



Fibra Uno Anuncia Utilidad Neta de Ps. 94 millones en el Segundo Trimestre

FIBRA UNO ANUNCIA SUS RESULTADOS AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011

Ciudad de México, México a 21 de julio 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 30 de junio 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.

Hechos Relevantes del 2T 2011

- **Ingresos** al cierre trimestre alcanzaron Ps. 118 millones
- **NOI¹** fue de Ps. 97.52 millones
- **Utilidad neta** fue de Ps. 94 millones
- **FFO²** alcanzaron Ps. 110.9 millones
- **NOI por CBF1** fue de Ps. 23 centavos³
- **Utilidad neta por CBF1** fue de Ps. 22 centavos³
- Al 30 de junio de 2011, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 8,180.06 millones.
- Fibra Uno pagará una **distribución** de Ps. 30.21 centavos por CBF1³, equivalente a un rendimiento anualizado de 6.2% considerando el precio del IPO de Ps. 19.50 por CBF1.

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

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

³ Calculado en base en el número de CBFIs en circulación al 30 de junio de 2011(422,575,223).



Comentarios del Director General

“Me da mucho gusto reportar que nuestros resultados del 2T11 demuestran la solidez financiera de Fibra Uno y de nuestro singular modelo de negocios. En el 2T11, completamos el portafolio inicial de 16 propiedades que presentamos durante nuestro IPO al adquirir las propiedades de Chetumal, Malecón Cancún y Plaza Central. Además, adquirimos la primera propiedad de nuestro pipeline, Toluca. Durante el segundo trimestre, la Fibra registró un resultado de operación neto (NOI) de Ps.97.52 millones y FFO de Ps. 110.9 millones.

De acuerdo a la política de distribución del fideicomiso, Fibra Uno pagará a los tenedores de CBFIs una distribución de Ps. 30.21 centavos por CBFIs, programada a ser pagada a más tardar el día 12 de agosto de 2011. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal, y nos complace compartir los beneficios de nuestra operación con los tenedores de los CBFIs.

Seguimos optimistas sobre el panorama operativo por lo que resta del 2011 y tenemos la confianza de que podremos seguir presentando resultados fuertes y brindando valor a los tenedores de nuestros CBFIs.”

André El-Mann,

Director General, Fibra Uno



Cartera de Propiedades

Propiedades Adquiridas

Al cierre del segundo trimestre de 2011, Fibra Uno concluyó la adquisición de las 3 propiedades de su portafolio de adquisición y logró agregar una 17^a propiedad, parte del pipeline, Toluca. Las tres propiedades adquiridas para completar la cartera inicial fueron Chetumal, Plaza Central y Malecón Cancún, con lo cual cumplimos con las promesas hechas durante el Roadshow de la Oferta Pública Inicial (IPO).

- a) La propiedad comercial de **Chetumal** fue adquirida el 29 de abril de 2011 por un monto de Ps. 299.99 millones en efectivo y 14,457,831 CBFIs. La propiedad tiene un área rentable de 35,313 metros cuadrados. Durante el segundo trimestre, dicha propiedad contribuyó con Ps. 8.11 millones a los ingresos de la Fibra.
- b) La propiedad comercial de **Plaza Central** fue adquirida el 23 de junio de 2011 por un monto de Ps. 1.3 miles de millones. La propiedad tiene un área rentable de 57,541 metros cuadrados y contribuyó con Ps. 1.46 millones al ingreso de la Fibra durante el segundo trimestre.
- c) La propiedad de uso mixto de **Malecón Cancún** fue adquirida el 27 de junio de 2011 por Ps 1.9 miles de millones. La propiedad tiene un área rentable de 68,313 metros cuadrados. Durante el segundo trimestre de año contribuyó con Ps. 6.70 millones al ingreso de la Fibra.

La propiedad comercial de **Toluca** fue adquirida el 30 de junio de 2011 por un monto de Ps. 260 millones. La propiedad tienen un área rentable de 15,023



metros cuadrados. Esta propiedad comenzará a contribuir a los ingresos de la Fibra a partir del tercer trimestre del año. Debido a que la transacción de **Toluca** se hizo con partes relacionadas, su adquisición se sometió para votación al Comité Técnico y al Comité de Prácticas, el cual está integrado en su totalidad por consejeros independientes, quienes dieron su aprobación.

