30 de junio de 2012, Fibra Uno contó con un área total rentable de aproximadamente 872,560 metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.

SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	345,705.81	39.62%
Comercial	274,864.39	31.50%
Oficina	229,932.48	26.35%
Uso multiple	22,057.67	2.53%
Total	872,560.35	100.00%



Valor en Libros al cierre de 2T12

Al cierre del 30 de junio de 2012, nuestras 42 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 13,200 millones.

Cabe destacar que Fibra Uno anticipó Ps. 3,200 millones relacionados con la adquisición de la propiedad de Villahermosa y la cartera de Santander.

Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 2T12

La tabla a continuación muestra la ubicación y tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por categoría. La propiedad de Cuemanco no está considerada dado que está en desarrollo.



Propiedades	Municipio/Delegacion Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación jun de 2012	% de Ocupación dic de 2011	% de Ocupación jun de 2011	
Industriales								
1	Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,324	16.2%	96%	97%	92%
2	Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico	1994	22,969	2.6%	100%	100%	100%
3	La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico	1999	58,970	6.8%	100%	100%	100%
4	Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,242	7.7%	100%	100%	100%
5	Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2012	39,242	4.5%	100%	N/A	N/A
6	Hermosillo	Hermosillo, Sonora	2008	15,959	1.8%	100%	100%	100%
Subtotal				345,706	39.6%			
Comerciales								
7	Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,446	2.3%	99%	100%	99%
8	Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,728	1.9%	62%	62%	62%
9	Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,302	1.9%	94%	94%	97%
10	Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	1.6%	100%	100%	100%
11	Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,874	4.1%	98%	99%	98%
12	Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	57,933	6.6%	97%	99%	97%
13	Toluca	Toluca, Edo. Mexico	2011	15,023	1.7%	100%	99%	100%
14	Avenida Centri	Aragón, Distrito Federal	2004	1,232	0.1%	100%	100%	100%
15	Aguascaliente	Aguascalientes, Aguascalientes	2005	3,103	0.4%	100%	100%	100%
16	Zapopan	Zapopan, Jalisco	2005	74,070	8.5%	100%	100%	100%
17	Monterrey	Monterrey, Nuevo León	2005	284	0.0%	100%	100%	100%
18	Acapulco	Acapulco, Guerrero	2007	2,088	0.2%	100%	100%	100%
19	Cofre de Perot	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2006	270	0.0%	100%	100%	100%
20	Edison Insurge	Cuahutémoc, Distrito Federal	2003	211	0.0%	100%	100%	100%
21	Arboledas	Arboledas, Edo. de México	2006	350	0.0%	100%	100%	100%
22	Naucalpan	Naucalpan, Edo. de México	2005	1,341	0.2%	100%	100%	100%
23	Pitic City Cent	Hermosillo, Sonora	2007	7,383	0.8%	93%	93%	93%
24	Mexicali	Mexicali, Baja California Sur	2007	600	0.1%	100%	100%	100%
25	Miguel Angel	Coyoacán, Distrito Federal	2005	462	0.1%	100%	100%	100%
26	Olivar de los F	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2000	1,993	0.2%	100%	100%	100%
27	Tijuana	Tijuana, Baja California Sur	2007	813	0.1%	100%	100%	100%
28	Terraza Pedre	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2010	3,789	0.4%	100%	100%	100%
29	Del Valle	Benito Juárez, Distrito Federal	2004	101	0.0%	100%	100%	100%
30	Tláhuac	Iztapalapa, Distrito Federal	2007	215	0.0%	100%	100%	100%
31	Santa Fe	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2007	369	0.0%	100%	100%	100%
Subtotal				274,864	31.5%			
Oficinas								
32	Reforma	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	1.6%	100%	100%	100%
33	Reforma 222	Cuahutémoc, Distrito Federal	2008	3,505	0.4%	100%	100%	100%
34	Yucatán 23	Cuahutémoc, Distrito Federal	1998	4,520	0.5%	100%	100%	100%
Subtotal				22,058	1.6%			
Mixtas								
35	Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	55,366	6.3%	89%	89%	79%
36	Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	73,257	8.4%	99%	99%	100%
37	Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	6,783	0.8%	100%	100%	100%
38	Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	10,167	1.2%	100%	100%	100%
39	Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	80,550	9.2%	75%	69%	84%
40	Leones	Álvaro Obregón, Distrito Federal	2009	1,878	0.2%	92%	92%	92%
41	Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	1,932	0.2%	83%	83%	83%
Subtotal				229,932	26%			
Total				872,560	100%	97.0%	96.9%	96.9%



La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 42 propiedades al 30 de junio de 2012 fue de 97% al cierre del trimestre, comparado 96.9% en 2T11, lo cual demuestra la fuerte demanda que existe por nuestras propiedades.

