



## Fibra Uno Anuncia Distribución Anticipada de Resultado Fiscal Anual

# FIBRA UNO ANUNCIA SUS RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2011

*Ciudad de México, México a 2 de mayo de 2011.-- Fibra Uno* (BMV: FUNO11) ("Fibra Uno" o "Fideicomiso F/1401"), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México, anuncia sus resultados del primer trimestre al cierre del 31 de marzo de 2011. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo a las Normas de Información Financiera Mexicanas (MFRS) expresadas en pesos mexicanos nominales, con excepción de donde se indica lo contrario.

Fibra Uno comenzó a operar en la Bolsa Mexicana de Valores el 18 de marzo de 2011. La información contenida en el reporte al cierre del primer trimestre, contiene información financiera únicamente del periodo comprendido entre el 18 y el 31 de marzo de 2011, periodo en el que el Fideicomiso F/1401 tuvo operaciones.

### Hechos Relevantes del 1T 2011

- 
- **Ingresos** al cierre trimestre alcanzaron Ps. 13.4 millones
  - **NOI<sup>1</sup>** fue de Ps. 12.8 millones
  - **Utilidad neta** fue de Ps. 15.2 millones
  - **FFO<sup>2</sup>** alcanzaron Ps. 15.2 millones
  - **NOI por CBFIs** fue de Ps. 3.02 centavos<sup>3</sup>
  - **Resultado Neto por CBFIs** fue de Ps. 3.59 centavos<sup>3</sup>
  - Al 31 de marzo de 2011, el **portafolio de propiedades contribuidas** de Fibra Uno estaba valuada en Ps. 4, 396 millones
  - Fibra Uno pagará una **distribución** de Ps. 3.43 centavos a los tenedores de CBFIs<sup>4</sup>, que representará un anticipo del Resultado Fiscal anual conforme a los resultados al 31 de marzo de 2011, equivalente a un rendimiento anualizado de



aproximadamente 4.6% sobre la base de 13 propiedades contribuidas al precio de la emisión original

<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 marzo de 2011.

<sup>4</sup> Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 29 de abril de 2011.

**Fibra Uno** quedó establecida el 12 de enero de 2011 con Deutsche Bank Mexico, S.A. Institución de Banca Múltiple, con el propósito de adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto en México. Fibra Uno lanzó una oferta pública el 18 de marzo de 2011 por un número total agregado de 185,385,543 de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI), incluyendo la opción de sobreasignación. El portafolio inicial aportado consiste en 13 propiedades, de las cuales cuatro son industriales, cuatro comerciales, una de oficinas y cuatro de uso mixto en cinco estados de la República Mexicana, incluyendo Chiapas, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, el Estado de Mexico, así como el Distrito Federal. El portafolio aportado representa aproximadamente 514,750 metros cuadrados de área rentable, aproximadamente el 76% de la Cartera Inicial. Como parte del compromiso de la emisión, Fibra Uno ha adquirido una propiedad más (Chetumal) y adicionalmente está en proceso de adquirir dos propiedades más para integrar su portafolio inicial. Cuando finalice dicho proceso, el portafolio inicial de Fibra Uno estará integrado por 16 propiedades con aproximadamente 675,917 metros cuadrados de área rentable, de las cuales cuatro serán industriales, seis comerciales, uno de oficinas, y cinco de uso mixto en seis estados de la República Mexicana, incluyendo Chiapas, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Quintana Roo, el Estado de Mexico, así como el Distrito Federal.



## Cartera de Aportación

Al cierre del primer trimestre al 31 de marzo de 2011, Fibra Uno tenía 13 propiedades, en su mayoría localizadas en el centro y sur de México. Las propiedades aportadas incluyen propiedades comerciales, industriales, de uso mixto y oficinas. El modelo de negocios de Fibra Uno se destaca por la diversificación en el tipo de propiedades, su ubicación geográfica, las cuales están localizadas en los centros de actividad económica más dinámicos de México. Fibra Uno se enfocará en continuar el desarrollo de su cartera adquiriendo y desarrollando más propiedades en los mercados donde ya opera, y explorará oportunidades en otros mercados en México.

Al cierre del 31 de marzo de 2011, Fibra Uno tenía una área rentable en su cartera de 514,750 metros cuadrados.

