



## Fibra Uno Anuncia Resultado Neto de Ps. 46.4 millones en el Cuarto Trimestre

*Ciudad de México, México a 27 de enero de 2012—Fibra Uno* (BMV: FUNO11) (“Fibra Uno” o “Fideicomiso F/1401”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México, anunció hoy sus resultados auditados del cuarto trimestre al cierre del 31 de diciembre de 2011, y para el año completo de 2011. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo a las Normas de Información Financiera Mexicanas (MFRS) y expresadas en pesos mexicanos nominales, con excepción de donde se indica lo contrario.

### Hechos Relevantes del 4T11 y 2011

- **Ingresos:** para 4T11 alcanzaron Ps. 210.3 millones y Ps. 531.7 millones en 2011
- **Ingresos por renta:** para 4T11 alcanzaron Ps. 182 millones y Ps. 476.2 millones en 2011
- **NOI<sup>1</sup>:** fue de Ps. 161.4 millones en Ps. 4T11 y de Ps. 437.9 millones en 2011
- **Resultado Neto:** fue de Ps. 46.4 millones para 4T11 y Ps. 229.9 millones en 2011
- **FFO<sup>2</sup>:** alcanzó Ps. 86 millones en 4T11 y Ps. 292.9 millones en 2011
- **NOI por CBFI:** fue de Ps. 38.19 centavos en 4T11 y Ps. 1.04 en 2011
- **Resultado Neto por CBFI:** fue de Ps. 10.97 centavos en 4T11 y Ps. 54.4 centavos en 2011
- Al 31 de diciembre de 2011, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 8,403 millones
- Fibra Uno pagará una **distribución anticipada** de Ps. 36.89 centavos por cada CBFI<sup>3</sup>, lo cual equivale a un rendimiento anualizado de 7.51%, considerando el precio del IPO de Ps. 19.50 por CBFI.



<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 2011(422, 575,223).

## **Comentarios del Director General**

---

“Me da mucho gusto reportar que nuestros resultados del 4T11 y en general para todo 2011, demuestran la solidez financiera de Fibra Uno y de nuestro singular modelo de negocios. Nuestra oferta inicial en la Bolsa Mexicana fue en marzo de 2011 con un portafolio de 13 propiedades, creció con el portafolio de adquisición a 16 propiedades, y después a 17 con la última propiedad que adquirimos. Al cierre del año, Fibra Uno reportó un ingreso neto operativo de Ps. 437.9 millones mientras el FFO fue de Ps. 292.9 millones.

Al cierre del cuarto trimestre Fibra Uno reportó un ingreso neto operativo (NOI) de Ps. 161.4 millones y FFO de Ps. 86 millones.

De acuerdo a la política de distribución del fideicomiso, Fibra Uno pagará a los tenedores de CBFIs una distribución de Ps. 36.89 centavos por CBFI, la cual esta programada a ser pagada a más tardar el día 9 de febrero de 2012. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal. Nos complace compartir los beneficios de nuestra operación con los tenedores de los CBFIs.

El 10 de enero de 2012, Fibra Uno anunció un acuerdo de adquirir hasta 23 propiedades de MexFund, pagado con CBFIs. Actualmente, estamos haciendo nuestro proceso de due diligence para asegurarnos que estas propiedades alcancen nuestros estándares. La fecha para completar el due diligence es el 31 de enero de 2012, pudiéndose prorrogar dicho plazo bajo común acuerdo por escrito entre las partes hasta el 29 de febrero de 2012.



Seguimos optimistas respecto al panorama operativo para 2012, basado en nuestros fuertes resultados de 2011, la alta calidad de nuestro equipo, la adquisición del portafolio de propiedades de MexFund y los fundamentales del mercado inmobiliario de México. Tenemos confianza en que podemos seguir reportando resultados sólidos y continuar distribuyendo valor a los tenedores de nuestro CBFIs."

