



## Fibra Uno Anuncia Ingresos por Rentas de Ps. 467.7 millones en 4T12

*Ciudad de México, México a 27 de febrero de 2013*— 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 cuarto trimestre al cierre del 31 de diciembre de 2012 y auditados por el año completo 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 4T12

---

- **Ingresos:** del 4T12 alcanzaron Ps. 581.9 millones y Ps. 1.5 mil millones en 2012
- **Ingresos por renta:** del 4T12 sumaron Ps. 467.7 millones y Ps. 1.4 mil millones en 2012
- **NOI<sup>1</sup>:** fue de Ps. 389 millones en 4T12
- **Margen de NOI:** 83.2%
- **Margen de operación sobre Renta:** 84.3%
- **Resultado Neto antes de la distribución:** fue de Ps. 323.1 millones en el 4T12 y Ps. 1.3 mil millones en 2012
- **FFO<sup>2</sup>:** alcanzó Ps. 323.1 millones en el 4T12
- **Resultado Fiscal Neto por CBFi:** fue de Ps. 0.4216 centavos en el 4T12

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

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

<sup>3</sup> Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 31 de Diciembre de 2012 (842,282,890).



- Al 31 de diciembre de 2012, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 29.9 mil millones

#### Hechos Relevantes 4T12

	4T12	4T11	Var. %
<b>Indicadores Financieros (Ps. millones)</b>			
Ingresos Netos	467.7	182.0	156.9%
EBITDA	389.0	161.4	141.0%
Flujos de operación (FFO)	323.1	167.8	92.5%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	389.0	161.4	141.0%
Margen NOI	83.2%	88.7%	-6.2%
Resultado integral de la operación	323.1	167.8	92.5%
<b>Por CBFI</b>			
FFO	0.38	0.40	-3.4%
Resultado fiscal neto	0.42	0.37	14.3%
Precio CBFI*	39.00	23.80	63.9%
<b>CBFIs</b>			
Total en circulación	842.3	422.6	99.3%
Capitalización total*	28.5	25.5	11.7%
Valor en libros del portafolio	35.4	26.2	35.1%
<b>Indicadores Operacionales (Ps. millones)</b>			
Total GLA ('000 mts <sup>2</sup> )	1609.2	706.1	127.9%
Número de propiedades	279	17	1541.2%
Número de estados	29	7	314.3%
Número de inquilinos	1820	673	170.4%
Promedio de contrato (ponderado a m <sup>2</sup> )	4.91	4.96	-1.0%
Ocupación (total)	94.9%	97.3%	-2.5%
Ocupación - comercial	95.8%	96.5%	-0.7%
Ocupación - industrial	98.8%	99.6%	-0.8%
Ocupación - oficinas	88.4%	98.6%	-10.4%

\*Datos al cierre de 4T12

#### Comentarios del Director General

“Los resultados del cuarto trimestre de 2012 continúan mostrando la solidez y buen desempeño de Fibra Uno, pese a la incertidumbre económica global. Por octavo trimestre consecutivo, y desde su creación en marzo de 2011, hemos demostrado recurrentemente el éxito de nuestro modelo de negocios así como el dinamismo del



mercado de bienes raíces en México. En apenas 20 meses, nuestro portafolio inicial de 13 propiedades paso a 279 al cierre de diciembre de 2012, mientras nuestra área rentable creció paralelamente de aproximadamente 514,750 metros cuadrados a 1.6 millones de metros cuadrados hoy.

El crecimiento de nuestra cartera ha estado impulsado por el eficiente uso efectivo derivado de los recursos obtenidos de las ofertas públicas iniciales, que aunado al acceso de las líneas de crédito que tenemos con bancos locales nos han dado flexibilidad y la posibilidad de consolidar nuestra cartera al mismo tiempo que hacemos nuevas adquisiciones. Además, hemos utilizado nuestros certificados (CBFIs) como un instrumento adicional de financiamiento para adquirir propiedades, como hicimos con el portafolio Morado en el tercer trimestre.

