



Resultados al Cuarto Trimestre de 2013

Ciudad de México, México a 27 de febrero de 2014—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 para el cuarto 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.

Datos Relevantes del 4T13

Ingresos del trimestre: Ps. 1,183.6 millones

Ingresos por renta del trimestre: Ps. 1,105 millones

NOI¹ del trimestre: Ps. 966.8 millones

Margen de NOI: 81.7%

Margen de operación sobre Renta: 80.0 %

Resultado Neto antes de la distribución: Ps. 6,968.6 millones

FFO²: Ps. 747.3 millones

Margen de FFO sobre Renta: 67.6%

Distribución por CBFIs: fue de Ps. 0.48 centavos

Valor en Libros del Portafolio al cierre del cuarto trimestre: Ps. 94.4 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 31 de diciembre de 2013 (1,809,013,266).



	4T13	4T12	Var. %
Indicadores Financieros (Ps. millones)			
Ingresos Totales	1,183	470	151.7%
Ingresos por Rentas	1,105	353	213.3%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	967	392	146.3%
Margen NOI	81.7%	83.5%	-2.1%
Flujos de operacion (FFO)	747.3	158.5	371.4%
Margen FFO	67.6%	45.0%	50.4%
Por CBFI			
FFO	0.41	0.19	119.5%
Distribución del trimestre	0.48	0.42	13.9%
Activos	52.2	35.6	46.5%
Precio CBFI*	42.11	39.00	8.0%
CBFIs			
Total en circulación	1809.0	842.3	114.8%
Indicadores Operacionales (Ps. millones)			
Total GLA ('000 mts ²)	5,241.0	1,609.2	225.7%
Número de propiedades	410	279	47.0%
Número de estados	31	29	6.9%
Número de inquilinos	1883	1820	3.5%
Promedio de contrato (ponderado a m ²)	5.5	4.9	11.6%
Ocupación (total)	95%	95%	0.1%
Area rentable en desarrollo	291.6	675.30	N/A

*Datos al cierre de 4T13



Comentarios del Director General

Los resultados del cuarto trimestre continúan mostrando un sólido desempeño operativo de nuestro negocio e incluyen los primeros efectos de las adquisiciones más relevantes para nuestra empresa realizadas durante este periodo. Así mismo, estos resultados reflejan los nuevos hitos que hemos establecido en los mercados de capitales para FIBRAS al llevar a cabo exitosamente las primeras emisiones de deuda bursátil por una FIBRA en México, y posterior al cierre del trimestre, en los mercados internacionales.

Este trimestre hemos decidido ampliar y reorganizar la manera en la que presentamos nuestra información con el fin de que sea más sencillo analizar nuestros resultados para nuestros inversionistas. A partir de este trimestre, además de la información a nivel consolidado, estaremos reportando cierta información a nivel segmento de negocio con el fin de facilitar el análisis e interpretación de nuestros estados financieros. Adicionalmente, también estaremos incluyendo de manera trimestral un suplemento informativo que contendrá ciertas estimaciones de información en tres categorías:

- a) Una descripción de los ingresos estabilizados para las propiedades que operaron durante el trimestre en cuestión como si lo hubieran hecho desde el primer día del trimestre
- b) Una descripción de las compras a las que nos hemos comprometido y se han anunciado previamente, pero que no han cerrado durante el trimestre en cuestión, incluyendo estimación de fecha de cierre, estimación de precio de compra, estimación de ingresos y estimación en nuestra expectativa de financiamiento de dichas compras
- c) Una descripción del avance de las propiedades en desarrollo, incluyendo las inversiones realizadas a la fecha, estimación de las inversiones por realizar, y una estimación de los ingresos esperados así como la fecha estimada de inicio de operaciones

Por último, también a partir de este trimestre, estaremos incluyendo de manera recurrente un análisis del desempeño de propiedades constantes comparando año contra año, para las propiedades en operación al inicio del período más antiguo de comparación; es decir, para éste trimestre, se presenta una comparación de las propiedades en operación durante el último mes de 2012 contra el último mes de 2013. Para este análisis estamos incluyendo información a propiedades constantes a nivel consolidado.



El resultado de este análisis para el cuarto trimestre de 2013 indica que nuestros ingresos totales a propiedades constantes crecieron 4.7% durante el 2013, es decir, un crecimiento superior a la inflación en 73 puntos base. Considerando ingresos totales a propiedades constantes medidos como ingresos/m²/mes, estos crecieron 5.97% durante éste período, lo que representa un crecimiento de 200 puntos base por encima de la inflación de 3.97% para todo el 2013.

En cuanto a la operación del negocio, los principales indicadores de nuestra operación muestran un desempeño favorable. Cerramos el último trimestre con un índice de ocupación del 95% a nivel consolidado, al tiempo que hemos añadido más de 1.5 millones de metros cuadrados de área bruta rentable durante el trimestre. La ocupación de nuestro segmento industrial se encontró en 97.59%, la de nuestro segmento comercial en 93.24% y 87.61% para el segmento de oficinas.

Nuestros ingresos al cuarto trimestre de 2013 ascendieron a Ps. 1,183.6 millones, lo que representa un incremento de aproximadamente 151% comparado con el mismo periodo de 2012, mientras que nuestro ingreso operativo neto (NOI) ascendió a Ps. 966.8 millones, un incremento de 151.8% comparado con el 4T12. Es importante mencionar que nuestros ingresos muestran solamente el efecto parcial de las adquisiciones de los portafolios de Apolo (MRP), Vermont (Finsa) y P8 ya que cerramos dichas adquisiciones hacia el final del trimestre. Por otra parte, derivado principalmente de las adquisiciones antes mencionadas y de nuestra actividad en los mercados de capitales entre otros, tuvimos gastos no recurrentes por Ps. 51.2 millones. Como resultado de esto, nuestro margen de NOI se encuentra en 81.7% comparado con el margen de 83.5% para el mismo trimestre del 2012.

Nuestros fondos de operación ("FFO") para el cuarto trimestre de 2013 ascendieron a Ps. 747.3 millones, lo que representa un incremento de 371% versus el mismo período de 2012, con un margen de FFO sobre Rentas de 67.6%.

Nuestro resultado neto alcanzó Ps. 6,968 millones de pesos, monto que incluye el efecto del ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión. De acuerdo con las normas internacionales de información financiera (IFRS"), nosotros debemos llevar a cabo anualmente este ajuste, que representó Ps. 6,299 millones. Este monto es una partida contable que no representa efectivo y refleja las condiciones de mercado de nuestro portafolio de inversión.