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

## Cartera de Propiedades

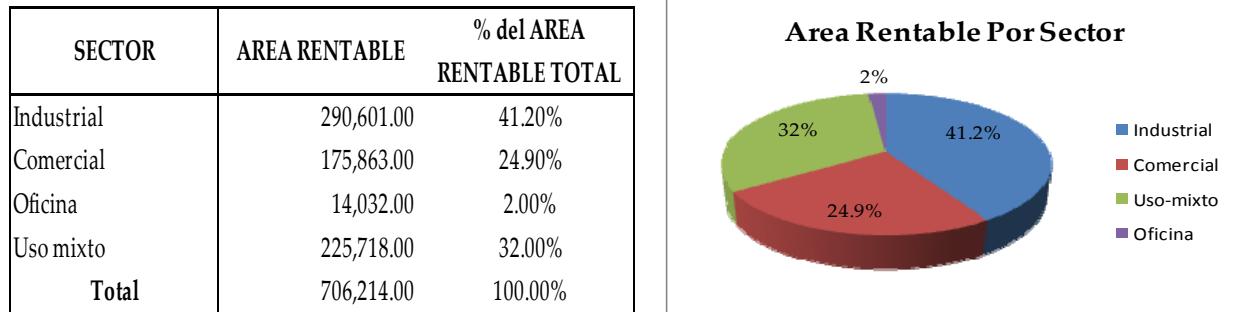
---

### Cartera Actual

Al 31 de diciembre de 2011, Fibra Uno contó con una cartera de 17 propiedades en el sur y centro de México. Estas propiedades incluyen 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 ubicaciones 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.

### Área Rentable

Al cierre del 31 de diciembre de 2011, Fibra Uno contó con un área total rentable de aproximadamente 706,214 metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.



Al cierre de 2011, nuestras 17 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 8,403 millones.

### Resumen de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 4T11

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

Propiedades	Municipio/Delegacion	Estado	Año de Inicio de Area Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación al 31 de diciembre de 2010	% de Ocupación al 31 de diciembre de 2011
<b>Industriales</b>							
1 Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco		2008	141,370	20.0%	89%	97%
2 Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico		1994	22,969	3.3%	48%	100%
3 La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico		1999	58,970	8.4%	100%	100%
4 Maravillas	Toluca, Edo. Mexico		2004	67,292	9.5%	100%	100%
<b>Comerciales</b>							
5 Celaya	Celaya, Guanajuato		2007	20,593	2.9%	99%	100%
6 Taxco	Taxco, Guerrero		2010	16,669	2.4%	61%	69%
7 Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas		2007	16,260	2.3%	89%	94%
8 Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas		2010	13,886	2.0%	100%	100%
9 Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo		2005	35,861	5.1%	97%	99%
10 Plaza Central	Iztacalco, D.F.		2009	57,541	8.1%	97%	99%
11 Toluca	Toluca, Edo. Mexico		2011	15,053	2.1%	N/A	99%
<b>Oficinas</b>							
12 Reforma	Cuauhtemoc, D.F.		1998	14,032	2.0%	100%	100%
<b>Mixtas</b>							
13 Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico		1997	55,366	7.8%	99%	89%
14 Lerma	Lerma, Edo. Mexico		1999	73,257	10.4%	99%	99%
15 Rentimex	Benito Juarez, D.F.		1997	6,783	1.0%	100%	100%
16 Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.		1995	10,167	1.4%	98%	100%
17 Malecon	Benito Juarez, Q. Roo		2009	80,145	11.3%	62%	69%
<b>Total</b>				<b>706,214</b>	<b>100.0%</b>	<b>89.9%</b>	<b>94.9%</b>



El área total rentable de la propiedad Malecón creció en 4,032 metros cuadrados durante el cuarto trimestre debido a la terminación de la construcción del edificio de oficinas en la propiedad. Debido al crecimiento en el área rentable total de la propiedad, la tasa de ocupación ha disminuido del 73% al 69%.

La tasa de ocupación de nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2011 fue de 94.9%, comparado con 89.9% al cierre de 2010. Esta cifra demuestra la fuerte demanda que existe por nuestras propiedades.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales fue de 94% al fin de 2011, en comparación con 91% al cierre de 2010.

La tasa de ocupación promedia de nuestro portafolio de propiedades industriales fue de 99% al fin de 2011, en comparación con 84% al cierre de 2010.

La tasa de ocupación promedia de nuestro portafolio de propiedades de uso-mixto fue de 91%, en comparación con 92% al cierre de 2010.