## Resumen de la Cartera de Aportación de Fibra Uno

Propiedades	Municipio/Delegación Estado	Año de Inicio de Operaciones	Área Rentable (m <sup>2</sup> )	% del Área Rentable	% de Ocupación al 31 de Dic 2010	% de Ocupación al 31 de Mar 2011
<b>Propiedades Industriales</b>						
1. Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,370	27%	89%	89%
2. Diamante	Cuauhtlán Izcalli, Edo. Mexico	1994	22,969	4%	48%	100%
3. La Joya	Cuauhtlán Mexico, Edo. Mexico	1999	58,970	11%	100%	100%
4. Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,292	13%	100%	91%
<b>Propiedades Comerciales</b>						
5. Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,593	4%	99%	99%
6. Tuxtla	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas	2007	16,260	3%	89%	96%
7. Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,666	3%	61%	61%
8. Tuxtla II	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas	2010	11,026	2%	100%	100%
<b>Oficinas</b>						
9. Reforma 99	Del. Cuauhtémoc, D.F.	1998	14,032	3%	100%	100%
<b>Propiedades Mixtas</b>						
10. Vía Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	55,366	11%	99%	99%
11. Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	73,255	14%	99%	97%
12. Rentimex	Del. Benito Juárez, D.F	1997	6,783	1%	100%	100%
13. Vallejo 2000	Del. Gustavo A. Madero, D.F.	1995	10,167	2%	98%	99%
<b>Totales</b>			<b>514,750</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>	<b>94%</b>



## Composición de la Cartera de Aportación de Fibra Uno por ubicación geográfica

Entidad Federativa	Numero de Propiedades	Area Rentable Total (m2)	% del Area Rentable Total	Propiedades Comerciales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Industriales como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades de Oficinas como Porcentaje del Area Rentable	Propiedades Mixtas como Porcentaje del Area Rentable	Renta Fija Anualizada (Ps. En 000s) <sup>(1)</sup>	% de la Renta Fija Anualizada
CHIAPAS	2	27,286	5%	100%	0%	0%	0%	\$ 38,623	11%
GUANAJUATO	1	20,593	4%	100%	0%	0%	0%	\$ 41,724	11%
JALISCO	1	141,370	27%	0%	100%	0%	0%	\$ 77,811	21%
EDO. MEXICO	5	277,852	54%	0%	54%	0%	46%	\$ 139,978	38%
DISTRITO FEDERAL	3	30,983	6%	0%	0%	45%	55%	\$ 55,913	15%
GUERRERO	1	16,666	3%	100%	0%	0%	0%	\$ 11,473	3%
	13	514,750	100%					\$ 365,522	100%

## Resultados al Primer Trimestre de 2011

### Ingresos

Durante el primer trimestre del 2011 Fibra Uno solamente operó 14 días, del 18 de marzo de 2011 al 31 de marzo de 2011, durante los cuales los ingresos totales alcanzados fueron de Ps. 13.4 millones. Los ingresos por renta durante los 14 días de operación fueron de Ps. 12.8 millones. La ocupación de la cartera de aportación de Fibra Uno en el periodo de operaciones fue el 94%.

El desglose de los ingresos por rentas fue de:

- Los ingresos por concepto de la cartera industrial fueron de Ps. 4.1 millones, o 32% de la cartera total durante el primer trimestre.
- Los ingresos por concepto de la cartera de uso mixto ascendieron a Ps. 3.5 millones, o el 27% de la cartera total durante el primer trimestre.



- Los ingresos por concepto de la cartera comercial ascendieron a Ps. 4.3 millones, o del 33% de la cartera total durante el primer trimestre.
- Los ingresos por concepto de la cartera de oficinas fueron de Ps. 1 millón, o del 8% de la cartera total durante el primer trimestre.

#### *Resultados Operativos*

El resultado de operación de Fibra Uno, durante el periodo del 18 de marzo de 2011 al 31 de marzo de 2011, fue de Ps. 12.8 millones.

El ingreso neto operativo (NOI) durante los 14 días de operación en el primer trimestre del 2011 alcanzó Ps. 12.8 millones, el cual es igual al resultado de operación pues en el periodo no se registró depreciación. El ingreso neto operativo o NOI por CBFIs fue de Ps. 3.02 centavos, calculado con base a 424,180,723 de CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2011.

#### *Utilidad Neta*

La utilidad neta alcanzada en el primer trimestre durante los 14 días de operación del Fideicomiso entre el 18 de marzo y el 31 de marzo de 2011 fue de Ps. 15.2 millones, o Ps. 3.59 centavos por CBFIs, calculado con base a 424,180,723 de CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2011.

#### *Balance General*

El saldo de efectivo y equivalentes al cierre del primer trimestre fue de Ps. 2,856 millones al cierre del 31 de marzo de 2011.

El saldo de cuentas por cobrar a aportantes, se integra por los efectos que corresponden al proceso de la incorporación de la cartera de aportación que se está llevando a cabo, compuesto por depósitos en garantía de arrendatarios, menos las cuentas por cobrar de rentas anteriores a la



aportación de la cartera, y la aportación de las inversiones permanentes, entre otros.

Los pasivos del Fideicomiso alcanzaron Ps. 21 millones al cierre del 31 de marzo de 2011, los cuales corresponden en su totalidad a depósitos en garantía de los arrendatarios, los cuales forman parte de los contratos de arrendamiento.