El 29 de enero lanzamos la tercera oferta pública a un precio de Ps. 36.75 por CBFI, con el objetivo de levantar recursos adicionales para financiar el rápido ritmo de crecimiento de Fibra Uno. Logramos levantar Ps. 22,050,000,000, (aproximadamente US\$ 1.7 mil millones), y por primera vez, introdujimos en México la opción de “hot deal” que nos permitió aumentar la oferta 20% adicional del 15% de la opción de sobreasignación. La colocación, que permitirá aumentar la liquidez de los certificados, fue sobre suscrita 3 veces, con la participación de más de 170 inversionistas institucionales nacionales e internacionales. Los recursos nos permitirán pagar algunas de las adquisiciones hechas en los últimos meses, así como nuevas compras que nos permitan seguir consolidando nuestra cartera y seguir generando valor para nuestros accionistas.

Cabe subrayar que durante el cuarto trimestre firmamos un acuerdo para la adquisición de Torre Mayor, el edificio más alto de la ciudad de México, y el portafolio G-30, el cual fue aprobado por el comité técnico y por nuestros accionistas en diciembre. El valor estimado de G-30 es de Ps. 18,400 millones.

Esta última adquisición será financiada con CBFIs (46%), la absorción de deuda (23%) y el resto será inversión (31%) para desarrollar otras 9 propiedades. La cartera a de G-30 tiene un área rentable de 1.8 millones de metro cuadrados. Una vez que este desarrollado y estabilizado, el portafolio, tendrá un valor aproximado de Ps. 27,000 millones estimado a la capitalización actual de Fibra Uno.

El 20 de diciembre de 2012 abrimos al público Pabellón Cuemanco, localizado en el sur de la ciudad de México. La propiedad comercial está ubicada en un terreno de 100,200 metros cuadrados, de los cuales 45,550 metros cuadrados serán rentable y 1,500 lugares



de estacionamiento. Pabellón Cuemanco está anclado con un supermercado, tienda departamental y un complejo de cines, además de varios locales comerciales que suman 3,500 metros cuadrados rentables.

Nuestra cartera consta de 279 propiedades, mientras que nuestro NOI para el cuarto trimestre del año fue de PS. 389 millones, mientras el FFO Ps. 323.1 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 CBFI una distribución de Ps. 0.4216 centavos por CBFI, el cual fue pagado el 31 de enero de 2013 y corresponde a nuestro desempeño en el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2012.

Pese al efecto de dilución esperada con la adquisición del portafolio G-30, seguiremos pagando distribuciones similares a los trimestres anteriores. Continuaremos registrando resultados financieros sólidos y brindando valor a nuestros tenedores de CBFI. Esperamos seguir aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado de bienes raíces en México, buscando propiedades que se asimilen a nuestros criterios de inversión y estrategia de negocios para continuar el proceso de consolidación de Fibra Uno."

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

## **Cartera de Propiedades**

### **Cartera Actual**

---

Al 31 de diciembre de 2012, Fibra Uno contaba con una cartera de 279 propiedades ubicadas principalmente en el sur y centro de México. Nuestro portafolio incluye propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto. El modelo de negocio de Fibra Uno se enfoca en la diversificación geográfica de sus propiedades, en ciudades con fuerte actividad económica. Fibra Uno continuará desarrollando su portafolio con una mezcla de propiedades, y continuará explorando nuevas oportunidades de expansión en la República Mexicana.

Después de la aprobación acordada por la Asamblea de Tenedores el 18 de diciembre de 2012, Fibra Uno anunció la adquisición de un portafolio de 30 propiedades, con una inversión total aproximada de \$18,400 millones. Aproximadamente el 76% de los



ingresos de este portafolio provendrán de arrendamientos de inmuebles industriales, 13% de arrendamientos comerciales y 11% de oficinas.

De las 30 propiedades 21 cuentan con ingresos estabilizados y 9 se encuentran en etapa de desarrollo. Uno de los inmuebles que actualmente está en desarrollo, incluido en este portafolio, es Torre Reforma Latino que contará con 45,000 m<sup>2</sup> rentables de oficinas y que está siendo construido sobre el predio que ocupaba anteriormente el Cine Latino sobre Paseo de la Reforma.