La tasa de ocupación promedia de nuestra propiedad de oficinas fue de 100% al cierre de 2011, sin cambios desde el cierre de 2010.

### Cartera por ubicación geográfica



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%				\$ 49,552	7%
GUANAJUATO	1	3%	100%				\$ 42,486	6%
JALISCO	1	20%		100%			\$ 85,566	12%
MEXICO STATE	6	41%	5%	51%		44%	\$ 173,743	25%
MEXICO CITY	4	13%	65%		16%	19%	\$ 167,642	24%
GUERRERO	1	2%	100%				\$ 12,498	2%
QUINTANA ROO	2	16%	31%			69%	\$ 170,825	24%
	<b>17</b>	<b>100%</b>					<b>\$ 702,312</b>	<b>100%</b>

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de diciembre de 2011 multiplicada por 12.

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 (año)
<b>Industrial</b>			
1 Guadalajara	14	5.63	4.59
2 Diamante	3	4.72	2.33
3 La Joya	4	6.25	4.03
4 Maravillas	13	6.15	4.02
Subtotal	34		
<b>Comercial</b>			
5 Celaya	114	6.21	4.44
6 Taxco	31	7.26	6.6
7 Tuxtla	98	5.41	4.83
8 Tuxtla II	2	15.51	14.72
9 Chetumal	121	6.68	3.06
10 Plaza Central	149	6.18	5.37
11 Toluca	3	15	14.51
Subtotal	518		
<b>Oficinas</b>			
12 Reforma	1	1	1
Subtotal	1		
<b>Uso Mixto</b>			
13 Via Morelos	13	8.09	5.83
14 Lerma	20	6.05	3.66
15 Rentimex	7	6.24	4.33
16 Vallejo 2000	7	9.01	5.13
17 Malecon	148	7.62	6.03
Subtotal	195		
<b>Total</b>	<b>748</b>		



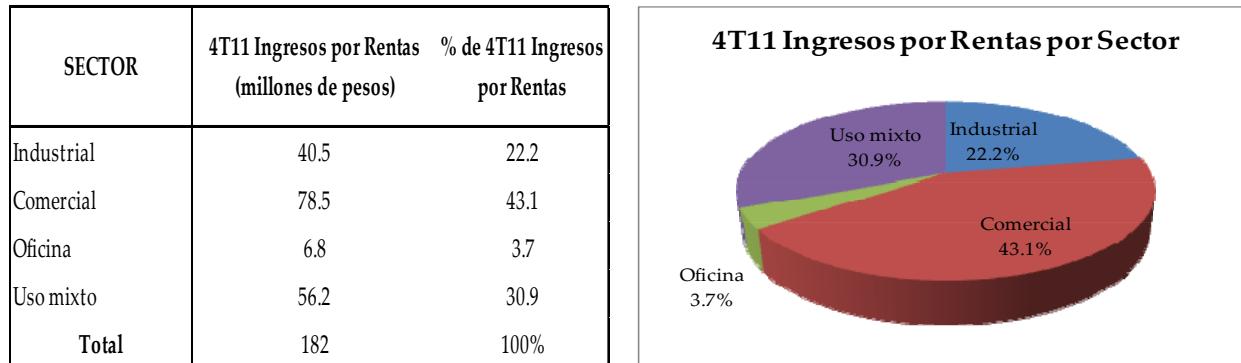
El plazo promedio está ponderado en base a metros cuadrados.

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 Rentas del 4T11**

Durante el 4T11 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 182 millones. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 4T11, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 40.5 millones, equivalentes al 22.2% de los ingresos por rentas totales.
- En el 4T11, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 78.5 millones, o 43.1% de los ingresos por rentas totales.
- En el 4T11, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 6.8 millones, o 3.7% de los ingresos por rentas totales.
- En el 4T11, los ingresos por rentas de la cartera de uso mixto fueron de Ps. 56.2 millones, o 30.9% de los ingresos por rentas totales.