En cuanto a las adquisiciones, durante este trimestre hemos completado la adquisición más grande en la historia del mercado de bienes raíces en México, al cerrar la compra del portafolio de México Retail Properties o ("MRP") por Ps. 23,155 millones ("Apolo"), con 941 mil metros cuadrados de área bruta rentable con un índice de ocupación de 92%. También durante el trimestre cerramos la adquisición del portafolio industrial Finsa por US\$ 371.2 millones ("Vermont"), con un área bruta rentable de 520 mil metros cuadrados y un índice de ocupación



de 97.6%; y el portafolio P8 por Ps. 2,411 millones, con un área bruta rentable de 80 mil metros cuadrados y un índice de ocupación de 98%.

Con las adquisiciones que ya se incluyen en nuestro balance, superamos la barrera de los Ps. 100 mil millones en activos totales al 31 de diciembre de 2013, hito que hemos logrado antes de nuestro tercer aniversario como compañía pública en México. Este nivel de activos representa un incremento de aproximadamente 50% versus la base de activos al 3T13 y refleja la capacidad de nuestro equipo de administración de ejecutar nuestro plan de negocios.

Durante este trimestre emitimos bonos en el mercado local por un total de Ps. 8,500 millones de pesos en tres tramos:

- Ps. 4,350 millones de pesos con vencimiento a 5.5 años con tasa flotante de TIIE + 80 puntos base
- Ps. 2,000 millones de pesos con vencimiento a 10 años con un cupón de 8.40% fijo
- 425,700 millones de UDIs equivalentes a Ps. 2,150 millones de pesos equivalentes a 15 años con un cupón de 5.09% fijo en UDIs

Las emisiones de Certificados Bursátiles de deuda en el mercado Mexicano tienen una calificación de AAA en escala local tanto por Fitch Ratings como por HR Ratings México.

Con esta emisión de bonos, más la deuda asumida en las diversas adquisiciones que hemos completado, alcanzamos una deuda total de aproximadamente 34 mil millones de pesos. Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Estado de las obligaciones incluidas en nuestros bonos al 31 de diciembre de 2013

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	34.1% ¹	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada:	20.1%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de servicio de la deuda:	1.7x	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados:	314.4%	Mayor o igual a 150%	Cumple

Adicionalmente y fuera de los resultados de este trimestre, llevamos a cabo la primera emisión de una Fibra de deuda en el mercado internacional de bonos con una colocación de US\$ 1,000 millones en dos tramos:

¹ LTV significa Loan to Value o razón de deuda a valor de los activos



- US\$ 600 millones con vencimiento a diciembre 2024 a tasa fija de 5.25%
- US\$400 millones con vencimiento a enero de 2044 a tasa fija de 6.95%

Para nosotros es muy grato mencionar que somos la primera Fibra o REIT en emitir a 30 años en su debut en el mercado de renta fija internacional. Ambos bonos cuentan con una calificación grado de inversión en escala internacional de Baa2 con perspectiva positiva por Moody's y BBB por parte de Fitch Ratings.

Por último, por los resultados del cuarto trimestre de 2013 y cumpliendo con nuestra obligación de distribuir al menos el 95% de nuestro resultado fiscal, Fibra Uno llevó a cabo una distribución de Ps. 0.4800 por CBFI el 13 de febrero de 2014. De esta distribución, aproximadamente Ps. 0.242 corresponden a la distribución por resultado fiscal y Ps. 0.238 corresponden a reembolso de capital. Esta distribución representa un incremento de 6.6% comparado con la distribución más reciente por el 3T13. Esta última distribución sumada a la de los trimestres anteriores nos lleva a una distribución anual de Ps. 1.7104 por CBFI, lo que representa un incremento de casi 30% comparado con la distribución del 2012 de 1.3220 por CBFI.

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



Suplemento Informativo

FIBRA UNO

Fideicomiso F/1401 Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple

Suplemento informativo: Estimaciones para estabilización

(Cifras en miles de pesos, salvo se indique lo contrario)

31 de Diciembre de 2013

Propiedades en Operación

Segmento	Propiedades	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajusted de Estabilización ⁽¹⁾	Ingresa Trimestral
Industrial	274	2,026,295	339,987	93.2%		433,746
Retail	68	2,548,626	474,403	97.6%		823,600
Office	68	374,482	290,945	87.6%		346,875
Total	410	4,949,403	1,105,335	95.06%		1,604,222

Adquisiciones no incluidas en el trimestre actual

Proyecto	Segmento	GLA	Ingresos ⁽²⁾	Cierre Estimado
Colorado ⁽⁴⁾	Office	101,348	236,386	1Q14
California ⁽⁴⁾	Industrial	345,590	258,655	1Q14
Maine ⁽⁴⁾	Industrial	119,324	90,720	1Q14
Maine	Retail	26,850	44,664	1Q14
Hilton ⁽⁴⁾	Hotel	40,000	120,000	1Q14
Total		633,112	750,426	

Proyecto	Purchase Price	Anticipos	Deuda	Efectivo	CBFIs ⁽³⁾
Delaware ⁽⁴⁾	1,625,000	292,500	-	1,332,500	-
Diana ⁽⁴⁾	3,572,400	-	-	965,900	2,606,500
Maine	1,124,000	-	-	1,124,000	-
Maine	439,000	311,000	-	128,000	-
Hilton	1,163,000	-	-	403,000	760,000
Total	7,923,400	603,500	-	3,953,400	3,366,500

Propiedades en Desarrollo

Proyecto	Segmento	GLA	Inversión a la Fecha	Inversión Pendiente	Ingresos ⁽²⁾	Fecha en Operación
Delaware	Office	70,000	-	1,820,000	251,160	2017
Diana	Office	63,000	276,842	373,158	122,850	2017
G30	Industrial	750,000	742,672	2,366,328	502,000	2014-2015
G30	Retail	30,000	250,000	200,000	50,400	2014-2015
G30	Office	41,000	865,862	500,138	237,384	2014-2015
Apolo	Retail	139,899	166,037	1,154,834	340,000	2015-2016
Total		954,000	2,301,413	6,414,458	1,503,794	

(1) Estimaciones para estabilización de ingreso trimesral incluye:

Adquisiciones se incluyen como si hubieran ocurrido el primer dia del trimestre

(2) Asume ingresos estabilizados al 95% de ocupación

(3) Montos en pesos

(4) Contrato NNN o renta equivalente a INO



FIBRA UNO

Fideicomiso F/1401 Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple
Suplemento informativo: Desempeño a propiedades constantes
(Cifras en pesos, salvo se indique lo contrario)

al 31 de diciembre de 2013

	2012			2013			Δ% 2013 vs. 2012	
	GLA (m ²)	INGRESOS	INGRESOS / m ² /mes	GLA (m ²)	INGRESOS	INGRESOS / m ² /mes	INGRESOS	INGRESOS / m ² /mes
Total	999,683	1,152,715,492	96.09	987,696	1,206,915,241	101.83	4.70%	5.97%

Cartera de Propiedades

Cartera Actual

Al 31 de diciembre de 2013, Fibra Uno contaba con una cartera de 410 propiedades localizadas en 31 estados de la República Mexicana. 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 México.

