



Fibra Uno Anuncia Ingresos por Rentas de Ps. 993.3 millones en el 3T13

Ciudad de México, México a 24 de octubre de 2013—Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“Fibra Uno” o “Fideicomiso F/1401”), el primer y mayor Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces en México, anunció hoy sus resultados no auditados del tercer 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 3T13

- **Ingresos:** del 3T13 alcanzaron Ps. 1,061.1 millones
- **Ingresos por renta** del 3T13 sumaron Ps. 993.3 millones
- **NOI¹:** fue de Ps. 903.7 millones
- **Margen de NOI:** 85.2 %
- **Margen de operación sobre Renta:** 81.05 %
- **Resultado Neto antes de la distribución:** fue de Ps. 876.9 millones
- **FFO²:** alcanzó Ps. 904.0 millones en 3T13
- **Margen de FFO sobre Renta:** 91.02%
- **Distribución por CBFi:** fue de Ps. 0.45 centavos
- Al 30 de septiembre de 2013, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 49.7 mil millones

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

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

³ Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2013 (1, 809, 013,266).



Datos Relevantes 3T13			
	3T13	3T12	Var. %
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos Totales	1061.1	523.9	102.6%
Ingresos por Rentas	993.3	476.8	108.3%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	903.7	439.5	105.6%
Margen NOI	85.2%	83.9%	1.5%
Flujos de operacion (FFO)	904.0	448.8	101.4%
Margen FFO	85.2%	85.7%	-0.6%
Por CBFI			
FFO	0.50	0.53	-6.2%
Distribución del trimestre	0.45	0.40	11.4%
Activos	37.2	25.7	44.6%
Precio CBFI*	36.29	29.15	24.5%
CBFIs			
Total en circulación	1809.0	842.3	114.8%
Indicadores Operacionales (Ps. millones)			
Total GLA ('000 mts2)	3,248.4	1,618.4	100.7%
Número de propiedades (1)	319	279	14.3%
Número de estados	29	29	0.0%
Número de inquilinos	1828	1589	15.0%
Promedio de contrato (ponderado a m2)	5.2	6.7	-23.1%
Ocupación (total)	94%	97%	-3.3%
Area rentable en desarrollo	675.3	-	N/A
*Datos al cierre de 3T13			

Comentarios del Director General

Los resultados del tercer trimestre fueron una vez más muy sólidos y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, tanto en la operación de nuestra cartera de propiedades, como en nuestra estrategia de adquisiciones diseñadas para generar valor a nuestros accionistas. En este trimestre hemos completado una serie de adquisiciones estratégicas y desarrollos, que consumen los recursos que obtuvimos de nuestra más reciente oferta global de CBFIs en enero pasado, al tiempo que contribuyen al posicionamiento de Fibra Uno como líder en el sector de bienes raíces en México.

Nuestros ingresos al tercer trimestre de 2013 ascendieron a Ps. 1,061.1 millones, lo que representa un incremento de aproximadamente de 102.6% comparado con el mismo periodo de 2012, mientras que nuestro ingreso operativo neto (NOI) ascendió a Ps. 903.7 millones, representando un incremento de 105.6% comparado con el 3T12. Esto implica un NOI



anualizado de Ps 3.6 mil millones, con un margen superior al 85%. En total, nuestro portafolio creció a 319 propiedades con un área bruta rentable de 3.2 millones de metros cuadrados y una ocupación del 94.4%. La variación en nuestra tasa de ocupación se debe principalmente a la terminación de contratos sin renovación del mismo inquilino, principalmente en el segmento de oficinas, lo que consideramos normal en una parte de nuestros contratos. Adicionalmente, de los inmuebles que tenemos en proceso de desarrollo hay que contratos firmados que aún no inician su vigencia, debido a que tenemos inquilinos que están en proceso de adecuaciones.

El tercer trimestre de 2013 se caracterizó de nuevo por un gran dinamismo en términos de adquisiciones. Si consideramos todas las adquisiciones que hemos anunciado a la fecha, nuestra área bruta rentable crecería por encima de 5.9 millones de metros cuadrados.

Consistentes con el compromiso que hicimos con nuestros accionistas durante nuestra oferta pública inicial de llevar a cabo un fuerte crecimiento con apalancamiento prudente, al 3T13 tenemos una deuda total de Ps. 12,288 millones.

En cuanto a nuestra actividad de adquisiciones, iniciamos el trimestre anunciamos un acuerdo para adquirir las oficinas corporativas de Grupo Posadas, por un monto aproximado de USD\$15 millones, a pagarse en efectivo. Las oficinas cuentan con 4,813 metros cuadrados de área rentable y se estima reportarán ingresos netos anuales a Fibra Uno por USD\$1,392,000. Además como parte de las negociaciones se firmó un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back).