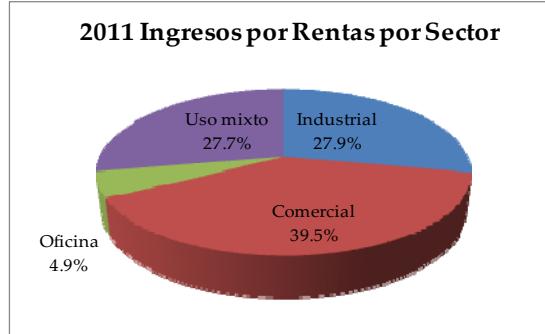
### Ingresos Por Rentas de 2011

Durante el año 2011 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 476.2 millones. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En 2011, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 132.6 millones, equivalentes al 27.9% de los ingresos por rentas totales.
- En 2011, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 188.3 millones, o 39.5% de los ingresos por rentas totales.
- En 2011, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 23.4 millones, o 4.9% de los ingresos por rentas totales.
- En 2011, los ingresos por rentas de la cartera de uso mixto fueron de Ps. 131.9 millones, o 27.7% de los ingresos por rentas totales.



SECTOR	2011 Ingresos por Rentas (Millones de Pesos)	% de 2011 Ingresos por Rentas
Industrial	132.6	27.9
Comercial	188.3	39.5
Oficina	23.4	4.9
Uso mixto	131.9	27.7
Total	476.2	100%



### Ingresos por productos financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 42 millones en 2011, de los cuales Ps. 8.6 millones fueron durante el 4T11. 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 4T11

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para el 4T11 fue de Ps. 161.4 millones.

### Ingreso Neto Operativo (NOI) en 2011

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para 2011 fue de Ps. 437.9 millones.

### Resultados proforma de 4T11 vs. 4T10

Cabe mencionar que en el 4T10 Fibra Uno no se había constituido como fideicomiso. También, una de nuestras propiedades, la propiedad Toluca, inició operaciones en julio de 2011. La propiedad comenzó a generar ingresos para Fibra Uno el 1o de julio de 2011.

Para efectos comparativos, se prepararon estados de resultados pro forma para 4T11 y 4T10, en base a 16 y 17 propiedades del portafolio de Fibra Uno.



**Fibra Uno**  
**Estado resultados condensados proforma**  
**Miles de pesos mexicanos**  
**Cifras del Combinado del Cuarto Trimestre**  
**No Auditado**

	17 propiedades 4T 2011	%	16 propiedades 4T 2011	%	16 propiedades 4T 2010	%
<b>Ingresos:</b>						
Ingresos por Renta	182,042	87%	175,719	86%	144,406	88%
Ingresos reembolsables	28,266	13%	28,266	14%	15,220	9%
Otros Ingresos	-	0%	-	0%	3,691	2%
Total de ingresos	210,309	100%	203,985	100%	163,318	100%
<b>Gastos:</b>						
Impuesto predial	2,148	1%	2,070	1%	2,066	1%
Gastos de mantenimiento y de operación	48,920	23%	48,438	24%	29,967	18%
Seguros	5,008	2%	4,980	2%	4,205	3%
Total de gastos	56,076	27%	55,488	27%	36,238	22%
<b>NOI</b>	154,232	73%	148,498	73%	127,080	78%



### Ingresos pro forma de 4T11

Durante el cuarto trimestre de 2011, los ingresos pro forma de Fibra Uno, basados en 16 propiedades, fueron de Ps. 204 millones, en comparación con Ps. 163.3 millones en el 4T10.

En términos de ingresos pro forma por rentas, al cierre del cuarto trimestre del año se registraron Ps. 175.7 millones, en comparación con ingresos por renta pro forma de Ps. 144.4 millones en 4T10. Este cambio se explica principalmente a la adición de la propiedad Tuxtla II, que generó ingresos por rentas desde diciembre de 2010, junto con la ocupación de espacios disponibles y el incremento en ingresos por la inflación.

### Ingreso Neto Operativo (NOI) proforma para 4T11

El ingreso neto operativo (NOI) pro forma del cuarto trimestre de 2011, basado en 16 propiedades, fue de Ps. 148.5 millones, y se compara con un NOI proforma de Ps. 127.1 millones en el 4T10.

### Resultados proforma de 2011 vs. 2010

---

Cabe mencionar que en el 2010 Fibra Uno no se había constituido como fideicomiso.

Para efectos de comparación se prepararon estados de resultados pro forma para 2011 y 2010, en base a 16 propiedades del portafolio de Fibra Uno, excluyendo Toluca. La tabla a continuación muestra estos resultados, junto con los resultados de Fibra Uno basada en 16 propiedades.