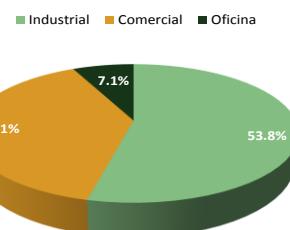
Sector	# de Propiedades	# de Contratos	ABR	% de ABR	Ocupación %
Comercial	274	3475	2,026,295	40.94%	93.2432%
Industrial	68	326	2,548,626	51.49%	97.5925%
Oficinas	68	309	374,482	7.57%	87.6111%
Total	410	4110	4,949,403	100.00%	95.06%

Área Rentable

Al cierre del 31 de diciembre de 2013, Fibra Uno tenía bajo su gestión un área bruta rentable (incluyendo los metros en proceso de construcción) por un total de aproximadamente 5.24 millones de metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.

SECTOR	Area Rentable m2	% Area Rentable
Industrial	2,818,215	53.8%
Comercial	2,048,341	39.1%
Oficina	374,482	7.1%
Total	5,241,038	100.0%

GLA por tipo de propiedad





Valor en Libros al cierre de 4T13

Al cierre del 31 de diciembre de 2013, nuestras 410 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 94.4 mil millones.

Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 4T13

La tabla a continuación muestra la tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por sector.



Portafolio	Tipo de Local por Sector	Suma de M2 Ocupados	Suma de M2 Disponibles	Suma de % De Ocupación
Apolo	Comercial	852,788	71,280	92.29%
	Acapulco Diana	16,004	1,046	93.87%
	Aguascalientes	4,448	0	100.00%
	Ayotla	18,297	3,954	82.23%
	Centrika	37,770	5,285	87.73%
	ChihuahuaFashion Mall	44,062	9,682	81.99%
	Chilpancingo	6,175	0	100.00%
	Chimalhuacán	8,306	0	100.00%
	Ciudad Valles	7,142	931	88.47%
	Clavería	5,987	1,981	75.13%
	Coatzacoalcos	16,828	639	96.34%
	Cuautitlán	16,546	113	99.32%
	Culiacán	2,891	701	80.48%
	Culiacán C de A	7,080	229	96.87%
	Ecatepec	26,599	500	98.15%
	Gómez Morín	23,243	1,279	94.78%
	Guaymas	17,848	1,636	91.60%
	Huehuetoca	17,525	3,804	82.17%
	Iguala	5,415	1,042	83.87%
	Ixtapaluca	48,915	6,365	88.49%
	Jesús del Monte	22,472	0	100.00%
	La Cima	11,332	50	99.56%
	Las Pintas	6,568	400	94.26%
	Los Cabos	12,503	210	98.35%
	Manzanillo I	6,076	891	87.21%
	Manzanillo II	7,115	0	100.00%
	Mariano Otero	6,061	0	100.00%
	Obregón	10,368	945	91.65%
	Pachuca	39,008	1,361	96.63%
	Panamericana	15,402	1,992	88.55%
	Parques Polanco	16,492	557	96.73%
	Patria	29,172	93	99.68%
	Poza Rica	34,575	629	98.21%
	Revolución	8,566	2,578	76.86%
	Río Blanco	6,077	0	100.00%
	Salamanca	6,076	0	100.00%
	Santa Anita	6,100	0	100.00%
	Santa Fe	63,970	3,747	94.47%
	Tejería	7,785	0	100.00%
	Tepeji del Río	6,601	1,748	79.06%
	Texcoco	46,344	377	99.19%
	Tlalpan	28,036	10,419	72.91%
	Tlaxcala	35,023	916	97.45%
	Tulancingo	9,853	867	91.91%
	Tuxpan	15,493	361	97.72%
	Universidad	22,725	853	96.38%
	Xalapa	11,231	146	98.72%
	Zaragoza	30,684	2,952	91.22%
	Oficinas	8,152	0	100.00%
	Santa Fe	8,152	0	100.00%
Total Apolo		860,940	71,280	92.35%



Azul	Comercial	99,380	420	99.58%
Acapulco BK	2,088	0	100.00%	
Aguascalientes102	3,103	0	100.00%	
Alameda Juárez 30	1,207	0	100.00%	
Arboledas	350	0	100.00%	
Avenida Central 243	1,202	0	100.00%	
Cofre de Perote	270	0	100.00%	
Del Valle DP	101	0	100.00%	
Edison Insurgentes	211	0	100.00%	
Leones	619	0	100.00%	
Mexicali DP	600	0	100.00%	
Miguel Ángel de Quevedo	462	0	100.00%	
Monterrey DP	284	0	100.00%	
Naucalpan Juárez 2	1,341	0	100.00%	
Olivar de los Padres	1,354	0	100.00%	
Pitic City Center	7,023	354	95.19%	
Santa Fe Chillis	369	0	100.00%	
Terraza Pedregal	3,700	66	98.25%	
Tijuana Starbucks	813	0	100.00%	
Tláhuac DP	215	0	100.00%	
Zapopan UVM	74,070	0	100.00%	
Industrial	15,959	0	100.00%	
Hermosillo DIA	15,959	0	100.00%	
Oficinas	9,307	557	94.35%	
Alameda Juárez 30	725	0	100.00%	
Leones	557	557	50.00%	
Reforma 222	3,505	0	100.00%	
Yucatán 23	4,520	0	100.00%	
Total Azul	124,646	977	99.22%	
Blanco	Comercial	44,705	19	99.96%
	Cuemanco	44,705	19	99.96%
Total Blanco		44,705	19	99.96%