A mediados de julio anunciamos la mayor transacción de compra-venta de bienes raíces en el país al firmar un acuerdo para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, propiedad de tres fondos de inversión internacionales administrados por MRP Group LP ("MRP") por un valor de Ps. 23,155 millones. El portafolio, denominado como Apollo, consta de 49 inmuebles de giro comercial y una superficie rentable total cercana a un millón de metros cuadrados que generarán a Fibra Uno ingresos netos operativos estimados por Ps. 1,768 millones de pesos al año. Esta transacción, actualmente bajo el análisis de la Comisión Federal de Competencia.

Es relevante también comentar que comenzamos la construcción de Torre Diana después de la firma del acuerdo con Reichmann International, nuestro socio en Torre Mayor, y Grupo MF. La Torre Diana es un proyecto de 33 pisos de oficina Clase A+ ubicado en la Ciudad de México que contará con cerca de 63,000 metros rentables.

En el tercer trimestre también anunciamos: la adquisición de 34 inmuebles industriales propiedad de Finsa en sociedad con American International Group (AIG) y Walton Street Capital, por un valor aproximado de USD\$372 millones; un acuerdo para invertir en un inmueble en Guadalajara que alberga instalaciones de un plantel educativo, por un monto de Ps. 580 millones; una propiedad industrial localizada en Cancún por Ps. 177.5 millones; y un



acuerdo a través del cual adquiriremos el edificio de oficinas conocido como Centro Bancomer por USD\$125 millones de Prudential Real Estate Investors.

En días recientes anunciamos las adquisiciones de un portafolio industrial de 29 propiedades y 4 terrenos por US\$274.8 millones, habiendo pagado US\$243.2 millones por las propiedades industriales y US\$31.6 millones por los terrenos. Como parte de esta transacción, asumiremos deuda por US\$74.3 millones y los US\$200.3 millones restantes se pagaran con CBFIs. Las propiedades se encuentran rentadas al 97%, cuentan con 346,000 metros cuadrados de área bruta rentable y esperamos recibir US\$19.7 millones en ingresos operativos netos. Mientras que los terrenos generarían 137,800 metros cuadrados adicionales de área bruta rentable a futuro.

Por último, anunciamos la compra de un portafolio de 5 propiedades industriales y una comercial localizados en los estados de Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, San Luis Potosí para las propiedades industriales y Mérida para la propiedad comercial. Las propiedades industriales tienen un valor de USD\$86.5 millones de dólares, cuentan con una ocupación al 100% y generan USD\$7.0 millones de dólares al año en ingresos operativos netos. Mientras que la propiedad comercial tiene un valor de Ps. 439.5 millones, cuenta con una ocupación al 98% y genera un ingreso operativo neto de Ps. 35.9 millones. Las propiedades industriales cuentan con un área bruta rentable de 119,324 metros cuadrados mientras que la propiedad comercial cuenta con un área bruta rentable de 26,850 metros cuadrados. Adquiriremos las propiedades sin deuda y su pago será en su totalidad en efectivo.

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

Siguiendo nuestra estructura de FIBRA y cumpliendo con los objetivos de brindar valor adicional a nuestros accionistas, Fibra Uno pagara una distribución de Ps. 0.4504 por CBFi, a más tardar el 11 de noviembre de 2013. De esta distribución, Ps. 0.1597 corresponden al retorno de capital y Ps. 0.2906 a resultado fiscal neto. Esta distribución representa un incremento de 10% comparado con la distribución más reciente por el 2T13.

André El-Mann,
Director General, Fibra Uno



Cartera de Propiedades

Cartera Actual

Al 30 de septiembre de 2013, Fibra Uno contaba con una cartera de 319 propiedades localizadas principalmente en el sur y centro de México. Nuestro portafolio incluye propiedades industriales, comerciales, oficinas y de uso mixto. El modelo de negocio de Fibra Uno se enfoca en la diversificación por giro y geográfica de sus propiedades, con enfoque en ciudades con fuerte actividad económica. Fibra Uno continuará desarrollando su portafolio con una mezcla de propiedades, y continuará explorando nuevas oportunidades de expansión en la República Mexicana.

A principios de julio, Fibra Uno firmo el acuerdo para adquirir las oficinas corporativas de Grupo Posadas, por un monto aproximado de USD\$15 millones, a pagarse en efectivo. La propiedad cuenta con 4,813 metros cuadrados de área bruta rentable y se estima reportarán ingresos netos anuales de USD\$ 1.392 millones. Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y Grupo Posadas firmaron un contrato de arrendamiento de estas oficinas por diez años (Sale and Lease Back).

A mediados de julio, Fibra Uno anunció la firma del acuerdo para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, propiedad de tres fondos de inversión internacionales administrados por MRP Group LP (“MRP”) por un valor de Ps. 23,155 millones. El acuerdo mejora la tasa de capitalización originalmente presentada en abril pasado a nuestros tenedores y es consistente con la aprobación de la asamblea general de tenedores de Fibra Uno. El portafolio de MRP consta de 49 inmuebles de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total 938,600 metros cuadrados que generarán a Fibra Uno ingresos netos operativos estimados por Ps. 1,768 millones de pesos al año. De las 49 propiedades del MRP, 42 están estabilizadas y tienen una tasa de ocupación de 91.8%, mientras que hay 5 en construcción con contratos firmados por aproximadamente 90% del área rentable total de éstas. Las 2 propiedades restantes se desarrollaran en el futuro. Esta transacción, actualmente bajo el análisis de la Comisión Federal de Competencia, se pagará en una combinación de efectivo más asunción de la deuda existente (de aproximadamente Ps. 6 mil millones). La parte vendedora conserva una opción para obtener hasta el 20% en CBFIs.