**Fibra Uno**  
**Estado resultados condensados proforma**  
**Miles de pesos mexicanos**  
**Cifras del Combinado de 2011**

	No Auditado		Auditado	
	2011	%	2010	%
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por Renta	655,472	90%	553,152	87%
Ingresos reembolsables	75,568	10%	65,554	10%
Otros Ingresos	592	0%	12,993	2%
<b>Total de ingresos</b>	<b>731,632</b>	<b>100%</b>	<b>631,699</b>	<b>100%</b>
<b>Gastos:</b>				
Impuesto predial	8,978	9%	7,207	5%
Gastos de mantenimiento y de operación	86,056	82%	110,222	81%
Seguros	10,571	10%	18,235	13%
<b>Total de gastos</b>	<b>105,605</b>	<b>100%</b>	<b>135,664</b>	<b>100%</b>
<b>NOI</b>	<b>626,027</b>	<b>86%</b>	<b>496,035</b>	<b>79%</b>



### Ingresos pro forma de 2011

Durante 2011, los ingresos pro forma de Fibra Uno, basados en 16 propiedades, fueron de Ps. 731.6 millones, en comparación con Ps. 631.7 millones en el 2010.

En términos de ingresos por forma por rentas, en 2011 se registraron Ps. 655.5 millones, en comparación con ingresos por rentas pro forma de Ps. 553.2 millones en 2010. Este cambio se explica principalmente a la adición de la propiedad Tuxtla II, que generó ingresos por rentas desde diciembre del 2010, junto con la ocupación de espacios disponibles y el incremento en ingresos por la inflación.

### Ingreso Neto Operativo (NOI) proforma para 2011

El ingreso neto operativo (NOI) pro forma del 2011, basado en 16 propiedades, fue de Ps. 626.0 millones, y se compara con un NOI proforma de Ps. 496.0 millones en el 2010.

---

## 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 la distribución anticipada por un total de Ps. 155.8 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2011. La distribución equivale a un pago de Ps. 36.89 centavos por CBFI, el cual se calculó en base a 422,575,223 CBFIs en circulación a la fecha de su aprobación.

De los Ps. 36.89 centavos por CBFI, Ps. 16.47 centavos corresponden al retorno de capital y Ps. 20.42 centavos al resultado fiscal.

Con esta distribución, y las distribuciones correspondientes a 2011, suman Ps. 457.7 millones, o Ps. 1.08 por CBFI. De esta cifra, Ps. 186.3 millones, o Ps. 44.10 centavos por CBFI, corresponden al retorno de capital, y Ps. 271.4 millones, o Ps. 64.22 centavos por CBFI, corresponden 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 Propiedades de MexFund

El 10 de enero de 2012, Fibra Uno anunció un acuerdo para adquirir hasta 23 propiedades de MexFund, pagando CBFIs. Actualmente, estamos en proceso de completar el due diligence de estas propiedades. El due diligence debiera concluir a más tardar el 31 de enero de 2012, pudiéndose prorrogar dicho plazo bajo común acuerdo por escrito entre las partes hasta el 29 de febrero de 2012.

Como anunciamos anteriormente, estas 23 propiedades tienen una área rentable de aproximadamente 126,466 metros cuadrados, con una tasa de ocupación promedia de 99% al cierre de septiembre de 2011. Basado en la información de MexFund, las propiedades registraron ingresos por rentas totales de aproximadamente Ps. 122 millones en 2011, y tiene aproximadamente 75 contratos con varios inquilinos. Dieciocho de las propiedades son propiedades comerciales, dos son propiedades de



oficinas, dos son de uso-mixto, y hay una propiedad industrial, las cuales están ubicadas en siete estados y en el Distrito Federal.

### Líneas de crédito

Al cierre de diciembre de 2011, Fibra Uno contrató dos líneas de crédito por un monto total de Ps. 3.6 mil millones.

Una de las líneas de crédito es de 2.5 mil millones de pesos con Grupo Financiero Inbursa, y la segunda línea de Ps. 1.1 mil millones esta con Grupo Financiero Santander.