Finsa	Industrial	514,728	9,591	98.17%
Finsa Ciudad Industrial	15,615	0	100.00%	
Finsa Ciudad Juaréz	20,797	0	100.00%	
Finsa Ciudad Victoria	24,926	0	100.00%	
Finsa Cuautitlán Izcalli	7,624	0	100.00%	
Finsa Durango	24,932	0	100.00%	
Finsa Guadalupe I	15,794	0	100.00%	
Finsa Guadalupe II	7,063	4,238	62.50%	
Finsa Matamoros Norte I	6,968	0	100.00%	
Finsa Matamoros Norte II	19,622	0	100.00%	
Finsa Milenium I	19,412	0	100.00%	
Finsa Milenium II	12,248	0	100.00%	
Finsa Milenium III	11,797	0	100.00%	
Finsa Monclova	18,722	0	100.00%	
Finsa Morelos	4,627	0	100.00%	
Finsa Nexus	37,108	0	100.00%	
Finsa Nuevo Laredo	23,480	0	100.00%	
Finsa Oriente I	9,811	0	100.00%	
Finsa Oriente II	20,720	0	100.00%	
Finsa Oriente III	18,089	0	100.00%	
Finsa Oriente IV	15,329	0	100.00%	
Finsa Oriente V	11,745	0	100.00%	
Finsa Oriente VI	6,968	0	100.00%	
Finsa Oriente VII	11,613	3,484	76.92%	
Finsa Parque Monterrey	12,589	0	100.00%	
Finsa Pueblal	12,483	0	100.00%	
Finsa Pueblall	14,778	0	100.00%	
Finsa PueblallI	7,525	0	100.00%	
Finsa PueblalV	7,525	0	100.00%	
Finsa Ramos Arizpe I	19,646	0	100.00%	
Finsa Ramos Arizpe II	4,660	1,870	71.37%	
Finsa Reynosa	18,184	0	100.00%	
Finsa Saltillo	19,375	0	100.00%	
Finsa Villa Florida I	10,655	0	100.00%	
Finsa Villa Florida II	22,297	0	100.00%	
Total Finsa	514,728	9,591	98.17%	



G30	Comercial	132,168	13,662	90.63%
	Américas Playa	26,781	1,094	96.08%
	Forum Lago	49,608	11,025	81.82%
	Iztapalapa 547	6,705	0	100.00%
	Palomas	17,918	0	100.00%
	Salina Cruz	31,156	1,543	95.28%
	Industrial	1,172,610	19,541	98.36%
	Ceylán	18,450	0	100.00%
	Gustavo Baz 180	31,025	0	100.00%
	Iztapalapa 547	44,934	0	100.00%
	James Watt	76,128	0	100.00%
	La Joya III	25,947	0	100.00%
	La Joya IV	21,798	0	100.00%
	La Mexiquense	167,318	7,488	95.72%
	La Palma	26,046	0	100.00%
	Lago I	89,394	0	100.00%
	Lago II	137,869	0	100.00%
	Maravillas II	25,000	0	100.00%
	Puente Grande I	17,942	0	100.00%
	Puente Grande II	28,443	0	100.00%
	Purísima	50,636	0	100.00%
	San Martín Obispo I	117,581	0	100.00%
	San Martín Obispo II	54,137	0	100.00%
	Tepotzotlán I	52,299	12,053	81.27%
	Tultipark	187,663	0	100.00%
	Oficinas	7,930	1,117	87.65%
	Gustavo Baz 180	2,029	0	100.00%
	Torre Platinum	5,902	1,117	84.09%
Total G30		1,312,708	34,320	97.45%
Gris	Comercial	30,962	514	98.37%
	Río de los Remedios	30,962	514	98.37%
	Industrial	35,240	0	100.00%
	Río de los Remedios	35,240	0	100.00%
Total Gris		66,203	514	99.23%
Grupo Posadas	Oficinas	4,815	0	100.00%
	Grupo Posadas	4,815	0	100.00%
	Total Grupo Posadas	4,815	0	100.00%



Inicial	Comercial	229,583	15,448	93.70%
	Américas Chetumal	35,341	98	99.72%
	Américas Tuxtla	16,202	344	97.92%
	Lerma I	2,554	0	100.00%
	Malecón	48,432	7,419	86.72%
	Parque Celaya	20,125	384	98.13%
	Parque Taxco	10,280	6,459	61.41%
	Plaza Central	44,715	742	98.37%
	Rentimex	2,143	0	100.00%
	Tlaquepark	2,790	0	100.00%
	Toluca WM	15,023	0	100.00%
	Tuxtla II	14,386	0	100.00%
	Vallejo 2000	10,298	0	100.00%
	Vía Morelos300	7,294	0	100.00%
	Industrial	392,506	13,040	96.78%
	Diamante	23,805	0	100.00%
	La Joya I	59,320	0	100.00%
	Lerma I	69,443	900	98.72%
	Maravillas I	70,782	0	100.00%
	Tlaquepark	128,829	6,500	95.20%
	Vía Morelos300	40,328	5,640	87.73%
	Oficinas	27,137	13,759	66.36%
	Malecón	13,105	9,118	58.97%
	Reforma 99	14,032	0	100.00%
	Rentimex	0	4,641	0.00%
Total Inicial		649,226	42,246	93.89%
Morado	Comercial	193,442	31,956	85.82%
	Centro Maya	17,518	4,606	79.18%
	Forum by the Sea	8,777	3,276	72.82%
	Forum Tepic	41,994	3,578	92.15%
	La Isla Cancún	36,520	3,606	91.01%
	Outlet Cancún	17,791	4,998	78.07%
	Outlet Guadalajara	30,064	2,252	93.03%
	Outlet Monterrey	33,018	8,435	79.65%
	Punta Langosta	7,760	1,204	86.57%
	Industrial	217,878	19,186	91.91%
	Corporativo Tlalnepantla	32,842	7,864	80.68%
	Tultitlán I	122,963	9,659	92.72%
	Tultitlán II	62,073	1,663	97.39%
	Oficinas	53,830	26,687	66.86%
	Corporativo Blas Pascal	5,366	0	100.00%
	Corporativo Constitución	4,042	11,696	25.68%
	Corporativo Insurgentes	4,717	1,378	77.40%
	Corporativo Interlomas	5,004	638	88.69%
	Corporativo Santa Fe	25,583	12,976	66.35%
	Corporativo Tlalnepantla	9,118	0	100.00%
Total Morado		465,150	77,829	85.67%