A mitades de agosto Fibra Uno anuncio la adquisición de 34 inmuebles industriales propiedad de Finsa en sociedad con American International Group (AIG) y Walton Street Capital, por un valor aproximado de USD\$372 millones. Tras la adquisición Fibra Uno amplía su presencia en el segmento de propiedades industriales en la zona norte del país, particularmente en los estados de Nuevo León, Coahuila, Chihuahua, Tamaulipas, Puebla y Morelos, y refuerza su presencia actual en el estado de México. Esta operación, sumará 34 inmuebles a la plataforma de Fibra Uno, que representan alrededor de 520,000 metros cuadrados de área rentable, con arrendatarios de extraordinaria calidad crediticia y que son líderes en su sector.



Adicionalmente, esta transacción contempla un acuerdo estratégico por medio del cual FINSA continuará operando y administrando estos inmuebles. La incorporación de estas propiedades generará ingresos netos operativos estimados al año por \$29.8 millones de dólares a Fibra Uno. El portafolio cuenta con una ocupación del 97% a la fecha. Estas inversiones, refuerzan la estrategia de crecimiento de Fibra Uno y el compromiso de generación de valor que la empresa tiene con todos sus inversionistas.

A principios de septiembre Fibra Uno firmo un acuerdo para invertir en un inmueble que alberga instalaciones de un plantel educativo, por un monto de Ps. 580 millones, a pagarse con recursos propios. Este inmueble, localizado sobre la avenida Patria en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, México, cuenta con 163,000 metros cuadrados de área bruta rentable que generarán ingresos netos operativos anuales a Fibra Uno por cerca de Ps. 69 millones. Como parte de las negociaciones de esta transacción, Fibra Uno y la contraparte firmaron un contrato de arrendamiento por un periodo de diez años (Sale and Lease Back) para estas instalaciones.

A mitades de septiembre Fibra Uno anuncio la compra de una propiedad industrial localizada en Cancún, Quintana Roo, México por Ps. 177.5 millones. La propiedad, localizada sobre la avenida Luis Donald Colosio en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, México, y cuenta con 18,000 metros cuadrados de área bruta rentable que generaran ingresos operativos netos anuales por cerca de Ps. 12.3 millones. Adicionalmente, la propiedad cuenta con un terreno con capacidad aproximada para 14,300 metros cuadrados de área bruta rentable adicionales para uso industrial y 880 metros cuadrados de área bruta rentable adicional para uso comercial.

Durante la segunda semana de octubre Fibra Uno firmo un acuerdo a través del cual adquirirá de Prudential Real Estate Investors el edificio de oficinas conocido como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad, en la Ciudad de México. El inmueble actualmente cuenta con un área bruta rentable de 101,348 metros cuadrados de oficinas y que se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Financiero BBVA Bancomer hasta finales del 2015, con una posible extensión por 6 meses adicionales, bajo un contrato de arrendamiento triple neto (NNN). Las oficinas se encuentran construidas sobre un terreno de aproximadamente 61,000 metros cuadrados, y cuenta con un potencial de desarrollo por otros 80,000 metros cuadrados. Fibra Uno planea construir alrededor de 3,000 nuevos cajones de estacionamiento, y un área de 20,000 metros cuadrados adicionales de área bruta rentable de uso comercial con frente a Av. Universidad. El precio pactado para esta compra es de USD\$ 125 millones de dólares, mientras que la inversión estimada en el estacionamiento es de USD\$ 35 millones de dólares. Los ingresos anuales por rentas, estabilizados para esta propiedad, sin considerar la opción de extensión antes mencionada y sin considerar el potencial del área comercial, ascienden a USD\$ 18.1 millones de dólares, y USD\$ 19.5 millones de dólares anuales considerando la opción de expansión, en promedio por año.

En días recientes anunciamos las adquisiciones de un portafolio industrial de 29 propiedades y 4 terrenos por US\$274.8 millones, habiendo pagado US\$243.2 millones por las propiedades



industriales y US\$31.6 millones por los terrenos. Como parte de esta transacción, asumiremos deuda por US\$74.3 millones y los US\$200.3 millones restantes se pagaran con CBFIs. Las propiedades se encuentran rentadas al 97%, cuentan con 346,000 metros cuadrados de área bruta rentable y esperamos recibir US\$19.7 millones en ingresos operativos netos. Mientras que los terrenos generarían 137,800 metros cuadrados adicionales de área bruta rentable a futuro.