Dentro del sector de oficinas del portafolio ya estabilizado se estará adquiriendo una parte de Plaza Polanco, Torre Platinum, y el Corporativo Mariano Escobedo. Las propiedades ya estabilizadas de este Portafolio actualmente generan ingresos por rentas de cerca de Ps. 860 millones anuales, con una ocupación aproximada del 98%. Para la parte del portafolio en desarrollo se estiman unas rentas anuales por cerca de Ps. 955 millones. En algunos casos estimamos que a partir de 2013 tendremos ya ingresos provenientes de estos inmuebles en desarrollo. La transferencia de las propiedades se estima concluirá en el segundo trimestre de 2013.

Durante el cuarto trimestre, se firmo un acuerdo a través del que Fibra Uno adquirirá el 49% de los derechos fiduciarios que sustentan la propiedad del Conjunto Torre Mayor, en la Ciudad de México. El Conjunto Torre Mayor está compuesto por tres edificios; la torre principal 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%. Los tres arrendatarios más grandes de la Torre Mayor, incluyen una de las cuatro firmas más importantes a nivel mundial de auditoría, asesoría fiscal y de negocios, uno de los cinco bancos mexicanos más grandes del país y una de las dos compañías más importantes de agentes de seguros a nivel mundial. Adicionalmente la Torre Mayor cuenta con aproximadamente 14 grandes arrendatarios que tienen, en promedio, por lo menos un piso completo en arrendamiento, el resto de los ingresos está dividido entre los cerca de 60 inquilinos tanto comerciales como de oficina.

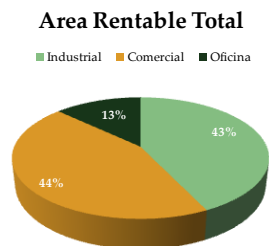
Fibra Uno pagó con recursos propios por el 49% de los derechos fiduciarios del Conjunto Torre Mayor. Se estima que, una vez descontando la deuda que tiene Torre Mayor, el precio sea cercano a los USD\$102 millones.



## Área Rentable

Al cierre del 31 de diciembre de 2012, Fibra Uno contó con un área total rentable de aproximadamente 1,637,880.38 metros cuadrados. A continuación se muestra el desglose de nuestra área rentable:

SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	701,474.51	42.83%
Comercial	722,234.20	44.10%
Oficina	214,171.67	13.08%
<b>Total</b>	<b>1,637,880.38</b>	<b>100.00%</b>



## Valor en Libros al cierre de 4T12

Al 31 de diciembre de 2012, nuestras 279 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 29,853 millones.

## Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 4T12

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, Villahermosa y Cuernavaca están aún en proceso de desarrollo.

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación Dic. 2012	% de Ocupación Sep. 2012	% de Ocupación Dic. 2011
<b>Industriales</b>							
Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,324	8.63%	100%	100%	97%
Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico	1994	22,969	1.40%	100%	100%	100%
La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico	1999	58,970	3.60%	100%	100%	100%
Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,242	4.11%	100%	100%	100%
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2012	39,242	2.40%	100%	100%	N/A
Hermosillo	Hermosillo, Sonora	2008	15,959	0.97%	100%	100%	100%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	49,462	3.02%	98%	95%	100%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	69,653	4.25%	99%	100%	100%
Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	1,725	0.11%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	14,342	0.88%	92%	92%	N/A
Tultitlan I	Tultitlan, Edo. Mexico	2002	130,851	7.99%	98%	93%	N/A
Tultitlan II	Tultitlan, Edo. Mexico	2004	63,736	3.89%	97%	97%	N/A
Lerma II	Lerma, Edo. Mexico	2013	26,000	1.59%	100%	N/A	N/A
<b>Subtotal</b>			<b>701,474.51</b>	<b>42.83%</b>			