Naranja	Oficinas	6,731	4,274	61.17%
	Baja California 200	4,201	368	91.95%
	Plaza Polanco	2,530	0	100.00%
	Torre Adalid 21	0	3,906	0.00%
Total Naranja		6,731	4,274	61.17%
Rojo	Comercial	111,171	0	100.00%
	Santander	111,171	0	100.00%
	Oficinas	62,714	0	100.00%
	Santander	62,714	0	100.00%
Total Rojo		173,885	0	100.00%
P 8	Comercial	13,020	0	100.00%
	P8 Insurgentes Sur 553	13,020	0	100.00%
	Oficinas	63,500	0	100.00%
	P8 Américas 833	6,471	0	100.00%
	P8 Concepción Beistegui 13	2,071	0	100.00%
	P8 Insurgentes Sur 1787	4,931	0	100.00%
	P8 Insurgentes Sur 1811	5,818	0	100.00%
	P8 Insurgentes Sur 552	8,890	0	100.00%
	P8 Insurgentes Sur 553	14,063	0	100.00%
	P8 Juárez 101	12,228	0	100.00%
	P8 Revolución 1877	9,028	0	100.00%
Total P 8		76,520	0	100.00%
Pace	Industrial	43,593	0	100.00%
	Pace Chihuahua	20,226	0	100.00%
	Pace Saltillo	23,368	0	100.00%
	Total Pace	43,593	0	100.00%
Parque Empresarial Cancun	Industrial	18,000	0	100.00%
	Parque Empresarial Cancun	18,000	0	100.00%
	Total Parque Empresarial Cancun	18,000	0	100.00%
Torre Mayor	Oficinas	83,971	0	100.00%
	Torre Mayor	83,971	0	100.00%
	Total Torre Mayor	83,971	0	100.00%
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	163,000	0	100.00%
	Universidad Autónoma de Guadalajara	163,000	0	100.00%
	Total Universidad Autónoma de Guadalajara	163,000	0	100.00%
Verde	Industrial	76,754	0	100.00%
	Lerma II	76,754	0	100.00%
	Total Verde	76,754	0	100.00%
Villahermosa	Comercial	19,163	3,614	84.13%
	Sendero Villahermosa	19,163	3,614	84.13%
	Total Villahermosa	19,163	3,614	84.13%
Total general		4,704,738	244,664	95.06%



La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 410 propiedades al 31 de diciembre de 2013 fue de 95.06%, comparado con 95% al cierre de 2012. La variación en nuestra tasa de ocupación se debe principalmente a la ocupación de espacios vacíos por nuevos inquilinos, así como la renovación de contratos con los inquilinos actuales y el efecto de la incorporación de los portafolios de Apolo, Vermont y P8. Adicionalmente, de los inmuebles que tenemos en proceso de desarrollo hay 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 cuarto trimestre de 2013 fue de 93.24%, en comparación con 95.66% al cierre del 4T12. Este cambio en el índice de ocupación se debe principalmente a la incorporación de las propiedades provenientes de Apolo.

La tasa de ocupación promedia de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del cuarto trimestre de 2013 fue de 97.59%, en comparación con 98.77% al cierre del 4T12.

La tasa de ocupación promedia de nuestro portafolio de propiedades oficinas al cierre del cuarto trimestre de 2013 fue de 87.61%, en comparación con 85% al cierre del 4T12. El cambio en el índice de ocupación del segmento de oficinas de debe, principalmente, a la incorporación del portafolio P8, así como nuevos contratos para este segmento.

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:



Propiedad	Ubicación	Año	No. de Contratos	Plazo Promedio de Renta (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
Comercial					
Acapulco BK	Guerrero	2007	1	14.51	7.92
Acapulco Diana	Guerrero	2005	34	9.83	3.09
Aguascalientes	Aguascalientes	2008	10	7.41	4.02
Aguascalientes102	Aguascalientes	2005	1	13.10	7.92
Alameda Juárez 30	Distrito Federal	2008	3	5.37	1.88
América Chetumal	Quintana Roo	2005	120	9.52	1.92
Américas Playa	Quintana Roo	2008	172	9.08	5.19
Américas Tuxtla	Chiapas	2007	97	10.37	5.57
Arboleadas	Estado de México	2006	1	13.27	7.92
Avenida Central 243	Distrito Federal	2004	2	13.92	7.92
Avotla	Estado de México	2006	23	9.98	3.42
Centrika	Nuevo León	2008	66	8.67	2.50
Centro Maya	Quintana Roo	2006	75	5.26	2.04
ChihuahuaFashion Mall	Chihuahua	2002	124	14.55	5.24
Chilpancingo	Guerrero	2011	1	15.01	12.25
Chimalhuacán	Estado de México	2011	2	13.92	10.63
Ciudad Valles	San Luis Potosí	2010	1	15.01	10.95
Clavería	Distrito Federal	N/A	22	8.05	6.63
Coatzacoalcos	Veracruz	2007	37	9.27	4.03
Cofre de Perote	Distrito Federal	2006	1	13.27	7.92
Cuautitlán	Estado de México	2011	17	12.20	9.39
Cuemango	Distrito Federal	2012	43	14.32	13.39
Culiacán	Sinaloa	2005	2	15.31	7.07
Culiacán C de A	Sinaloa	2011	6	13.75	10.91
Del Valle DP	Distrito Federal	2004	1	13.27	7.92
Ecatepec	Estado de México	2012	25	12.82	11.70
Edison Insurgentes	Distrito Federal	2003	1	13.27	7.92
Forum by the Sea	Quintana Roo	1997	48	10.20	2.91
Forum Lago	Estado de México	2009	81	14.63	9.04
Forum Tepic	Nayarit	2008	113	9.46	4.15
Gómez Morín	Nuevo León	2011	6	14.85	10.91
Guaymas	Sonora	2010	6	14.90	10.75
Huehuetoca	Estado de México	2010	28	9.18	6.43
Iguala	Guerrero	2010	1	15.01	11.50
Ixtapaluca	Estado de México	2006	59	10.26	2.94
Iztapalapa 547	Distrito Federal	2009	3	0.44	0.41
Jesús del Monte	Estado de México	2012	2	15.01	13.21
La Cima	Jalisco	2010	10	14.89	11.26
La Isla Cancún	Quintana Roo	1999	175	11.07	2.76
Las Pintas	Jalisco	2011	4	14.44	12.05
Leones	Distrito Federal	2009	3	2.67	0.44
Lerma I	Estado de México	1999	1	0.53	0.32
Los Cabos	Baja California	2006	16	11.13	4.28
Malecón	Quintana Roo	2009	172	6.97	4.39
Manzanillo I	Colima	2011	1	15.48	12.93
Manzanillo II	Colima	2012	1	15.01	13.29
Mariano Otero	Jalisco	2011	1	15.55	12.95
Mexicali DP	Baja California	2007	2	12.81	7.92
Miguel Ángel de Quevedo	Distrito Federal	2005	1	13.27	7.92
Monterrey DP	Nuevo León	2005	1	13.12	7.92
Naucalpan Juárez 2	Estado de México	2005	2	12.16	6.93
Obregón	Sonora	2012	3	14.58	13.11
Olivar de los Padres	Distrito Federal	2000	3	13.92	7.92
Outlet Cancún	Quintana Roo	2003	75	6.88	2.14
Outlet Guadalajara	Jalisco	2005	158	8.79	2.36
Outlet Monterrey	Nuevo León	2004	102	6.73	1.21
P8 Insurgentes Sur 553	Distrito Federal	2003	1	9.83	4.89
Pachuca	Hidalgo	2008	79	9.49	4.04
Palomas	Estado de México	1998	12	14.17	8.85
Panamericana	Chihuahua	2004	6	13.40	6.66
Parque Celaya	Guanajuato	2007	124	10.70	6.29
Parque Taxco	Guerrero	2010	20	13.08	8.55
Parques Polanco	Distrito Federal	2008	53	11.21	6.00
Patrón	Jalisco	2011	25	13.40	10.30
Pitic City Center	Sonora	2007	33	6.53	2.06
Plaza Central	Distrito Federal	2009	155	8.57	5.19
Poza Rica	Veracruz	2007	62	11.39	5.68
Punta Langosta	Quintana Roo	2001	69	8.67	1.10
Rentimex	Distrito Federal	1997	5	14.58	3.15
Revolución	Distrito Federal	N/A	15	10.90	10.33
Río Blanco	Veracruz	2011	1	15.01	11.98
Río de los Remedios	Estado de México	2012	25	9.50	9.08
Salamanca	Guanajuato	2010	1	15.01	11.60
Salina Cruz	Oaxaca	2012	35	13.61	12.88
Santa Anita	Jalisco	N/A	1	15.01	12.58
Santa Fe	Distrito Federal	2013	99	9.12	7.68
Santa Fe Chilis	Distrito Federal	2007	1	10.01	4.00
Santander			179	20.01	18.34
Sendero Villahermosa	Tabasco	2013	108	8.37	7.52
Tejería	Veracruz	2009	11	13.42	10.23
Tepeji del Río	Hidalgo	2006	20	7.92	1.23
Terraza Pedregal	Distrito Federal	2010	13	7.88	4.61
Texcoco	Estado de México	2009	85	12.02	7.86
Tijuana Starbucks	Baja California	2007	1	14.51	7.92
Tlalhuac DP	Distrito Federal	2007	1	13.27	7.92
Tlalpan	Distrito Federal	N/A	21	13.46	13.12
Tlaquepark	Jalisco	2008	1	0.33	0.23
Tlaxcala	Tlaxcala	2010	47	14.19	10.85
Toluca WM	Estado de México	2011	3	15.01	11.82
Tulancingo	Hidalgo	2007	28	8.43	3.11
Tuxpan	Veracruz	2010	2	15.01	10.81
Tuxtla II	Chiapas	2010	4	14.70	11.40
Universidad	Distrito Federal	2013	50	10.29	8.14
Universidad Autónoma de Jalisco	Jalisco	1967	1	4.00	3.67
Vallejo 2000	Distrito Federal	1995	8	10.04	5.13
Vía Morelos300	Estado de México	1997	8	2.16	0.71
Zalapa	Veracruz	2010	11	14.33	10.58
Zapopan UVM	Jalisco	2005	1	20.01	14.51
Zaragoza	Chihuahua	2007	84	10.95	5.05