La siguiente tabla muestra los detalles de las nuevas propiedades adquiridas en el segundo trimestre del 2011:

| Propiedades | Fecha de Adquisición | Precio (millones de pesos) | Área rentable m2 | % ocupación | Precio promedio de renta (Ps/m2) |
|-----------------------|----------------------|----------------------------|------------------|-------------|----------------------------------|
| Chetumal | 15-Apr | 600 | 35,313 | 98% | 141 |
| Plaza Central | 13-Jun | 1,300 | 57,541 | 97% | 173 |
| Malecón Cancún | 17-Jun | 1,900 | 68,313 | 84% | 225 |
| Toluca | 30-Jun | 260 | 15,023 | 100% | 133 |

Cabe mencionar que las propiedades adquiridas durante el segundo trimestre del año fueron financiadas con recursos propios de la Fibra así como con financiamiento otorgado por los vendedores. Las propiedades de Malecón Cancún y Plaza Central fueron pagadas al 60% del valor pactado al cierre de la transacción, mientras que el 40% restante se pagará en los siguientes 180 días después del cierre. Fibra Uno está en el proceso de obtener el reembolso del impuesto al valor agregado correspondiente a la contribución de las 13 propiedades de la cartera de aportación así como a las adquisiciones de Chetumal, Malecón Cancún y Plaza Central.



Cartera Actual

Al cierre del 30 de junio de 2011, Fibra Uno tenía 17 propiedades en su cartera, las cuales se ubican principalmente en el centro y sur de México. El portafolio incluye propiedades en los segmentos de oficinas, comercial, industrial 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 Republica Mexicana.

Al cierre del 30 de junio de 2011, Fibra Uno contaba con un área total rentable de 693,829 metros cuadrados. Las 17 propiedades que constituyen su portafolio tienen un valor en libros de Ps. 8.18 miles de millones (como se muestra en el Balance al 30 de junio de 2011).

Resumen de la Cartera de Fibra uno al cierre de 2T11



| 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 marzo de 2011 | % de Ocupación al 30 de junio de 2011 |
|---------------------|---------------------------------|--------|-----------------------------------|---------------|---------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Industriales | | | | | | | | |
| 1 Guadalajara | Tlaquepaque, Jalisco | | 2008 | 141,370 | 20% | 89% | 89% | 92% |
| 2 Diamante | Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico | | 1994 | 22,969 | 3% | 48% | 100% | 100% |
| 3 La Joya | Cuautitlan, Edo. Mexico | | 1999 | 58,970 | 8% | 100% | 100% | 100% |
| 4 Maravillas | Toluca, Edo. Mexico | | 2004 | 67,292 | 10% | 100% | 91% | 100% |
| Comerciales | | | | | | | | |
| 5 Celaya | Celaya, Guanajuato | | 2007 | 20,593 | 3% | 99% | 99% | 99% |
| 6 Taxco | Taxco, Guerrero | | 2010 | 16,666 | 2% | 61% | 61% | 62% |
| 7 Tuxtla | Tuxtla Gutierrez, Chiapas | | 2007 | 16,260 | 2% | 89% | 96% | 97% |
| 8 Tuxtla II | Tuxtla Gutierrez, Chiapas | | 2010 | 13,886 | 2% | 100% | 100% | 100% |
| 9 Chetumal | Othon P Blanco, Q. Roo | | 2005 | 35,313 | 5% | 97% | 97% | 98% |
| 10 Plaza Central | Iztacalco, D.F. | | 2009 | 57,541 | 8% | 97% | 97% | 97% |
| 11 Toluca | Toluca, Edo. Mexico | | 2011 | 15,053 | 2% | N/A | N/A | 100% |
| Oficinas | | | | | | | | |
| 12 Reforma | Cuauhtemoc, D.F. | | 1998 | 14,032 | 2% | 100% | 100% | 100% |
| Mixtas | | | | | | | | |
| 13 Vía Morelos | Ecatepec, Edo. Mexico | | 1997 | 55,366 | 8% | 99% | 99% | 79% |
| 14 Lerma | Lerma, Edo. Mexico | | 1999 | 73,255 | 11% | 99% | 97% | 100% |
| 15 Rentimex | Benito Juarez, D.F. | | 1997 | 6,783 | 1% | 100% | 100% | 100% |
| 16 Vallejo 2000 | Gustavo A. Madero, D.F. | | 1995 | 10,167 | 1% | 98% | 99% | 100% |
| 17 Malecon | Benito Juarez, Q. Roo | | 2009 | 68,313 | 10% | 62% | 64% | 84% |
| Total | | | | 693,829 | 100% | 90% | 93% | 95% |