Comerciales							
Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,446	1.25%	89%	99%	100%
Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,728	1.02%	63%	62%	62%
Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,302	1.00%	98%	94%	94%
Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	0.85%	100%	100%	100%
Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,874	2.19%	99%	99%	99%
Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	57,558	3.51%	98%	97%	99%
Toluca	Toluca, Edo. Mexico	2011	15,023	0.92%	100%	100%	99%
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	4.52%	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	0.45%	94%	96%	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	65,395	3.99%	87%	92%	66%
Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	5,904	0.36%	100%	100%	85%
Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	3,604	0.22%	99%	75%	95%
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%	100%	96%	95%
Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	1,207	0.07%	100%	96%	95%
Santander Rojo	Varias	Varias	111,171	6.79%	100%	100%	100%
Tepic	Tepic, Nayarit	2008	45,265	2.76%	92%	97%	N/A
Guadalajara	Guadalajara, Jal.	2005	31,129	1.90%	91%	92%	N/A
La Isla	Benito Juarez, Q. Roo	1999	40,503	2.47%	91%	91%	N/A
Forum by the Sea	Benito Juarez, Q. Roo	1997	13,198	0.81%	94%	94%	N/A
Outlet Cancun	Benito Juarez, Q. Roo	2003	24,639	1.50%	78%	92%	N/A
Centro Maya	Solidaridad, Q. Roo	2006	21,995	1.34%	90%	88%	N/A
Punta Langosta	Cozumel, Q. Roo	2001	8,685	0.53%	83%	82%	N/A
Outlet Monterrey	Monterrey, N.L.	2004	40,991	2.50%	78%	77%	N/A
Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	-	-	0.00%	N/A	N/A	N/A
Cuemanco	México, D.F.	2012	22,941	1.40%	100%	N/A	N/A
Villahermosa	Villahermosa, Tab.	-	-	0.00%	N/A	N/A	N/A
<b>Subtotal</b>			<b>722,234</b>	<b>44.10%</b>			



Oficinas							
Reforma	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	0.86%	100%	100%	100%
Reforma 222	Cuahutémoc, Distrito Federal	2008	3,505	0.21%	100%	100%	100%
Yucatán 23	Cuahutémoc, Distrito Federal	1998	4,520	0.28%	100%	100%	100%
Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	15,393	0.94%	40%	12%	N/A
Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	4,640	0.28%	100%	100%	100%
Leones	Álvaro Obregón, Distrito Federa	2009	1,344	0.08%	100%	96%	95%
Alameda	Iztapalapa, Distrito Federal	2008	725	0.04%	100%	96%	95%
Santander Rojo	Varias	Varias	62,713	3.83%	100%	100%	100%
Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	34,323	2.10%	84%	84%	N/A
Constitución	Monterrey, N.L.	2001	15,760	0.96%	26%	11%	N/A
Insurgentes	México, D.F.	2001	6,086	0.37%	100%	100%	N/A
Interlomas	Huixquilucan, Edo. De Mex.	1999	5,642	0.34%	89%	89%	N/A
Blas Pascal	México, D.F.	1993	5,375	0.33%	100%	100%	N/A
Santa Fe	México, D.F.	2002	40,113	2.45%	98%	98%	N/A
<b>Subtotal</b>			<b>214,172</b>	<b>13.08%</b>			
<b>Total</b>			<b>1,637,880</b>	<b>100.00%</b>	<b>94.9%</b>	<b>93.8%</b>	<b>97.3%</b>

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 279 propiedades al 31 de diciembre de 2012 fue de 94.9% al cierre del trimestre, comparado 97.3% en 4T11, 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 cuarto trimestre de 2012 fue de 95.82%, en comparación con 96.52% al cierre de 4T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del cuarto trimestre de 2012 fue de 98.77%, en comparación con 99.57% al cierre de 4T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestra propiedad de oficinas fue de 88.36% al cierre del cuarto trimestre de 2012 en comparación con 98.57% al cierre de 4T11.