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 42 propiedades al 30 de junio de 2012 fue de 97.7%, comparado con 96.9% al cierre del primer trimestre de 2011.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre del segundo trimestre de 2012 fue de 97.72%, en comparación con 97.86% al cierre de 2T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del segundo trimestre de 2012 fue de 99.44%, en comparación con 98.4% al cierre de 2T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades de uso-mixto fue al cierre del segundo trimestre de 2012 fue de 91.17%, en comparación con 91.19% al cierre de 2T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestra propiedad de oficinas fue de 100% al cierre del segundo trimestre de 2012, sin cambios desde el cierre del segundo trimestre de 2011.

Cartera por ubicación geográfica

Fibra Uno adquiere propiedades en las regiones de México que tengan dinamismo económico para el mercado de bienes raíces y potencial de crecimiento. Estos factores son fundamentales para garantizar la rentabilidad de la propiedad y la capacidad de generar valor para los tenedores de CBFIs en el largo plazo.

La tabla a continuación muestra la cartera de Fibra Uno por entidad federativa, excluyendo la reciente adquisición de las 219 propiedades de la cartera adquirida de



Santander y Villahermosa, ya que están en proceso de integración a la fibra y se dará en los próximos meses.

Entidad Federativa	Número de Propiedades	% del área Rentable Total	Propiedades Comerciales como % de Area Rentable	Propiedades Industriales como % de Area Rentable	Propiedades de Oficinas como % de Area Rentable	Propiedades de Uso Mixto como % de Area Rentable	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s)	% Total de la Renta Fija Anualizada
CHIAPAS	2	4%	100%				\$ 51,329	6%
GUANAJUATO	1	3%	100%				\$ 45,159	5%
JALISCO	2	25%	34%	66%			\$ 136,148	16%
MEXICO STATE	9	38%	5%	56%		39%	\$ 186,364	22%
MEXICO CITY	18	13%	61%		20%	19%	\$ 223,379	26%
GUERRERO	2	2%	100%				\$ 13,662	2%
QUINTANA ROO	2	16%	32%			68%	\$ 173,963	20%
AGUASCALIENTES	1	0%	100%				\$ 1,738	0%
NUEVO LEÓN	1	0%	100%				\$ 596	0%
SONORA	2	3%	32%	68%			\$ 17,722	2%
BAJA CALIFORNIA NO	2	0%	100%				\$ 1,777	0%
	42	100%					\$ 851,837	100%

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2012 multiplicada por 12

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	16	8.00	5.20
2 Diamante	3	4.90	3.10
3 La Joya	4	6.90	4.02
4 Maravillas	11	8.80	5.70
5 Tlalnepantla	2	1.40	1.10
6 Hermosillo	1	10.00	6.00
Subtotal	37		
Comercial			
7 Celaya	109	7.50	4.40
8 Taxco	23	13.00	9.80
9 Tuxtla	98	8.10	4.60
10 Tuxtla II	2	15.00	13.10
11 Chetumal	126	9.40	2.40
12 Plaza Central	150	10.80	8.60
13 Toluca	3	15.00	13.33
14 Avenida Central	2	13.92	9.42
15 Aguascalientes	2	13.10	9.42
16 Zapopan	1	20.00	16.01
17 Monterrey	1	13.12	9.42
18 Acapulco	1	14.51	9.42
19 Cofre de Perote	1	13.27	9.42
20 Edison Insurgentes	1	13.27	9.42
21 Arboledas	1	13.27	9.42
22 Naucalpan	2	10.14	6.61
23 Pitic City Center	30	4.71	2.42
24 Mexicali	2	12.81	9.42
25 Miguel Angel	1	13.27	9.42
26 Olivar de los Padres	3	12.62	8.12
27 Tijuana	1	14.51	9.42
28 Terraza Pedregal	15	6.80	5.07
29 Del Valle	1	13.27	9.42
30 Tláhuac	1	13.27	9.42
31 Santa Fe	1	10.00	5.51
Subtotal	578		
Oficinas			
32 Reforma	1	1.00	0.50
33 Reforma 222	1	10.00	5.25
34 Yucatán 23	1	10.00	5.42
Subtotal	3		
Uso Mixto			
35 Via Morelos	12	11.80	4.80
36 Lerma	22	5.90	2.60
37 Rentimex	7	5.80	1.80
38 Vallejo 2000	7	10.10	6.50
39 Malecon	151	4.34	3.43
40 Leones	5	5.08	2.32
41 Alameda	4	9.08	4.27
Subtotal	208		
Total	826		