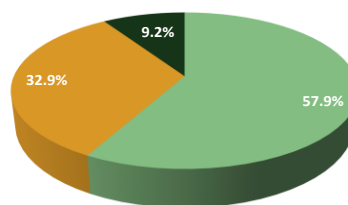
Por último, anunciamos la compra de un portafolio de 5 propiedades industriales y una comercial localizados en los estados de Jalisco, Aguascalientes, Guanajuato, San Luis Potosí para las propiedades industriales y Mérida para la propiedad comercial. Las propiedades industriales tienen un valor de USD\$86.5 millones de dólares, cuentan con una ocupación al 100% y generan USD\$7.0 millones de dólares al año en ingresos operativos netos. Mientras que la propiedad comercial tiene un valor de Ps. 439.5 millones, cuenta con una ocupación al 98% y genera un ingreso operativo neto de Ps. 35.9 millones. Las propiedades industriales cuentan con un área bruta rentable de 119,324 metros cuadrados mientras que la propiedad comercial cuenta con un área bruta rentable de 26,850 metros cuadrados. Adquiriremos las propiedades sin deuda y su pago será en su totalidad en efectivo.

Área Rentable

Al cierre del 30 de septiembre de 2013, Fibra Uno tenía bajo su gestión área total rentable de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.

GLA por tipo de propiedad

■ Industrial ■ Comercial ■ Oficina



SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	1,880,639	57.9%
Comercial	1,070,349	32.9%
Oficina	297,507	9.2%
Total	3,248,495	100.0%

Valor en Libros al cierre de 3T13

Al cierre del 30 de septiembre de 2013, nuestras 319 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 49.7 mil millones.



Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 3T13

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

Propiedades	Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Sep 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Sep. 2012
Industrial							
Ceylán	Estado de México	2005	18,450	0.57%	100%	N/A	N/A
Corporativo Tlalnepantla	Estado de México	2003	40,706	1.25%	81%	92%	92%
Diamante	Estado de México	1994	23,805	0.73%	100%	100%	100%
Gustavo Baz 180	Estado de México	2006	30,964	0.95%	100%	N/A	N/A
Hermosillo DIA	Sonora	2008	15,959	0.49%	100%	100%	100%
Iztapalapa 547	Distrito Federal	2009	44,934	1.38%	100%	N/A	N/A
James Watt	Estado de México	2011	76,128	2.34%	100%	N/A	N/A
La Joya I	Estado de México	1999	59,320	1.83%	100%	100%	100%
La Joya III	Estado de México	2002	25,947	0.80%	100%	N/A	N/A
La Joya IV	Estado de México	2004	21,798	0.67%	100%	N/A	N/A
La Mexiquense	Estado de México	2005	174,806	5.38%	100%	N/A	N/A
La Palma	Estado de México	2004	26,046	0.80%	100%	N/A	N/A
Lago I	Estado de México	2006	89,394	2.75%	100%	N/A	N/A
Lago II	Estado de México	2008	131,481	4.05%	100%	N/A	N/A
Lerma I	Estado de México	1999	67,343	2.07%	100%	99%	100%
Lerma II	Estado de México	2013	69,554	2.14%	100%	100%	N/A
Maravillas I	Estado de México	2004	70,782	2.18%	100%	100%	100%
Maravillas II	Estado de México	1999	25,000	0.77%	100%	N/A	N/A
Pace Chihuahua	Chihuahua	2013	20,226	0.62%	100%	N/A	N/A
Pace Saltillo	Coahuila	2013	23,368	0.72%	100%	N/A	N/A
Parque Empresarial Cancun	Quintana Roo	2008	18,000	0.55%	100%	N/A	N/A
Puente Grande I	Estado de México	2012	17,942	0.55%	100%	N/A	N/A
Puente Grande II	Estado de México	2009	28,443	0.88%	100%	N/A	N/A
Purísima	Estado de México	2013	50,981	1.57%	100%	N/A	N/A
Río de los Remedios	Estado de México	2012	12,292	0.38%	100%	100%	100%
San Martín Obispo I	Estado de México	2013	45,671	1.41%	100%	N/A	N/A
Tepotztlán I	Estado de México	2005	71,900	2.21%	100%	N/A	N/A
Tlaquepark	Jalisco	2008	141,464	4.35%	98%	100%	100%
Tultipark	Estado de México	2003	187,663	5.78%	100%	N/A	N/A
Tultitlán I	Estado de México	2002	136,740	4.21%	86%	98%	93%
Tultitlán II	Estado de México	2004	63,736	1.96%	97%	97%	97%
Vallejo 2000	Distrito Federal	1995	1,725	0.05%	100%	100%	100%
Vía Morelos 300	Estado de México	1997	48,071	1.48%	93%	98%	95%