Industrial					
Ceylán	Estado de México	2005	4	6.50	1.57
Corporativo Tlalnepantla	Estado de México	2003	41	4.38	1.25
Diamante	Estado de México	1994	2	5.19	2.70
Finsa Ciudad Industrial	Tamaulipas	1985	1	10.05	2.50
Finsa Ciudad Juaréz	Chihuahua	2008	1	3.84	0.16
Finsa Ciudad Victoria	Nuevo León	2008	1	10.21	8.01
Finsa Cuautitlán Izcalli	Estado de México	2008	2	7.20	1.95
Finsa Durango	Durango	2009	1	10.24	8.09
Finsa Guadalupe I	Nuevo León	2012	3	9.61	4.14
Finsa Guadalupe II	Nuevo León	2012	1	5.00	3.00
Finsa Matamoros Norte I	Tamaulipas	2009	1	1.00	0.00
Finsa Matamoros Norte II	Tamaulipas	2008	1	12.08	7.25
Finsa Milenium I	Nuevo León	1999	1	15.01	10.17
Finsa Milenium II	Nuevo León	2006	1	6.50	1.79
Finsa Milenium III	Nuevo León	2011	1	8.00	1.87
Finsa Monclova	Veracruz	2009	1	15.01	13.96
Finsa Morelos	Morelos	2007	1	10.01	3.25
Finsa Nexus	Nuevo León	2007	1	10.00	4.73
Finsa Nuevo Laredo	Tamaulipas	2007	1	10.05	6.09
Finsa Oriente I	Tamaulipas	2003	1	10.01	2.58
Finsa Oriente II	Tamaulipas	2008	1	10.05	3.75
Finsa Oriente III	Tamaulipas	2003	1	13.34	7.59
Finsa Oriente IV	Tamaulipas	2007	1	9.99	5.25
Finsa Oriente V	Tamaulipas	2009	1	8.03	5.57
Finsa Oriente VI	Tamaulipas	2008	1	7.00	5.16
Finsa Oriente VII	Tamaulipas	2008	2	11.70	5.69
Finsa Parque Monterrey	Nuevo León	1999	1	14.08	3.33
Finsa PueblaI	Puebla	2007	1	12.32	6.13
Finsa PueblaII	Puebla	2007	1	15.01	1.33
Finsa PueblaIII	Puebla	2011	2	6.12	1.90
Finsa PueblaIV	Puebla	2012	2	5.03	1.09
Finsa Ramos Arizpe I	Coahuila	2008	2	12.66	7.38
Finsa Ramos Arizpe II	Coahuila	2012	1	5.00	3.29
Finsa Reynosa	Tamaulipas	2000	2	5.85	1.86
Finsa Saltillo	Tamaulipas	2008	1	10.01	3.14
Finsa Villa Florida I	Tamaulipas	1990	1	9.93	4.73
Finsa Villa Florida II	Nuevo León	2008	3	3.85	3.05
Gustavo Baz 180	Estado de México	2006	14	7.80	4.28
Hermosillo DIA	Sonora	2008	1	10.00	4.50
Iztapalapa 547	Distrito Federal	2009	9	8.22	4.22
James Watt	Estado de México	2011	7	2.84	1.09
La Joya I	Estado de México	1999	4	6.65	2.27
La Joya III	Estado de México	2002	3	6.61	1.51
La Joya IV	Estado de México	2004	1	8.92	1.41
La Mexiquense	Estado de México	2005	7	8.47	3.91
La Palma	Estado de México	2004	3	5.15	2.85
Lago I	Estado de México	2006	4	6.84	0.11
Lago II	Estado de México	2008	26	5.73	2.31
Lerma I	Estado de México	1999	20	6.21	1.93
Lerma II	Estado de México	2013	6	4.39	3.50
Maravillas I	Estado de México	2004	11	10.59	6.56
Maravillas II	Estado de México	1999	1	7.00	0.50
Pace Chihuahua	Chihuahua	2013	1	10.01	9.23
Pace Saltillo	Coahuila	2013	1	10.01	9.23
Parque Empresarial Cancún	Quintana Roo	2008	2	9.71	4.67
Puente Grande I	Estado de México	2012	1	2.00	0.41
Puente Grande II	Estado de México	2009	4	5.35	2.74
Purísima	Estado de México	2013	6	8.75	7.78
Río de los Remedios	Estado de México	2012	3	0.80	0.29
San Martín Obispo I	Estado de México	2013	11	4.71	4.17
San Martín Obispo II	Estado de México	2013	5	10.01	9.78
Tepotzotlán I	Estado de México	2005	14	1.94	1.25
Tlaquepark	Jalisco	2008	17	7.63	3.61
Tultipark	Estado de México	2003	11	13.33	4.81
Tultitlán I	Estado de México	2002	16	6.09	2.87
Tultitlán II	Estado de México	2004	20	6.69	2.78
Vía Morelos300	Estado de México	1997	6	10.06	3.17