Parte de los recursos de dichas líneas están destinados a cubrir un déficit de recursos marginales de la oferta inicial de marzo de 2011 y la propiedad de Toluca, adquirida en julio de 2011. Fibra Uno también utilizará la otra parte de los recursos para financiar su crecimiento futuro.

### Plaza Central y Malecón Cancún

También en Diciembre de 2011, Fibra Uno anunció que ha finalizado el pago de las propiedades Plaza Central y Malecón, adquirido el 23 de junio de 2011 y 27 de junio de 2011, respectivamente. En dicha fechas, se pagó el 60% de las propiedades al cierre de la transacción y el 40% restante durante los siguientes 180 días después del cierre. Fibra Uno ya ha liquidado el 100% del valor de dichas transacciones.

#### 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>					
Trust F/1401					
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple					
<u>Estado de Resultados del 12 de enero, 2011</u>					
al 31 de marzo 2011, 30 de junio 2011, 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2011 (consolidado)					
(Cifras en pesos)					
	No Auditado				
	Mar. 31	Jun. 30	Sep. 30	Dic. 31	Auditado
Ingresos					2011
Ingresos por rentas	\$ 14,703,537	\$ 110,221,758	\$ 169,232,225	\$ 182,042,367	\$ 476,199,886
Ingresos reembolsables	\$ 865,430	\$ 7,810,346	\$ 17,988,287	\$ 28,266,418	\$ 54,930,481
Otros Ingresos			\$ 582,524	\$ 9,959	\$ 592,483
Total de ingresos	\$ 15,568,967	\$ 118,032,104	\$ 187,803,036	\$ 210,308,785	\$ 531,722,850
Gastos de administración	\$ 1,249,371	\$ 20,510,012	\$ 19,904,679	\$ 48,920,450	\$ 93,833,153
Depreciaciones y amortizaciones		\$ 16,733,228	\$ 10,761,029	\$ 39,709,446	\$ 62,932,063
Resultado de operación	\$ 14,319,596	\$ 80,788,864	\$ 157,137,328	\$ 121,678,889	\$ 374,957,634
Productos financieros	\$ 2,441,932	\$ 27,884,592	\$ 3,724,560	\$ 8,622,770	\$ 42,202,932
Gastos Financieros	-\$ 232	-\$ 6,223	-\$ 20,403	-\$ 2,194,632	-\$ 2,107,459
Resultado Integral del Financiamiento	\$ 2,441,700	\$ 27,878,369	\$ 3,704,157	\$ 6,428,138	\$ 40,095,473
Resultado antes de reparto		\$ 108,667,233	\$ 160,841,485	\$ 128,107,027	\$ 415,053,107
Reparto a tenedores de certificados		\$ 14,477,738	\$ 88,887,768	\$ 81,753,406	\$ 185,118,912
Resultado del ejercicio	\$ 16,761,296	\$ 94,189,495	\$ 71,953,717	\$ 46,353,622	\$ 229,934,195