Propiedades	Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Sep 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Sep. 2012
Comercial							
Acapulco BK	Guerreo	2007	2,088	0.06%	100%	100%	100%
Aguascalientes 102	Aguascalientes	2005	3,103	0.10%	100%	100%	100%
Alameda Juárez 30	Distrito Federal	2008	1,207	0.04%	100%	100%	96%
Américas Chetumal	Quintana Roo	2005	35,447	1.09%	100%	99%	99%
Américas Playa	Quintana Roo	2008	27,797	0.86%	96%	N/A	N/A
Américas Tuxtla	Chiapas	2007	16,543	0.51%	98%	98%	94%
Arboledas	Estado de México	2006	350	0.01%	100%	100%	100%
Avenida Central 243	Distrito Federal	2004	1,202	0.04%	100%	100%	100%
Centro Maya	Quintana Roo	2006	22,133	0.68%	80%	90%	88%
Cofre de Perote	Distrito Federal	2006	270	0.01%	100%	100%	100%
Cuernanco	Distrito Federal	2012	44,793	1.38%	100%	100%	N/A
Del Valle DP	Distrito Federal	2004	101	0.00%	100%	100%	100%
Edison Insurgentes	Distrito Federal	2003	211	0.01%	100%	100%	100%
Escuela Guadalajara	Jalisco	2013	163,000	5.02%	100%	N/A	N/A
Forum by the Sea	Quintana Roo	1997	12,053	0.37%	92%	94%	94%
Forum Lago	Estado de México	2009	60,635	1.87%	82%	N/A	N/A
Forum Tepic	Nayarit	2008	45,570	1.40%	91%	92%	97%
Iztapalapa 547	Distrito Federal	2013	2,070	0.06%	100%	N/A	N/A
La Isla Cancún	Quintana Roo	1999	40,120	1.24%	90%	91%	91%
Leones	Distrito Federal	2009	619	0.02%	100%	100%	96%
Lerma I	Estado de México	1999	2,554	0.08%	100%	99%	75%
Malecón	Quintana Roo	2009	54,543	1.68%	88%	87%	92%
Mexicali DP	Baja California	2007	600	0.02%	100%	100%	100%
Miguel Ángel de Quevedo	Distrito Federal	2005	462	0.01%	100%	100%	100%
Monterrey DP	Nuevo León	2005	284	0.01%	100%	100%	100%
Naucalpan Juárez 2	Estado de México	2005	1,341	0.04%	100%	100%	100%
Olivar de los Padres	Distrito Federal	2000	1,354	0.04%	100%	100%	100%
Outlet Cancún	Quintana Roo	2003	22,831	0.70%	78%	78%	92%
Outlet Guadalajara	Jalisco	2005	32,314	0.99%	92%	91%	92%
Outlet Monterrey	Nuevo León	2004	41,607	1.28%	76%	78%	77%
Palomas	Estado de México	1998	17,919	0.55%	100%	N/A	N/A
Parque Celaya	Guanajuato	2007	20,412	0.63%	99%	98%	99%
Parque Taxco	Guerreo	2010	16,741	0.52%	60%	63%	62%
Pitic City Center	Sonora	2007	7,377	0.23%	95%	94%	96%
Plaza Central	Distrito Federal	2009	47,275	1.46%	94%	98%	97%
Punta Langosta	Quintana Roo	2001	8,963	0.28%	87%	83%	82%
Rentimex	Distrito Federal	1997	2,143	0.07%	100%	100%	100%
Río de los Remedios	Estado de México	2013	31,479	0.97%	100%	N/A	N/A
Salina Cruz	Oaxaca	2012	23,094	0.71%	91%	N/A	N/A
Santa Fe Chillis	Distrito Federal	2007	369	0.01%	100%	100%	100%
Santander	Varios	Varias	111,171	3.42%	100%	100%	100%
Sendero Villahermosa	Tabasco	2013	22,696	0.70%	83%	N/A	N/A
Terraza Pedregal	Distrito Federal	2010	3,766	0.12%	98%	100%	100%
Tijuana Starbucks	Baja California	2007	813	0.03%	100%	100%	100%
Tláhuac DP	Distrito Federal	2007	215	0.01%	100%	100%	100%
Toluca WM	Estado de México	2011	15,023	0.46%	100%	100%	100%
Tuxtla II	Chiapas	2010	13,886	0.43%	100%	100%	100%
Vallejo 2000	Distrito Federal	1995	8,442	0.26%	100%	100%	100%
Vía Morelos 300	Estado de México	1997	7,295	0.22%	100%	100%	100%
Zapopan UVM	Jalisco	2005	74,070	2.28%	100%	100%	100%