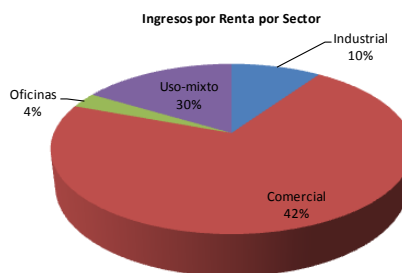
Menos del 2% de los contratos de Fibra Uno están en proceso de renovación o sus plazos concluirán dentro de los siguientes 6 meses.

Ingresos Por Renta en 2T12

Durante el segundo trimestre de 2012 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 364.8 millones de la cartera de 42 propiedades. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 2T12, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 35.0 millones, equivalentes al 9.61% de los ingresos por rentas totales.
- En el 2T12, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 259.2 millones, o 71.03% de los ingresos por rentas totales.
- En el 2T12, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 10.6 millones, o 2.91% de los ingresos por rentas totales.
- En el 2T12, los ingresos por rentas de la cartera de uso mixto fueron de Ps. 60.0 millones, o 16.45% de los ingresos por rentas totales.

SECTOR	2T12 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	35,051,856	9.61%
Comercial	259,179,750	71.03%
Oficinas	10,603,121	2.91%
Uso mixto	60,028,007	16.45%
Total	364,862,734	100.00%



Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 51.8 millones en el segundo trimestre de 2012. 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 2T12

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para el 2T12 fue de Ps. 309.5 millones.

Resultados proforma de 2T12 vs. 2T11

Cabe mencionar que Fibra Uno se constituyo como fideicomiso el 18 de marzo de 2011 con 16 propiedades. Desde entonces Fibra Uno ha adquirido 26 nuevas propiedades incluyendo la cartera de MexFund. Para efectos comparativos, se prepararon estados de resultados pro forma para 2T12 y 2T11 sobre la base de 16 propiedades.

Fibra Uno				
Estado resultados condensados proforma				
Miles de pesos mexicanos				
Cifras de 2T12 y 2T11				
No Auditado				
	2T12	%	2T11	%
Ingresos:		%		%
Ingresos por Renta	169,375.77	86.15%	142,572.56	90.19%
Ingresos reembolsables	27,230.05	13.85%	15,516.09	9.81%
Otros Ingresos		0.00%	-	0.00%
Total de ingresos	196,605.82	100.00%	158,088.65	100.00%
Gastos:				
Impuesto predial	2,020.32	1.03%	1,897.17	1.20%
Gastos de mantenimiento y de operación	34,922.81	17.76%	28,681.31	18.14%
Seguros	4,686.42	2.38%	4,691.22	2.97%
Total de gastos	41,629.55	21.17%	35,269.69	22.31%
NOI	154,976.27	78.83%	122,818.95	77.69%



Ingresos pro forma de 2T12

Durante el segundo trimestre de 2012, los ingresos pro forma de Fibra Uno, basados en 16 propiedades, fueron de Ps. 196.6 millones, en comparación con Ps. 158.1 millones en el 2T11.

En términos de ingresos pro forma por rentas, al cierre del segundo trimestre del año se registraron Ps. 169.4 millones, en comparación con ingresos por renta pro forma de Ps. 142.5 millones en 2T11. Este cambio se explica principalmente a nuevos contratos de arrendamiento y al incremento de la inflación mexicana.

Ingreso Neto Operativo (NOI) proforma para 2T12

El ingreso neto operativo (NOI) pro forma del segundo trimestre de 2012, basado en 16 propiedades, fue de Ps. 154.9 millones, y se compara con un NOI proforma de Ps. 122.8 millones en el 2T11.