La tasa de ocupación de Vía Morelos cayó debido a la terminación de un contrato que no se renovó. Fibra Uno está analizando diferentes opciones para rentar el local.

Composición de la Cartera de Fibra Uno 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% | | | | \$ 44,616 | 7% |
| GUANAJUATO | 1 | 3% | 100% | | | | \$ 41,724 | 6% |
| JALISCO | 1 | 20% | | 100% | | | \$ 78,636 | 12% |
| MEXICO STATE | 6 | 42% | 5% | 51% | | 44% | \$ 166,752 | 25% |
| MEXICO CITY | 4 | 13% | 65% | | 16% | 19% | \$ 157,320 | 23% |
| GUERRERO | 1 | 2% | 100% | | | | \$ 12,312 | 2% |
| QUINTANA ROO | 2 | 15% | 34% | | | 66% | \$ 168,564 | 25% |
| | 17 | 100% | | | | | \$ 669,924 | 100% |

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2011 multiplicada por 12



Al cierre del segundo trimestre de 2011, el portafolio de propiedades de Fibra Uno tenía una tasa de ocupación del 95%, comparado con una tasa de ocupación al cierre del 2010 de 90%.

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) |
|-------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Industrial | | | |
| 1 Guadalajara | 13 | 6.88 | 5.11 |
| 2 Diamante | 3 | 4.72 | 3.2 |
| 3 La Joya | 5 | 6.25 | 4.53 |
| 4 Maravillas | 13 | 6.78 | 4.56 |
| Subtotal | 34 | | |
| Comercial | | | |
| 5 Celaya | 107 | 6.21 | 4.69 |
| 6 Taxco | 17 | 7.37 | 7.12 |
| 7 Tuxtla | 97 | 5.41 | 4.87 |
| 8 Tuxtla II | 2 | 15.51 | 15.23 |
| 9 Chetumal | 118 | 6.68 | 3.73 |
| 10 Plaza Central | 119 | 6.18 | 5.89 |
| 11 Toluca | 2 | 15 | 15 |
| Subtotal | 462 | | |
| Oficinas | | | |
| 12 Reforma | 1 | 1 | 0.5 |
| Subtotal | 1 | | |
| Uso Mixto | | | |
| 13 Via Morelos | 14 | 7.64 | 4.31 |
| 14 Lerma | 20 | 5.75 | 3.74 |
| 15 Rentimex | 7 | 6.29 | 3.97 |
| 16 Vallejo 2000 | 7 | 8.71 | 5.38 |
| 17 Malecon | 146 | 7.62 | 6.43 |
| Subtotal | 194 | | |
| Total | 691 | | |

El plazo promedio ponderado esta hecho en base a metros cuadrados.



Menos del 2% de los contratos de Fibra Uno está en proceso de renovación o sus plazos concluirán dentro de los siguientes 6 meses.

La diversificación de inquilinos por sectores es amplia. Entre las propiedades comerciales (incluyendo aquellas que siendo de uso mixto tienen un componente comercial) de la cartera de Fibra Uno existen más de 600 contratos de renta. Entre las propiedades industriales (incluyendo aquellas que siendo de uso mixto tienen un componente industrial), Fibra Uno tiene aproximadamente 50 contratos con clientes especializados en los sectores de logística, supermercado y alimentos. La propiedad de oficinas, está rentada al gobierno Federal Mexicano.