Propiedades	Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Sep 2013	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Sep. 2012
Alameda Juárez 30	Distrito Federal	2008	725	0.02%	100%	100%	96%
Baja California 200	Distrito Federal	2005	4,569	0.14%	92%	N/A	N/A
Corporativo Blas Pascal	Distrito Federal	1993	5,395	0.17%	100%	100%	100%
Corporativo Constitución	Nuevo León	2001	15,738	0.48%	38%	26%	11%
Corporativo Insurgentes	Distrito Federal	2001	6,094	0.19%	77%	100%	100%
Corporativo Interlomas	Estado de México	1999	5,642	0.17%	89%	89%	89%
Corporativo Santa Fe	Distrito Federal	2002	38,559	1.19%	63%	98%	98%
Corporativo Tlalnepantla	Estado de México	2003	9,118	0.28%	100%	84%	84%
Leones	Distrito Federal	2009	1,114	0.03%	75%	100%	96%
Malecón	Quintana Roo	2009	23,714	0.73%	64%	40%	12%
Plaza Polanco	Distrito Federal	2000	2,530	0.08%	100%	N/A	N/A
Reforma 222	Distrito Federal	2008	3,505	0.11%	100%	100%	100%
Reforma 99	Distrito Federal	1998	14,032	0.43%	100%	100%	100%
Rentimex	Distrito Federal	1997	4,641	0.14%	100%	100%	100%
Santander	Varias	Varias	62,714	1.93%	100%	100%	100%
Torres Adalid 21	Distrito Federal	2009	3,906	0.12%	0%	N/A	N/A
Torre Mayor	Distrito Federal	2003	83,971	2.58%	100%	N/A	N/A
Torre Platinum	Distrito Federal	2008	7,019	0.22%	100%	N/A	N/A
Yucatán 23	Distrito Federal	1998	4,520	0.14%	100%	100%	100%
Total			3,248,495	100.00%	94.35%	94.99%	97.00%

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 319 propiedades al 30 de septiembre de 2013 fue de 94.4%, comparado con 95% al cierre de 2012. La variación en nuestra tasa de ocupación se debe principalmente a la terminación de contratos sin renovación del mismo inquilino en el segmento de oficinas, lo que consideramos normal en una parte de nuestros contratos. Adicionalmente, de los inmuebles que tenemos en proceso de desarrollo hay que contratos firmados que aún no inician su vigencia, debido a que tenemos inquilinos que están en proceso de adecuaciones

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre del tercer trimestre de 2013 fue de 95.43%, en comparación con 95.66% al cierre de 3T12.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del tercer trimestre de 2013 fue de 98.62%, en comparación con 98.77% al cierre de 3T12.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades oficinas al cierre del tercer trimestre de 2013 fue de 84.13%, en comparación con 85% al cierre de 3T12.



Arrendatarios y términos de contratos

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

Propiedades	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Industrial			
Ceylán	4	6.505	1.762
Diamante	2	5.190	2.955
Gustavo Baz 180	15	7.510	3.921
Hermosillo DIA	1	10.003	4.751
Iztapalapa 547	11	8.661	4.883
James Watt	7	2.844	1.340
La Joya I	4	6.647	2.506
La Joya III	3	6.609	1.710
La Joya IV	1	8.921	1.666
La Mexiquense	8	8.326	3.988
La Palma	3	5.150	3.102
Lago I	4	6.840	0.167
Lago II	20	5.687	2.413
Lerma II	5	3.859	3.270
Maravillas I	11	10.586	6.803
Maravillas II	1	7.003	0.748
Pace Chihuahua	1	10.005	9.479
Pace Saltillo	1	10.008	9.479
Parque Empresarial Cancun	2	9.710	4.918
Puente Grande I	1	1.997	0.666
Puente Grande II	4	5.351	2.990
Purísima	5	7.612	7.068
San Martín Obispo I	5	4.686	4.347
Tepotzotlán I	16	1.631	0.589
Tlaquepark	18	7.590	3.712
Tultipark	11	13.328	5.067
Tultitlán I	15	5.945	2.751
Tultitlán II	20	6.686	3.001



Propiedades	No. De	Plazo Promedio	Plazo Promedio
	Contratos de Renta (años)	Remanente (años)	
Comercial			
Acapulco BK	1	14.512	8.173
Aguascalientes 102	1	13.099	8.173
Américas Chetumal	122	9.516	2.111
Américas Playa	170	9.720	5.731
Américas Tuxtla	99	10.300	5.697
Arboledas	1	13.268	8.173
Avenida Central 243	2	13.923	8.173
Centro Maya	79	5.184	2.237
Cofre de Perote	1	13.268	8.173
Cuemanco	35	13.962	13.291
Del Valle DP	1	13.268	8.173
Edison Insurgentes	1	13.268	8.173
Escuela Guadalajara	1	4.000	3.926
Forum by the Sea	50	11.676	2.160
Forum Lago	81	14.624	9.285
Forum Tepic	114	9.408	4.242
La Isla Cancún	172	11.126	2.944
Mexicali DP	2	12.814	8.173
Miguel Ángel de Quevedo	1	13.268	8.173
Monterrey DP	1	13.118	8.173
Naucalpan Juárez 2	2	12.161	7.178
Olivar de los Padres	3	13.923	8.173
Outlet Cancún	72	6.800	2.272
Outlet Guadalajara	159	8.572	2.275
Outlet Monterrey	100	6.458	1.267
Palomas	12	14.165	9.091
Parque Celaya	123	10.688	6.446
Parque Taxco	17	13.284	8.900
Pitic City Center	32	6.531	2.291
Plaza Central	148	8.583	5.387
Punta Langosta	69	8.732	1.284
Salina Cruz	21	12.569	11.894
Santa Fe Chillis	1	10.005	4.255
Sendero Villahermosa	109	8.473	7.854
Terraza Pedregal	13	7.882	4.866
Tijuana Starbucks	1	14.510	8.173
Tláhuac DP	1	13.268	8.173
Toluca WM	3	15.008	12.074
Tuxtla II	3	15.009	11.843
Zapopan UVM	1	20.011	14.759