### 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)
<b>Industrial</b>			
1 Guadalajara	18	7.90	4.60
2 Diamante	3	4.90	2.60
3 La Joya	4	6.40	3.00
4 Maravillas	11	8.80	5.20
5 Tlalnepantla	2	1.60	0.80
6 Hermosillo	1	10.00	5.50
7 Tultitlan I	16	5.70	2.20
8 Tultitlan II	20	7.80	4.40
<b>Subtotal</b>	<b>75</b>		
<b>Comercial</b>			
9 Celaya	116	9.30	5.10
10 Taxco	23	12.80	9.20
11 Tuxtla	95	9.40	5.20
12 Tuxtla II	2	15.00	12.60
13 Chetumal	119	9.50	1.90
14 Plaza Central	142	11.20	8.20
15 Toluca	2	14.80	12.80
16 Avenida Central	2	10.00	5.00
17 Aguascalientes	2	2.50	1.40
18 Zapopan	1	20.00	15.50
19 Monterrey	1	10.00	5.80
20 Acapulco	1	10.00	4.40
21 Cofre de Perote	1	10.00	5.70
22 Edison Insurgentes	1	10.00	5.70
23 Arboledas	1	10.00	5.70
24 Naucalpan	2	8.50	4.50
25 Pitic City Center	32	6.60	2.60
26 Mexicali	2	10.10	6.10
27 Miguel Angel	1	10.00	5.60
28 Olivar de los Padres	3	10.00	5.00
29 Tijuana	1	10.00	4.50
30 Terraza Pedregal	15	5.40	3.20
31 Del Valle	1	10.00	5.70
32 Tláhuac	1	10.00	5.70
33 Santa Fe	1	10.00	5.70
34 Santander Rojo	179	20.00	19.50
35 La Isla	175	12.30	3.30
36 Outlet Cancun	77	7.80	2.80
37 Forum By The Sea	52	11.40	1.90
38 Punta Langosta	73	9.20	1.80
39 Centro Maya	83	5.90	2.70
40 Outlet Monterrey	109	6.70	1.60
41 Las Plazas Outlet Guadalajara	169	8.10	2.40
42 Forum Tepic	124	8.80	3.50
43 Cuernavaca	2	15.00	15.00
<b>Subtotal</b>	<b>1611</b>		
<b>Oficinas</b>			
44 Reforma 99	1	1.00	1.00
45 Reforma 222	1	10.00	5.00
46 Yucatán 23	2	10.30	5.00
47 Blas Pascal	6	7.30	2.20
48 Constitución	3	4.10	3.70
49 Insurgentes	10	6.90	1.30
50 Interlomas	9	6.30	1.40
51 Punta Santa Fe	25	9.80	1.30
51 Santander Rojo	40	20.00	19.50
<b>Subtotal</b>	<b>97</b>		
<b>Uso Mixto</b>			
52 Via Morelos	15	11.40	4.70
53 Lerma	21	6.40	2.50
54 Rentimex	6	5.80	1.30
55 Vallejo 2000	6	10.20	6.00
56 Malecon	169	8.90	6.70
57 Leones	5	5.10	1.70
58 Alameda	4	9.10	3.80
59 Cabibaz	48	7.70	2.00
<b>Subtotal</b>	<b>274</b>		
<b>Total</b>	<b>2057</b>		



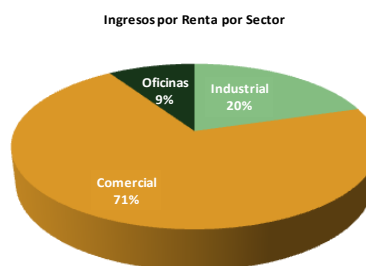
Menos del 10% de los contratos de Fibra Uno están en proceso de renovación o sus plazos concluirán dentro de los siguientes 6 meses.

### Ingresos Por Renta en 4T12

Durante el cuarto trimestre de 2012 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 467.7 millones de la cartera de 279 propiedades. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 4T12, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 95.0 millones, equivalentes al 20.31% de los ingresos por renta totales.
- En el 4T12, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 329.8 millones, o 70.53% de los ingresos por renta totales.
- En el 4T12, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 42.8 millones, o 9.16% de los ingresos por renta totales.

SECTOR	4T12 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	94,984,154	20.31%
Comercial	329,841,036	70.53%
Oficinas	42,838,873	9.16%
<b>Total</b>	<b>467,664,063</b>	<b>100.00%</b>



### Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 21.8 millones en el cuarto 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 4T12**

---

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para el 4T12 fue de Ps. 389 millones.

### **Efectivo y Equivalentes de efectivo**

---

El efectivo y equivalente de efectivo de Fibra Uno, que comprende efectivo, depósitos bancarios e inversiones financieras, fue de Ps. 2,047 millones al 31 de diciembre de 2012. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas.