### Desempeño del Portafolio de Aportación Pro-forma para Efectos de Comparación

Debido a que Fibra Uno inició operaciones el 18 de marzo de 2011, presentamos un cuadro pro-forma de lo que pudiese ser un primer trimestre completo y su comparativo con el mismo trimestre en el año anterior para efectos de referencia y comparación.

Estado de resultados condensados proforma			
Miles de pesos mexicanos			
Cifras del Combinado del Primer Trimestre			
No Auditado			
	1T10	1T10	Var %
Ingresos:			
Ingresos por renta	84,218	77,235	9.04%
Ingresos reembolsables	5,102	3,771	35.29%
	-		
<i>Total de ingresos</i>	89,320	81,006	10.26%
Gastos:			
Impuesto predial	1,769	1,499	17.99%
Gastos de mantenimiento y de operación	10,114	9,112	11.00%
Seguros	1,472	1,282	14.86%
	-		
<i>Total de gastos</i>	13,354	11,892	12.30%
<i>Resultado neto</i>	75,966	69,114	9.91%



Los ingresos por rentas al cierre del primer trimestre de 2011 tienen un incremento del 9.04%, lo cual se deriva de mayores ingresos principalmente por la continuación del proceso de llenado de espacios de las propiedades de Celaya, Tuxtla, Taxco y Tuxtla II. Estas últimas dos propiedades iniciaron operaciones en el segundo y cuarto trimestre de 2010, respectivamente.

Debido a la inclusión de propiedades nuevas, el monto de las propiedades mencionadas en el párrafo anterior, los gastos por predial y seguros se incrementan en 17.99% y 14.86%, respectivamente, en el mismo periodo.

Debido a lo anterior, el resultado neto del trimestre tuvo un aumento del 9.91%.

### **Eventos Corporativos**

#### **Adquisición de la propiedad en Chetumal**

Como parte de los compromisos adquiridos durante la emisión, Fibra Uno destinará parte de los recursos captados en la emisión de Ps. 3,615,018,089 (aproximadamente US\$ 300 millones) para pagar las tres propiedades de la cartera de adquisición valuadas en Ps. 3,500,000,001 (aproximadamente US\$283 millones) en efectivo además de 14,457,831 en CBFIs. El 15 de abril Fibra Uno firmó la escritura de adquisición de la propiedad de Chetumal, pagando el 29 de abril de 2011 la contraprestación pactada por dicha adquisición. A partir del 1º de mayo de 2011, los ingresos de Chetumal se sumarán a la cartera de Fibra Uno. La adquisición de las otras dos propiedades de la cartera de Fibra Uno, Plaza Central y Malecón Cancún, está en proceso de ser finalizada.

Como resultado de un déficit de recursos marginal (de aproximadamente Ps. 220 millones) para completar las adquisiciones pendientes tras las oferta pública inicial, Fibra Uno está en proceso de contratar una línea de crédito de alrededor de Ps. 350 millones.



## **Distribución al Primer Trimestre**

---

Entre los compromisos de Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el día 29 de abril de 2011, el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó la distribución anticipada por un total de Ps. 14.5 millones, equivalente al 95% del resultado neto del periodo. Esta distribución equivale a Ps. 3.43 centavos por CBFIs, calculada con base en 422,575,223 CBFIs en circulación a la fecha de dicha aprobación. Esta distribución está basada en las operaciones del Fideicomiso entre el 18 de marzo y el 31 de marzo de 2011.

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. Esta distribución representa un anticipo del resultado fiscal anual conforme a los resultados al 31 de marzo de 2011.

## **Sobreasignación (Greenshoe)**

---

El 16 de abril de 2011, en línea con las condiciones establecidas por la oferta pública inicial, Fibra Uno ejerció su derecho de sobreasignación. Como resultado de lo mismo, el número de CBFIs en circulación asciende ahora a 422,575,223. Fibra Uno recibió Ps. 440,216,849 por concepto de la sobreasignación.

## **Crecimiento y nuevos desarrollos**

---

Cumpliendo las promesas hechas durante la emisión, el equipo ejecutivo de administración y asesores de Fibra Uno comenzaron ya a explorar nuevas oportunidades de inversión para crecer la cartera del Fideicomiso. El 1º de abril se presentó al Comité Técnico un nuevo proyecto comercial, denominado "Toluca", el cual fue presentado al Fideicomiso y es propiedad de una parte relacionada. El nuevo proyecto comercial cuenta con alrededor de 15,023 metros cuadrados de área rentable y generará aproximadamente



Ps. 27 millones en ingresos durante el primer año de operación. La propiedad está actualmente en construcción y una de las mayores tiendas de autoservicio ya ha celebrado contrato de arrendamiento sobre esta propiedad.