Propiedades	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Oficinas			
Baja California 200	8	3.582	1.601
Corporativo Blas Pascal	9	5.800	4.388
Corporativo Constitución	2	5.000	4.094
Corporativo Insurgentes	11	3.587	2.448
Corporativo Interlomas	10	4.470	0.808
Corporativo Santa Fe	27	6.779	2.833
Plaza Polanco	1	4.000	2.921
Reforma 222	1	10.005	4.003
Reforma 99	1	0.997	0.252
Torre Mayor	96	10.487	6.693
Torre Platinum	5	5.546	3.932
Yucatán 23	2	5.337	2.751

Propiedades	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Uso Mixto			
Alameda Juárez 30	5	7.567	3.263
Corporativo Tlalnepantla	50	5.746	1.469
Leones	4	5.039	0.814
Lerma I	22	6.684	2.469
Malecón	176	8.853	6.103
Rentimex	5	14.581	3.402
Río de los Remedios	20	10.054	9.375
Santander	219	20.011	18.595
Vallejo 2000	8	10.038	5.316
Vía Morelos 300	16	11.291	3.779
Total	2706	9.09	5.16

Ingresos Por Renta en 3T13

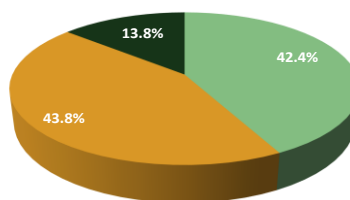
Durante el tercer trimestre de 2013, las 319 propiedades de Fibra Uno obtuvieron ingresos por rentas de Ps. 993.3 millones, lo cual representa un incremento del 108.3% comparado con los Ps. 476.8 millones de 3T12. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:



- En el 3T13, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 432.1 millones, equivalentes al 43.5% de los ingresos por rentas totales.
- En el 3T13, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 437 millones, o 44.0% de los ingresos por rentas totales.
- En el 3T13, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 124.2 millones, o 12.5% de los ingresos por rentas totales.

Ingresos por tipo de propiedad

■ Industrial ■ Comercial ■ Oficinas



SECTOR	3T13 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	432,065	43.5%
Comercial	437,032	44.0%
Oficinas	124,157	12.5%
Total	993,254	100.0%

Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 214.0 millones en el tercer trimestre de 2013, comparado con Ps. 53.4 millones en 3T12. 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 3T13

El ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 3Q13 fue de Ps. 903.7 millones, lo cual representa un crecimiento de 105.6% comparado con Ps. 439.5 millones en 3T12.

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. 15.8 mil millones al 30 de septiembre de 2013. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas.

Deuda

La deuda total de Fibra Uno se compone de Ps. 869.4 millones de pesos en deuda de corto plazo y Ps. 11,419.6 millones de pesos en deuda de largo plazo. .



De la deuda a largo plazo, el 16% vence en los próximos 2 años, el 68% vence en 2016 y el restante después de 2016. Tenemos la opción de extender la deuda que vence en 2016 por dos años adicionales hasta el 2018.

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 Tercer 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. 814.77 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de julio de 2013 al 30 de septiembre de 2013. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.4504 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 tercer trimestre se pagara a más tardar el 11 de noviembre de 2013.

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



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

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

1 T 2013	0.3700198296
2 T 2013	0.4100035795
3 T 2013	0.4503951341.

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

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



ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE RESULTADOS

FIBRA UNO		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Estado de Resultados Consolidados (Condensados)</u>		
<u>del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013 y 2012</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2013	2012
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 993,254	\$ 476,750
Ingresos por mantenimiento	\$ 67,891	\$ 46,265
Otros Ingresos	\$ -	\$ 840
Total de ingresos	<u>\$ 1,061,145</u>	<u>\$ 523,855</u>
Gastos de administración	\$ 98,630	\$ 43,865
Gastos de Operación	\$ 157,457	\$ 84,403
Resultado de operación	<u>\$ 805,058</u>	<u>\$ 395,587</u>
Productos financieros	\$ 214,004	\$ 53,420
Gastos financieros	\$ 115,035	\$ 169
Resultado Integral del Financiamiento	<u>\$ 904,027</u>	<u>\$ 448,838</u>
Ganancia/perdida cambiaria No realizada	-\$ 27,159	\$ 139,249
Resultado antes de distribución	<u><u>\$ 876,868</u></u>	<u><u>\$ 588,087</u></u>