### **Deuda**

---

En diciembre de 2011, Fibra Uno consiguió dos líneas de crédito con instituciones financieras nacionales que ascienden a Ps. 3, 500 millones para futuras adquisiciones. Fibra Uno ha utilizado Ps. 850 millones y otra de Ps. 333 millones. El balance de las líneas de crédito al cierre era de Ps. 1,162.2 millones.

Como parte de la adquisición del portafolio Morado, Fibra Uno asumió una deuda de Ps. 8,254 millones con los términos y plazos previamente fijados por General Electric (GEREM). Los pagos de la deuda están cubiertos por los ingresos de las propiedades hasta que se pague el crédito en su totalidad. La deuda está en dólares y en pesos. Cabe subrayar que el portafolio Morado Portfolio tiene ingresos en dólares con los cuales se protege la porción de los pagos de la deuda en dólares.

Al cierre del cuarto trimestre de 2012, Fibra Uno adeudaba Ps. 8,943 millones.

### **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 Cuarto 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. 355.1 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de octubre de 2012 al 31 de diciembre de 2012. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.4216 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 cuarto trimestre se pagó el 31 de enero de 2013.

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

Trimestre	Pesos por CBFI
1Q2011	0.034260736
2Q2011	0.302156899
4Q2011	0.377947429
4Q2011	0.368890156
1Q2012	0.196029416
2Q2012	0.300000027
3Q2012	0.404468562
4Q2012	0.4216098563



### **Tercera Colocación Primaria de CBFIs**

---

El 29 de enero de 2012, Fibra Uno realizó exitosamente su tercera colocación primaria por un monto de Ps22,050,000,000, incluyendo Ps. 2,450,000,000 correspondientes a la opción de sobreasignación y Ps. 3,266,666,670 al hot deal, a un precio por CBFI de Ps. 36.75, consistente en una Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional a través de la Regla 144A y Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América. Esta colocación ocurre en menos de dos años de la Oferta Pública Inicial de Fibra Uno del 18 de marzo de 2011 y a menos de un año de la Segunda Oferta Pública Inicial del 22 de marzo de 2012. La Oferta Global de Fibra Uno, cuya clave de cotización es “FUNO”, fue primaria mediante la emisión de 600,000,000 CBFIs, incluyendo 88,888,889 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación y 66,666,667 CBFIs del hot deal.

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

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

El Coordinador Global fue Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer fue el Coordinador Global Conjunto en el tramo nacional; Evercore Casa de Bolsa S.A. fue Intermediario Colocador Líder en México y Evercore Partners Mexico S.de R.L. fue el Agente Estructurador. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) fue el Coordinador Global Conjunto en el tramo Internacional.

### **Adquisición del Portafolio Morado**

---

Tras el anuncio de la adquisición de Morado en Julio pasado, Fibra Uno absorbió ya 15 de las 16 propiedades del portafolio, el cual comenzó a generar ingresos desde agosto pasado. La última de las propiedades, Punta Langosta en Cozumel, se espera se incorpore en el portafolio en los próximos meses. Morado consiste en siete centros comerciales, cinco edificios de oficinas, tres propiedades industriales y la concesión para operar y explotar comercialmente una terminal marítima y recinto portuario, localizadas en Quintana Roo, Jalisco, Nuevo León, Nayarit, Distrito Federal y el Estado



de México. El valor de la transacción ascendió a Ps. 11,600 millones, precio que incluía una deuda de Ps. 8,400 millones con General Electric Real Estate (GEREM). El NOI estimado asciende aproximadamente a Ps. 927.7 millones en 2013.

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

---

El pasado 23 de octubre de 2012, Fibra Uno, anunció la firma de un acuerdo en el que adquirirá el 49% de los derechos fiduciarios que sustentan la propiedad del Conjunto Torre Mayor, en la Ciudad de México, de compañías propiedad de la familia 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 cuatro firmas más importantes a nivel mundial de auditoría, asesoría fiscal y de negocios, uno de los cinco bancos mexicanos más grandes del país y una de las dos compañías más importantes de agentes de seguros a nivel mundial. Adicionalmente la Torre Mayor cuenta con aproximadamente 14 grandes arrendatarios que tienen, en promedio, por lo menos un piso completo en arrendamiento, el resto de los ingresos está dividido entre los cerca de 60 inquilinos tanto comerciales como de oficina.