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. 252.6 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de abril de 2012 al 30 de junio de 2012. La distribución equivale a un pago de Ps. .30000027 por CBFI.

De los Ps. 0.30000027 por CBFI, Ps. 0.046824766 corresponden al retorno de capital y Ps. 0.253175262 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.

Adquisición de Inmuebles de Banco Santander México

El 27 de abril pasado, Fibra Uno adquirió 219 inmuebles propiedad de Banco Santander (México), para inmediatamente darlos en arrendamiento a esta misma Institución de Crédito por un plazo de 20 años. La transacción está estimada en aproximadamente Ps. 3,330 millones y producirá un ingreso anual estimado de Ps. 275 millones, adicionalmente Fibra Uno invertirá Ps. 100 millones en mejoras.

Adquisiciones de Cuemanco and Lerma II

El 8 de mayo Fibra Uno anuncio la adquisición de Cuemanco, una propiedad de 100,200 metros cuadrados sobre Periférico Sur en Xochimilco. Este terreno ubicado en la colonia Granjas Coapa, es uno de los pocos terrenos que quedan en la ciudad de México. Fibra Uno desarrollara una propiedad comercial con una superficie rentable de aproximadamente 45,000 metros cuadrados, sobre las construcciones ya existentes y 1,400 lugares de estacionamiento. La propiedad podría generar ingresos anuales por cerca de 90.5 millones de pesos una vez desarrollada y estabilizada.

El mismo día, El Comité Técnico de Fibra Uno autorizo la compra de un terreno sobre el Boulevard Aeropuerto (Miguel Alemán) en el Municipio de Lerma, Estado de México, con una superficie de 202,500 metros cuadrados. Estimamos cerrar esta transacción en los próximos días 2012. La alta demanda por propiedades industriales de calidad como las de Fibra



Uno nos orientó a buscar oportunidades en el área. En este nuevo terreno Fibra Uno planea desarrollar naves industriales para distribución y logística con una superficie cercana a los 130,000 metros cuadrados de área rentable. La propiedad podría generar ingresos anuales del orden de 84 millones de pesos una vez desarrollada y estabilizada.

Transferencia de las propiedades de MexFund

El 14 de mayo de 2012, fueron transferidas a Fibra Uno las 23 propiedades de la cartera de MexFund a cambio de 44,618,997 CBFIs.

Fibra Uno Adquiere Propiedad en Villahermosa

El pasado 6 de junio de 2012 adquirió un terreno de aproximadamente 116,000 metros cuadrados en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, el cual será destinado al desarrollo de una Plaza Comercial. Se estima una inversión total de aproximadamente Ps. 520 millones, del que se espera un retorno anual del 11.5% sobre la inversión. El desarrollo contará con cerca de 37,000 metros cuadrados rentables. El convenio de compra venta incluye el compromiso del vendedor de entregar el inmueble con una generación de ingreso de Ps. 60 millones al año. Esta plaza contará con la presencia de tiendas de autoservicio, departamentales, cines y otros locales. Las adquisiciones de Fibra Uno después de la oferta primaria del pasado 22 de marzo de 2012, representarán un ingreso adicional potencial de Ps. 515 millones anuales, incluyendo Villahermosa.

Cartera 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.

Cabe señalar que la adquisición del portafolio inmobiliario antes mencionado está sujeta a la autorización de la actualización de la inscripción de los CBFIs por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la resolución por parte de la Comisión Federal de Competencia (COFECO) y a la conclusión del proceso de auditoría, por lo cual podría no concluirse.

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 abril al 30 de junio de 2012 y 2011</u>		
(Cifras en pesos)		
	2012	2011
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 364,862,734	\$ 124,925,295
Ingresos reembolsables	\$ 36,605,962	\$ 8,675,776
Otros Ingresos	\$ 467,564	\$ -
Total de ingresos	\$ 401,936,260	\$ 133,601,071
Gastos de administración	\$ 92,380,129	\$ 21,759,383
Resultado de operación	\$ 309,556,131	\$ 111,841,688
Productos financieros	\$ 51,800,567	\$ 30,326,524
Gastos financieros	-\$ 56,517,133	-\$ 6,455
Resultado Integral del Financiamiento	-\$ 4,716,566	\$ 30,320,069
Reparto a tenedores	\$ 304,839,565	\$ 142,161,757
	-\$ 86,505,950	-\$ 14,477,738
Resultado integral del ejercicio	\$ 218,333,615	\$ 127,684,019