BALANCE GENERAL

FIBRA UNO		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General Consolidado (Condensado) al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2013	2012
<u>ACTIVO</u>		
Activo Circulante:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 15,823,523	\$ 2,047,712
Rentas por cobrar y otras	\$ 342,443	\$ 158,771
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA - parte relacionada	\$ 226,173	\$ 11,278
Impuestos por recuperar	\$ 1,194,788	\$ 1,548,019
Pagos anticipados	\$ 21,485	\$ 19,053
Total del activo circulante	<u>\$ 17,608,412</u>	<u>\$ 3,784,833</u>
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	\$ 46,239,642	\$ 29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,138,300	\$ 158,194
Inversiones en derechos fiduciarios	\$ 1,340,790	\$ -
Otros activos, Neto	\$ -	\$ 416
Total del activo no circulante	<u>\$ 49,718,732</u>	<u>\$ 30,012,065</u>
Total	<u>\$ 67,327,144</u>	<u>\$ 33,796,898</u>
<u>PASIVO</u>		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 869,422	\$ 669,596
Adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,645,522	\$ 468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 223,683	\$ 70,855
Rentas cobradas por anticipado	\$ 22,981	\$ 22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 16,299	\$ 49,918
Total del pasivo circulante	<u>\$ 3,777,907</u>	<u>\$ 1,281,474</u>
Deuda a largo plazo	\$ 11,419,567	\$ 8,255,347
Depósitos de los arrendatarios	\$ 196,973	\$ 166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	\$ 45,959	\$ 68,941
Total del pasivo	<u>\$ 15,440,406</u>	<u>\$ 9,772,186</u>
<u>Patrimonio de los fideicomitentes:</u>		
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 49,990,147	\$ 23,013,953
Resultados acumulados	\$ 1,896,591	\$ 1,010,759
Total del patrimonio	<u>\$ 51,886,738</u>	<u>\$ 24,024,712</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES	<u>\$ 67,327,144</u>	<u>\$ 33,796,898</u>



ESTADO DE FLUJOS

Fibra Uno		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Estado consolidado de Flujos de Efectivo		
Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y		
el 31 de diciembre de 2012		
(Cifras en miles de pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 2,146,980	\$ 1,035,248
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ -	\$ 199,599
Ganacia no realizada en moneda extranjera	\$ 13,484	\$ -
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ 531,731	\$ 110,124
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 441,593	\$ 68,395
Total	\$ 2,070,327	\$ 813,527
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	\$ 183,672	\$ 26,317
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	\$ 214,895	\$ -
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	\$ 353,231	\$ 1,204,151
Pagos anticipados	\$ 2,432	\$ 15,898
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 152,828	\$ -
Rentas cobradas por anticipado	\$ 22,982	\$ -
Depósitos de los arrendatarios	\$ 30,549	\$ 126,090
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 33,619	\$ -
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ 2,149,335	\$ (306,749)
<u>Actividades de inversión:</u>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ 3,469,459	\$ -
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,138,300	\$ 43,163
Adquisiciones de propiedades de inversión	\$ 9,370,736	\$ 18,169,139
Derechos fiduciarios	\$ 1,182,596	\$ -
Intereses recibidos	\$ 531,731	\$ 110,124
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	\$ (15,629,360)	\$ (18,102,178)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Pagos de deuda a largo plazo	\$ 845,430	\$ -
Obtención de deuda a largo plazo	\$ 650,000	\$ 8,362,695
Otros activos, Neto	\$ 416	\$ -
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,177,398	\$ 8,560
Distribuciones a los fideicomitentes	\$ 1,675,157	\$ 564,672
Intereses pagados	441,593	\$ 68,395
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 27,390,204	\$ 12,912,349
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	\$ 27,255,837	\$ 20,633,417
<u>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:</u>		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	\$ 13,775,811	\$ 2,224,490
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	\$ 2,047,712	\$ 257,071
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 15,823,523	\$ 2,481,561



Acerca de Fibra Uno

Fibra Uno es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFI, mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación de nuestros bienes inmuebles. El Fideicomiso comenzó a operar en el Bolsa Mexicana de Valores el 18 de Junio de 2011. Actualmente cuenta con **319** propiedades en **29** entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 3.2 millones de metros cuadrados. Fibra Uno siempre está analizando una serie de propiedades para comprar y alquilar, con el fin de incrementar los ingresos de su cartera. Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y un equipo con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, hacen de Fibra Uno un vehículo atractivo de inversión.

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



Conferencia Telefónica del 3T13

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

Fecha: Viernes 25 de octubre de 2013

Hora: 2pm ET/ 1pm hora México

Participantes: André El-Mann, Director General

Javier Elizalde, Director de Finanzas

Isidoro Attie, Vice Presidente Ejecutivo

Jorge Pigeon, Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas

Número (EEUU.): +1-877-407-9205

Número (México): +1-201-689-8054

Grabación de Conferencia Telefónica:

Número (U.S.): +1-877-660-6853

Número (México): +1-201-612-7415

Conferencie ID#: 13572521



Contacto de Relaciones con Inversionistas:

En México:

Jorge Pigeon

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: jpigeon@fibrauno.mx

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

E-mail: fibrauno@grayling.com