## BALANCE GENERAL

<b>FIBRA UNO</b> Fideicomiso F/1401 Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple <u>Balance General al 31 de diciembre de 2011 (consolidado)</u> (Cifras en pesos)					
	No Auditado			Auditado	
	Mar. 31	Jun. 30	Sep. 30		Dic. 31
<b>ACTIVO</b>					
Activo Circulante:					
Efectivo	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000		
Bancos	\$ 2,855,680,100	\$ 496,436,279	\$ 254,166,915	\$ 257,071,126	
Cuentas por cobrar	\$ 12,739,789	\$ 59,731,846	\$ 61,892,556	\$ 68,881,770	
Pagos Anticipados	\$ -	\$ -	\$ 14,866,539	\$ 7,206,313	
Impuestos por recuperar	\$ 36,826,402	\$ 1,018,963,334	\$ 1,010,437,409	\$ 471,634,953	
Circulante	\$ 2,905,247,291	\$ 1,575,132,459	\$ 1,341,364,419	\$ 804,794,162	
Portafolio de contribución	\$ 4,396,451,198	\$ 8,180,060,766	\$ 8,431,626,940	\$ 8,402,785,987	
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000		
Gastos por amortizar		\$ 2,969,405	\$ 2,877,120	\$ 11,481,451	
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 7,302,698,489	\$ 9,759,162,630	\$ 9,776,868,479	\$ 9,219,061,600	
<b>PASIVO</b>					
A corto plazo:					
Proveedores / Partes Relacionadas		\$ 51,945,048	\$ 48,785,545	\$ 54,334,082	
Porcion Circulante de Corto Plazo				\$ 20,789,806	
Acreedores		\$ 1,565,470,413	\$ 1,552,470,241	\$ 170,548,252	
Inversiones permanentes		\$ 1,617,415,461	\$ 1,601,255,786	\$ 245,672,140	
Largo plazo:					
Creditos Bancarios de Largo Plazo				\$ 829,210,194	
Depósitos en garantía	\$ 20,671,310	\$ 37,103,340	\$ 37,811,399	\$ 38,306,098	
Total pasivo	\$ 20,671,310	\$ 1,655,518,801	\$ 1,640,067,185	\$ 1,113,188,432	
<b>PATRIMONIO</b>					
Patrimonio inicial	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000		
Patrimonio emitido	\$ 7,266,786,455	\$ 7,992,692,037	\$ 7,953,895,786	\$ 7,875,938,973	
Resultado del ejercicio	\$ 15,239,724	\$ 110,950,792	\$ 182,904,508	\$ 229,934,195	
Total patrimonio	\$ 7,282,027,179	\$ 8,103,643,829	\$ 8,136,801,294	\$ 8,105,873,168	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 7,302,698,489	\$ 9,759,162,630	\$ 9,776,868,479	\$ 9,219,061,600	



## ESTADO DE FLUJOS

Fibra Uno Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple Estados de cambios al cierre del 30 de junio de 2011, 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2011 (Cifras en pesos)			
	Auditado	No Auditado	
	Dic. 31	Sep. 30	Jun. 30
Actividades de operación:			
Resultado del ejercicio	\$ 415,053,107	\$ 286,270,014	\$ 125,428,530
Depreciación del ejercicio	\$ 62,932,063	\$ 27,494,257	\$ 16,733,228
Intereses a favor	\$ (42,028,785)	\$ 313,764,271	\$ 142,161,758
Intereses a cargo	\$ 2,107,459		
Flujo Neto	\$ 438,063,844		
Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - neto	\$ (68,881,770)	\$ (31,481,551)	\$ (9,756,204)
Incremento en impuestos por recuperar	\$ (471,634,953)	\$ (1,010,437,409)	\$ (1,018,963,334)
Pagos anticipados	\$ (7,206,313)		
Cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas	\$ 52,245,172		
Incremento por depósitos en garantía	\$ 38,306,098	\$ 37,811,399	\$ 37,103,340
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	\$ (19,107,922)	\$ (690,343,290)	\$ (849,454,440)
Actividades de inversión:			
Inversiones permanentes		\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Cartera de aportación y compra de Inmuebles	\$ (8,295,169,798)	\$ 8,457,490,316	\$ 8,196,763,994
Intereses Cobrados	\$ 42,028,785		
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	\$ (8,253,141,013)	\$ 8,458,490,316	\$ 8,197,763,994
Actividades de financiamiento:			
Patrimonio inicial y emisión de certificados	\$ 7,992,693,038	\$ 7,992,693,037	\$ 7,992,693,037
Acreededores por adquisición de inmuebles		\$ 1,552,470,241	\$ 1,565,470,413
Prestamos Obtenidos	\$ 850,000,000		
Gastos de Apertura de créditos	\$ (11,500,000)		
Pago de reparto a tenedores y reembolsa de capital de aportación	\$ (301,872,976)	\$ (142,161,757)	\$ (14,477,738)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	\$ 8,529,320,061	\$ 9,403,001,521	\$ 9,543,685,712
Saldo final en efectivo	\$ 257,071,126	\$ 254,167,914	\$ 496,437,278



## 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 CBFIs, 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 17 propiedades en el centro y sur de México con una área rentable de aproximadamente 706,214 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 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 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 4T11

---

Fibra Uno los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del cuarto trimestre y de 2011, y dar una actualización de los negocios de la empresa.

**Fecha:** Martes 31 de enero, 2012

**Hora:** 1pm ET/ 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) 5258-1103

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

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

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