La decisión de adquirir o no esta propiedad será tomada por los Consejeros Independientes del Comité Técnico en los próximos días.

#### **Reunión del Comité Técnico – 1º de abril**

Durante la reunión del Comité Técnico del Fideicomiso celebrada el 1º de abril de 2011, los miembros de dicho Comité aceptaron los cargos conferidos y se acordó la integración de los tres subcomités de Auditoría, Prácticas y Nominaciones.

A continuación se presentan los nombres de los miembros que conforman el Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi	Presidente del Consejo Técnico
André El-Mann Arazi	Miembro del Comité y Director General de Fibra Uno
Isidoro Attie Laniado	Miembro del Comité y Vice presidente ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Elías Sacal Micha	Miembro
Max El-Mann Arazi	Miembro
Abude Attie Dayan	Miembro
Amin Guindi Hemsani	Miembro
Jaime Kababie Sacal	Miembro
Ignacio Trigueros Legarreta	Miembro independiente
Henry Davis Signoret	Miembro independiente
Rubén Goldberg Javkin	Miembro independiente
Herminio Blanco Mendoza	Miembro independiente



A continuación se presentan los nombres de los miembros que conforman el Comité de Auditoría:

Rubén Goldberg Javkin	Presidente del Comité de Auditoría, Miembro independiente
Herminio Blanco Mendoza	Miembro independiente
Ignacio Trigueros Legarreta	Miembro independiente

A continuación se presentan los nombres de los miembros que conforman el Comité de Practicas:

Henry Davis Signoret	Presidente del Comité de Practicas, Miembro independiente
Rubén Goldberg Javkin	Miembro independiente
Ignacio Trigueros Legarreta	Miembro independiente

A continuación se presentan los nombres de los miembros que conforman el Comité de Nominaciones:

Herminio Blanco Mendoza	Presidente Comité de Nominaciones, Miembro independiente
Henry Davis Signoret	Miembro independiente
Rubén Goldberg Javkin	Miembro independiente
André El-Mann Arazi	Miembro
Isidoro Attie Laniado	Miembro



#### **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.



## 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 14 propiedades en el centro y sur de México con una área rentable de aproximadamente 550,063 metros cuadrados. Fibra Uno adquirirá otras dos propiedades en los siguientes meses.

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.



## BALANCE GENERAL

### **Fibra Uno**

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple  
Balance General al 31 de marzo de 2011  
(Cifras en pesos)

#### ACTIVOS :

Efectivo y bancos	2,855,681,100
Portafolio de contribución	4,396,451,198
Impuestos por recuperar	36,826,402
Cuentas por cobrar a aportantes	12,739,789
Circulante:	
Inversión permanente	1,000,000
 TOTAL ACTIVO	 <u>7,302,698,489</u>

#### PASIVOS :

Pasivos acumulados	-
Pasivos a corto plazo:	-
Depósitos en garantía	20,671,310

Total pasivo	20,671,310
--------------	------------

#### PATRIMONIO :

Patrimonio inicial	1,000
Patrimonio emitido	7,266,786,455
Resultado del periodo	15,239,724
Total patrimonio	7,282,027,179

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>7,302,698,489</u>
---------------------------	----------------------



## *ESTADO de RESULTADOS*

### **Fibra Uno**

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple  
Estado de resultados del 12 de enero al 31 de marzo de 2011  
(Cifras en pesos)

#### Ingresos:

Por rentas	12,798,024
Reembolsables	617,330
Ingresos totales	13,415,354

#### Gastos:

Gastos de operación	<u>617,330</u>
Resultado de operación	12,798,024

Productos Financieros	2,441,932
Comisiones pagadas	(232)
Resultado Integral de Financiamiento	<u>2,441,700</u>
Resultado del periodo	<u>15,239,724</u>



## *ESTADO de FLUJOS*

### **Fibra Uno**

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple

Estados de cambios al cierre del 31 de marzo de 2011

(Cifras en pesos)

#### Actividades de operación:

Resultado del ejercicio	15,239,724
-------------------------	------------

#### Partidas relacionadas con actividades de inversión

Incremento en cuentas por cobrar	(12,739,789)
----------------------------------	--------------

Incremento en impuestos por recuperar	(36,826,402)
---------------------------------------	--------------

Incremento por depósitos en garantía	20,671,310
--------------------------------------	------------

Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(13,655,157)
--	--------------

#### Actividades de inversión

Inversión permanente	1,000,000
----------------------	-----------

Portafolio de contribución	4,396,451,198
----------------------------	---------------

Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	4,397,451,198
--	---------------

#### Actividades de financiamiento

Patrimonio inicial y emisión de certificados	<u>7,266,787,455</u>
--	----------------------

Saldo final en efectivo	2,855,681,100
-------------------------	---------------