BALANCE GENERAL

FIBRA UNO		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General No Consolidado (Condensado) al 30 de junio 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	\$ 4,176,626,568	\$ 257,071,126
Cuentas por cobrar	\$ 83,056,321	\$ 68,881,771
Pagos Anticipados	\$ 319,514	\$ 1,814,794
Impuestos por recuperar	\$ 855,928,856	\$ 471,634,954
Impuestos prediales	\$ 3,545,737	-
Seguros pagados por anticipado	\$ 2,596,028	\$ 5,391,520
Activo circulante	\$ 5,122,073,024	\$ 804,794,165
Portafolio de contribución	\$ 13,252,432,736	\$ 11,090,134,111
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Pago anticipado portafolios de inversión	\$ 3,250,000,000	\$ -
Comisiones por apertura de créditos hipotecarios	\$ 19,915,195	\$ 11,481,451
Fondo de reserva de préstamo bancario	\$ 39,376,247	\$ -
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 21,684,797,202	\$ 11,907,409,727
<u>PASIVO</u>		
Pasivo circulante:		
Proveedores	\$ 73,639,777	\$ 54,334,082
Acreedores	\$ 75,366,667	\$ 170,548,252
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo	\$ 21,143,232	\$ 20,789,806
	\$ 170,149,676	\$ 245,672,140
Pasivo no circulante:		
Préstamos bancarios hipotecarios	\$ 823,789,990	\$ 829,210,194
Depósitos en garantía	\$ 46,309,505	\$ 38,306,098
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
	\$ 871,099,495	\$ 868,516,292
TOTAL DEL PASIVO	\$ 1,041,249,171	\$ 1,114,188,432
<u>PATRIMONIO</u>		
Patrimonio inicial	\$ 1,000	\$ 1,000
Patrimonio emitido	\$ 17,252,285,619	\$ 7,875,937,973
Otras reservas	\$ 2,824,014,645	\$ 2,624,416,064
Resultados acumulados	\$ 567,246,767	\$ 292,866,258
Total patrimonio	\$ 20,643,548,031	\$ 10,793,221,295
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 21,684,797,202	\$ 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 junio de 2012		
y del 18 de marzo al 31 de diciembre de 2011		
(Cifras en pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado integral del ejercicio	\$ 274,380,509	\$ 127,684,020
Amortizaciones del ejercicio	\$ 3,100,536	-
	<u>\$ 277,481,045</u>	<u>\$ 127,684,020</u>
(Aumento) disminución en:		
Cobrar y por pagar - neto	\$ 5,131,145	\$ (7,786,798)
Impuestos por recuperar	\$ (384,293,902)	\$ (1,018,963,334)
Pagos Anticipados	\$ 1,495,280	\$ (2,969,405)
Depósitos en garantía	\$ 8,003,407	\$ 37,103,340
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	\$ (92,183,025)	\$ (864,932,177)
<u>Actividades de inversión:</u>		
Gastos por comisión de préstamos bancarios	\$ (8,738,788)	\$ -
Impuestos prediales	\$ (3,545,737)	\$ -
Anticipo para futuras inversiones	\$ (3,250,000,000)	\$ -
Cartera de aportación y compra de inmuebles	\$ (1,962,700,044)	\$ (8,196,793,994)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	\$ (5,224,984,569)	\$ (8,196,793,994)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Patrimonio inicial y emisión de certificados	\$ 9,376,347,646	\$ 7,992,693,037
Acreedores por adquisición de inmuebles	\$ (95,181,585)	\$ 1,565,470,413
Acreedores hipotecarios	\$ (5,066,778)	-
Fondo de reserva de préstamo bancario	\$ (39,376,247)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	\$ 9,236,723,036	\$ 9,558,163,450
Aumento neto de efectivo	\$ 3,919,555,442	\$ 496,437,279
Efectivo al inicio del año	\$ 257,071,126	-
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 4,176,626,568</u>	<u>\$ 496,437,279</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 42 propiedades en el centro y sur de México con una área rentable de aproximadamente 872,560 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 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 2T12

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

Fecha: Martes 24 de julio de 2012

Hora: 1pm EST/ 12pm 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