Fibra Uno pagó con recursos propios por el 49% de los derechos fiduciarios del Conjunto Torre Mayor. Se estima que, una vez descontando la deuda que tiene Torre Mayor, el precio sea cercano a los USD\$102 millones. La transacción fue pagada el 21 de febrero de 2013.

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

### **Adquisición del Portafolio G-30**

---

Durante la Asamblea de Tenedores que se celebró el 18 de diciembre de 2012, la adquisición de un portafolio de 30 propiedades, con una inversión total aproximada de Ps. 18,400 millones, fue aprobada. De las 30 propiedades 21 cuentan con ingresos estabilizados y nueve se encuentran en alguna etapa de desarrollo. Una vez



desarrollado y estabilizado en su totalidad, este Portafolio valuado a la tasa de capitalización a la que actualmente el mercado está valuando Fibra Uno, pudiese llegar a representar un valor estimado de Ps. 27,000 millones. Aproximadamente el 76% de los ingresos de este portafolio provienen de arrendamientos de inmuebles industriales, 13% de arrendamientos comerciales y 11% de oficinas.

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

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

La adquisición del Portafolio estabilizado representaría un aumento inmediato del 67% en la superficie rentable de Fibra Uno, sin considerar aun la reciente adquisición de Torre Mayor y los 4 inmuebles que tenemos actualmente en desarrollo. El portafolio G-30 incluye 21 propiedades en su fase final de análisis. El fideicomiso comenzara a registrar los ingresos de las propiedades estabilizadas al cierre del segundo trimestre de 2013, en cuando se escriture.

### **Pabellon Cuemanco**

---

El pasado 20 de diciembre de 2012 Pabellón Cuemanco, localizado al sur de la Ciudad de México, abrió sus puertas. La propiedad comercial, en un terreno de 100,200 metros cuadrados, cuenta con 45,550 metros rentables. Pabellón Cuemanco está anclado por un supermercado, tienda departamental y un complejo de cines. Adicionalmente se cuenta con varios locales comerciales que suman 3,500 metros cuadrados rentables y cerca de 1,500 lugares de estacionamiento. La propiedad desarrollada fue aperturada en diciembre 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

<b>FIBRA UNO</b>		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Estado de Resultados No Consolidados (Condensados)</u>		
<u>del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2012 y 2011</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2012	2011
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 467,664	\$ 182,042
Ingresos reembolsables	\$ 76,345	\$ 28,266
Otros Ingresos	\$ 37,852	\$ -
Total de ingresos	<u>\$ 581,861</u>	<u>\$ 210,308</u>
Gastos de administración	\$ 73,420	\$ 15,502
Gastos de Operación	\$ 119,458	\$ 33,418
Resultado de operación	<u>\$ 388,983</u>	<u>\$ 161,388</u>
Productos financieros	\$ 21,835	\$ 8,622
Gastos financieros	\$ 87,701	\$ 2,194
Resultado Integral del Financiamiento		
Resultado antes de distribución	<u>\$ 323,117</u>	<u>\$ 167,816</u>