Oficinas					
Alameda Juárez 30	Distrito Federal	2008	2	2.20	1.18
Baja California 200	Distrito Federal	2005	8	3.58	1.37
Corporativo Blas Pascal	Distrito Federal	1993	8	5.80	4.13
Corporativo Constitución	Nuevo León	2001	2	5.00	3.84
Corporativo Insurgentes	Distrito Federal	2001	11	3.59	2.20
Corporativo Interlomas	Estado de México	1999	10	4.47	0.61
Corporativo Santa Fe	Distrito Federal	2002	31	6.40	2.66
Corporativo Tlalnepantla	Estado de México	2003	9	1.37	0.04
Grupo Posadas	Distrito Federal	1985	1	10.08	9.84
Gustavo Baz 180	Estado de México	2006	1	0.35	0.11
Leones	Distrito Federal	2009	1	2.37	0.12
Malecón	Quintana Roo	2009	10	1.96	1.57
P8 Américas 833	Jalisco	2010	2	2.33	0.09
P8 Concepción Beistegui	Distrito Federal	2011	10	3.44	1.31
P8 Insurgentes Sur 1787	Distrito Federal	2006	16	4.78	2.51
P8 Insurgentes Sur 1811	Distrito Federal	2007	1	6.00	0.00
P8 Insurgentes Sur 552	Distrito Federal	2008	2	7.89	7.62
P8 Insurgentes Sur 553	Distrito Federal	2003	17	1.85	1.17
P8 Juárez 101	Distrito Federal	2012	1	1.00	0.00
P8 Revolución 1877	Distrito Federal	2012	19	3.43	2.76
Plaza Polanco	Distrito Federal	2000	1	4.00	2.67
Reforma 222	Distrito Federal	2008	1	10.01	3.75
Reforma 99	Distrito Federal	1998	1	1.00	0.00
Rentimex	Distrito Federal	1997	0		
Santa Fe	Distrito Federal	2013	1	0.66	0.63
Santander			40	20.01	18.34
Torre Adalid 21	Distrito Federal	2009	0		
Torre Mayor	Distrito Federal	2003	96	10.52	6.48
Torre Platinum	Distrito Federal	2008	5	5.55	3.68
Yucatán 23	Distrito Federal	1998	2	5.34	2.50
Total			4,110	9.33	5.48



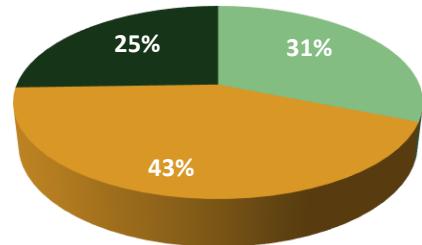
Ingresos Por Renta en 4T13

Durante el cuarto trimestre de 2013, las 410 propiedades de Fibra Uno obtuvieron ingresos por rentas de Ps. 1,105 millones, lo cual representa un incremento del 213% comparado con los Ps. 353 millones durante el 4T12. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 4T13, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 339.9 millones, equivalentes al 30.7% de los ingresos por rentas totales.
- En el 4T13, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 474.4 millones, o 42.92% de los ingresos por rentas totales.
- En el 4T13, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 290.9 millones, o 26.32% de los ingresos por rentas totales.

Ingresos por Tipo de Propiedad

SECTOR	4T13 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	340	30.8%
Comercial	474	42.9%
Oficinas	291	26.3%
Total	1,105	100.0%



Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 132 millones en el cuarto trimestre de 2013, comparado con Ps. 21.7 millones en 4T12. 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 4T13

El ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 4Q13 fue de Ps. 966.8 millones, lo cual representa un crecimiento de 146% comparado con Ps. 392 millones en 4T12. El cambio en el margen de NOI de 81.7% al 4T13 comparado con el 83.5% al 4T12 se debe principalmente a la



incorporación de gastos no recurrentes asociados con las adquisiciones y financiamientos de la compañía en los mercados de capitales, así como el hecho de que se reconocen la totalidad de gastos trimestrales asociados con ciertas compras, mientras que solo se incluyen los ingresos por los días que las propiedades efectivamente formaron parte de Fibra Uno.

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. 2.1 mil millones al 31 de diciembre 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. 7,032 millones de pesos en deuda de corto plazo y la porción circulante de la deuda de largo plazo, y Ps. 27.27 mil millones de pesos en deuda de largo plazo. La deuda a largo plazo incluye las emisiones de deuda bursátil antes mencionadas, es decir:

- Ps. 4,350 millones de pesos con vencimiento a 5.5 años con tasa flotante de TIIE + 80 puntos base
- Ps. 2,000 millones de pesos con vencimiento a 10 años con un cupón de 8.40% fijo
- 425,700 millones de UDIs equivalentes a Ps. 2,149 millones de pesos equivalentes a 15 años con un cupón de 5.09% fijo en UDIs

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 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 por un total de Ps. 868 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de octubre de 2013 al 31 de diciembre de 2013. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.4800 por CBFIs. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por los menos una vez al año.

La distribución del cuarto trimestre se pagó el 13 de febrero de 2013.

Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos llevados a cabo 4 veces al año. El efecto de creación de valor de nuestra estrategia de negocios se puede observar en el crecimiento inter-anual de nuestro dividendo por CBFIs que se observa en el comparativo que se muestra a continuación. El dividendo por CBFIs de Fibra Uno tiene un crecimiento de 22% y 29% aproximadamente para el 2012 y 2013 respectivamente, aún considerando el aumento en número de CBFIs proveniente de ampliaciones de capital y adquisiciones llevadas a cabo con CBFIs como moneda para la adquisición.

Las distribuciones pagadas hasta el momento son:

Fideicomiso F/1401

Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple

Resumen de distribuciones trimestrales por CBFIs

(pesos por CBFIs)

2011		2012		2013	
0.0343	N/A	0.1960	-46.9%	0.3700	-12.2%
0.3022	781.9%	0.3000	53.0%	0.4100	10.8%
0.3779	25.1%	0.4045	34.8%	0.4504	9.9%
0.3689	-2.4%	0.4216	4.2%	0.4800	6.6%
TOTAL	1.0833	TOTAL	1.3221	TOTAL	1.7104
		Δ% 12 VS 11	22.0%	Δ% 13 VS 12	29.4%



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

Deustche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple

Estado de Resultados Consolidados (Condensados)

del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Cifras en miles de pesos)

	2013	2012
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 1,092,965	\$ 352,670
Ingresos por mantenimiento	\$ 78,297	\$ 76,332
Otros Ingresos	<u>\$ 12,370</u>	<u>\$ 41,062</u>
Total de ingresos	\$ 1,183,632	\$ 470,064
Gastos de administración	\$ 92,592	\$ 58,960
Gastos de Operación	<u>\$ 216,845</u>	<u>\$ 157,084</u>
Resultado de operación	\$ 874,195	\$ 254,020
Productos financieros	\$ 189,050	\$ 21,796
Gastos financieros	<u>\$ 315,995</u>	<u>\$ 117,283</u>
Resultado Integral del Financiamiento	\$ 747,250	\$ 158,533
Ganancia/perdida cambiaria No realizada	-\$ 7,770	-\$ 68,518
Resultado antes de distribución	<u>\$ 739,480</u>	<u>\$ 90,015</u>



BALANCE GENERAL

FIBRA UNO Fideicomiso F/1401 Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple <u>Balance General Consolidado (Condensado) al 31 de diciembre de 2013 y de 2012</u> (Cifras en miles de pesos)			
	2013	2012	
ACTIVO			
Activo Circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,088,434	\$ 2,047,712	
Rentas por cobrar y otras	\$ 732,448	\$ 158,771	
Cuentas por cobrar a parte relacionada	\$ 125,609	\$ 11,278	
Impuestos por recuperar	\$ 3,736,002	\$ 1,548,019	
Pagos anticipados	\$ 17,685	\$ 19,053	
Total del activo circulante	<u>\$ 6,700,178</u>	<u>\$ 3,784,833</u>	
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	\$ 88,646,469	\$ 29,853,455	
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 965,035	\$ 158,194	
Inversiones en derechos fiduciarios	\$ 2,341,590	\$ -	
Otros activos, Neto	\$ 2,484,471	\$ 416	
Total del activo no circulante	<u>\$ 94,437,565</u>	<u>\$ 30,012,065</u>	
Total	<u><u>\$ 101,137,743</u></u>	<u><u>\$ 33,796,898</u></u>	
PASIVO			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 7,032,036	\$ 669,596	
Adquisición de propiedades de inversión	\$ 6,757,881	\$ 468,124	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 1,218,332	\$ 70,855	
Rentas cobradas por anticipado	\$ 49,789	\$ 22,981	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 79,785	\$ 49,918	
Total del pasivo circulante	<u>\$ 15,137,823</u>	<u>\$ 1,281,474</u>	
Deuda a largo plazo	\$ 27,270,390	\$ 8,255,347	
Depósitos de los arrendatarios	\$ 389,577	\$ 166,424	
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	\$ 125,741	\$ 68,941	
Total del pasivo	<u>\$ 42,923,531</u>	<u>\$ 9,772,186</u>	
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 49,914,979	\$ 23,013,953	
Resultados acumulados	\$ 8,299,233	\$ 1,010,759	
Total del patrimonio	<u>\$ 58,214,212</u>	<u>\$ 24,024,712</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES	<u><u>\$ 101,137,743</u></u>	<u><u>\$ 33,796,898</u></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 doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y

el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en miles de pesos)

	2013	2012
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 9,075,392	\$ 1,274,258
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (7,720,462)	\$ (148,995)
Ganacia no realizada en moneda extranjera	\$ (78,140)	\$ (115,593)
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ (680,573)	\$ (131,920)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>\$ 757,588</u>	<u>\$ 185,678</u>
Total	<u>\$ 1,353,805</u>	<u>\$ 1,063,428</u>
Actividades de operación:		
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	\$ (573,677)	\$ (89,889)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	\$ (84,464)	\$ 26,308
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	\$ (2,187,983)	\$ (1,076,384)
Pagos anticipados	\$ 1,368	\$ (11,873)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 1,092,176	\$ 2,969
Rentas cobradas por anticipado	\$ 83,608	\$ 91,922
Depósitos de los arrendatarios	\$ 223,153	\$ 10,456
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ -	\$ -
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>\$ (92,014)</u>	<u>\$ 16,937</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ (2,122,357)	\$ (1,150,281)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ (806,841)	\$ (158,194)
Adquisiciones de propiedades de inversión	\$ (24,302,838)	\$ (4,338,632)
Inversiones en valores	\$ 963,121	\$ (1,438,723)
Derechos fiduciarios	\$ (1,779,493)	\$ -
Otros Activos	\$ (2,484,055)	\$ (416)
Intereses recibidos	\$ 680,573	\$ 131,920
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>\$ (29,851,890)</u>	<u>\$ (6,954,326)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a largo plazo	\$ (7,456,774)	\$ (429,642)
Obtención de deuda a largo plazo	\$ 20,833,681	\$ 333,000
Cuentas por cobrar por adquisición de propiedades de inversión	\$ (180,000)	\$ -
Distribuciones a los fideicomitentes	\$ (2,489,928)	\$ (905,349)
Intereses pagados	\$ (714,711)	\$ (159,621)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>\$ 20,955,479</u>	<u>\$ 8,451,067</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>\$ 30,947,747</u>	<u>\$ 7,289,455</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	\$ 1,003,843	\$ 352,066
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>\$ 360,615</u>	<u>\$ 8,549</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</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 Junio de 2011. Actualmente cuenta con 410 propiedades en 29 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 5.1 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 CBFI por lo menos una vez al año. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y un equipo con más de 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 4T13

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

Fecha: Martes 4 de marzo de 2014

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



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

Email: fibrauno@grayling.com