## BALANCE GENERAL

<b>FIBRA UNO</b>		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General No Consolidado (Condensado) al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011</u>		
(Cifras en miles de pesos)		
	2012	2011
<b><u>ACTIVO</u></b>		
Activo Circulante:		
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	\$ 2,047,712	\$ 256,923
Cuentas por cobrar	\$ 170,049	\$ 68,882
Pagos Anticipados	\$ 19,053	\$ 7,181
Impuestos por recuperar	\$ 1,548,019	\$ 471,635
Activo circulante	<u>\$ 3,784,833</u>	<u>\$ 804,621</u>
Portafolio de contribución	\$ 29,853,455	\$ 11,090,134
Anticipo para inversiones	\$ 158,194	\$ -
Fondo de reserva de préstamo bancario	\$ 416	\$ -
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><u>\$ 33,796,898</u></u>	<u><u>\$ 11,894,755</u></u>
<b><u>PASIVO</u></b>		
Pasivo circulante:		
Proveedores	\$ 143,754	\$ 54,161
Acreedores	\$ 468,124	\$ 170,548
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo	\$ 669,596	\$ 20,790
Total Pasivo circulante	<u>\$ 1,281,474</u>	<u>\$ 245,499</u>
Pasivo no circulante:		
Préstamos bancarios hipotecarios	\$ 8,255,347	\$ 817,729
Depósitos en garantía	\$ 166,424	\$ 38,306
Rentas cobradas por anticipado	\$ 68,941	\$ -
Total Pasivo no circulante	<u>\$ 8,490,712</u>	<u>\$ 856,035</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u>\$ 9,772,186</u>	<u>\$ 1,101,534</u>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
Patrimonio inicial	\$ 1,000	\$ 1,000
Patrimonio emitido	\$ 23,012,953	\$ 10,499,355
Resultados acumulados	\$ 1,010,759	\$ 292,866
Total patrimonio	<u>\$ 24,024,712</u>	<u>\$ 10,793,221</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>\$ 33,796,898</u></u>	<u><u>\$ 11,894,755</u></u>



## ESTADO DE FLUJOS

<b>Fibra Uno</b>		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Estados de Flujos No Consolidados (Condensados) del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012		
y del 18 de enero al 31 de diciembre de 2011		
(Cifras en miles de pesos)		
<u>Actividades de operación:</u>	2012	2011
Utilidad neta consolidada	\$ 1,274,258	\$ 477,985
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (148,995)	\$ -
Ganacia no realizada en moneda extranjera	\$ (115,593)	\$ -
	<u>\$ 1,009,670</u>	<u>\$ 477,985</u>
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ (131,920)	\$ (42,029)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 185,678	\$ 2,089
Total	<u>\$ 1,063,428</u>	<u>\$ 438,045</u>
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	\$ (60,612)	\$ (14,721)
Impuestos por recuperar	\$ (1,076,384)	\$ (471,635)
Pagos Anticipados	\$ (11,873)	\$ (7,181)
Rentas cobradas por anticipado	\$ 91,922	\$ -
Depósitos en garantía	<u>\$ 10,456</u>	<u>\$ 38,306</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>\$ 16,937</u>	<u>\$ (17,186)</u>
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses cobrados	\$ 131,920	\$ 42,029
Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ (1,150,281)	\$ -
Anticipo para futuras inversiones	\$ (158,194)	\$ -
Cartera de aportación y compra de inmuebles	<u>\$ (4,338,632)</u>	<u>\$ (302,478)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>\$ (5,515,187)</u>	<u>\$ (260,449)</u>
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	\$ (159,621)	-\$ 2,070
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital	\$ (905,349)	\$ (301,873)
Pagos de deuda a largo plazo	\$ (429,642)	\$ -
Obtención de deuda a largo plazo	\$ 333,000	\$ 838,500
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 8,451,067	\$ 1
Otros activos	\$ (416)	\$ -
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>\$ 7,289,039</u>	<u>\$ 534,558</u>
Aumento neto de efectivo	\$ 1,790,789	\$ 256,923
Efectivo al inicio del período	\$ 256,923	\$ -
Efectivo al final del período	<u>\$ 2,047,712</u>	<u>\$ 256,923</u>



## Acerca de Fibra Uno

---

Fibra Uno es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFI, mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación de nuestros bienes inmuebles. El Fideicomiso comenzó a operar en el Bolsa Mexicana de Valores el 18 de marzo de 2011. Actualmente cuenta con 279 propiedades en 29 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 1,637,880.38 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 4T12

---

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

**Fecha:** Jueves 28 de febrero de 2013

**Hora:** 2:00 pm EST/ 1:00 pm hora México

**Participantes:** André El-Mann, Director General, Fibra Uno  
Javier Elizalde, Director de Finanzas, Fibra Uno  
Isidoro Attié, Vice Presidente Ejecutivo, Fibra Uno

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

**Numero (México):** +1-201-689-8054

## Contacto de Relaciones con Inversionistas:

---

En México:

Javier Elizalde

Tel: +52(55) 4170-7070

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

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9416

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