Ingresos por renta

Durante el 2T11, Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 110 millones. El desglose de los ingresos por rentas fue de:

- Los ingresos de la cartera industrial fueron de Ps. 37.9 millones, o 34% de la cartera total durante el segundo trimestre.
- Los ingresos de la cartera de uso mixto alcanzaron Ps. 26.0 millones, o 23% de la cartera total durante el segundo trimestre.
- Los ingresos de la cartera comercial ascendieron a Ps. 38.5 millones, o 34% de la cartera total durante el segundo trimestre.
- Los ingresos de la cartera de oficinas fueron de Ps. 8.3 millones, o 7% de la cartera total durante el segundo trimestre.



Ingresos por productos financieros

Fibra Uno registró ingresos por productos financieros de Ps. 28 millones en 2T11.

Resultados al Segundo Trimestre de 2011 vs. 2T 2010

De las 17 propiedades que constituyen el portafolio de Fibra Uno al cierre del segundo trimestre de 2011, solamente 13 propiedades estuvieron en operación durante los tres meses del periodo (las propiedades inicialmente aportadas), las cuales se enumeran a continuación:

| <u>Portfolio de contribución</u> |
|----------------------------------|
| 1 Guadalajara |
| 2 Diamante |
| 3 La Joya |
| 4 Maravillas |
| 5 Celaya |
| 6 Tuxtla |
| 7 Taxco |
| 8 Tuxtla II |
| 9 Reforma 99 |
| 10 Via Morelos |
| 11 Lerma |
| 12 Rentimex |
| 13 Vallejo 2000 |

Asimismo, en el 2T10 Fibra Uno no se había constituido como fideicomiso. Para hacer comparativas con respecto a 2T10, se prepararon estados de resultados pro forma para 2T11 y 2T10.

La tabla siguiente muestra la comparación de los resultados pro forma en base a las 16 propiedades del portafolio de Fibra Uno (Toluca no se considera



en este ejercicio puesto que la propiedad comenzará a contribuir a los ingresos de Fibra Uno a partir de 3T11) al cierre del 2T11, comparado con los resultados pro forma del 2T10, como si hubiesen operado las 16 propiedades a lo largo de los trimestres correspondientes a 2T10 y 2T11.

Estado resultados condensados proforma
Miles de pesos mexicanos
Cifras del Combinado del Segundo Trimestre
No Auditado

| | | 16 propiedades | | Cifras del combinado | |
|--|--|----------------|---------|----------------------|---------|
| | | 2T 2010 | | 2T 2011 | |
| | | | | % | |
| Ingresos: | | | | | |
| Ingresos por Renta | | 142,572.56 | 90.19% | 160,250.98 | 90.00% |
| Ingresos reembolsables | | 15,516.09 | 9.81% | 17,807.68 | 10.00% |
| Total de ingresos | | 158,088.65 | 100.00% | 178,058.66 | 100.00% |
| Gastos: | | | | | |
| Impuesto predial | | 1,897.17 | 1.20% | 2,070.00 | 1.16% |
| Gastos de mantenimiento y de operación | | 28,681.31 | 18.14% | 30,506.68 | 17.13% |
| Seguros | | 4,691.22 | 2.97% | 4,836.00 | 2.72% |
| Total de gastos | | 35,269.69 | 22.31% | 37,412.68 | 31.52% |
| NOI | | 122,818.95 | 77.69% | 140,645.98 | 78.99% |



Ingresos

Durante el segundo trimestre de 2011, los ingresos pro forma de Fibra Uno alcanzaron Ps. 178 millones, los cuales representan un incremento de 12.63% en comparación con los ingresos pro forma del 2T10 de Ps. 158 millones.

En términos de ingresos pro forma por rentas, al cierre del segundo trimestre del año se registraron Ps. 160 millones, los cuales se comparan favorablemente con un ingreso por rentas pro forma del 2T10 de Ps. 142.5 millones.

La tasa de ocupación de Fibra Uno se incrementó a 95% al cierre del segundo trimestre de 2011, comparado con el 90% al cierre de 2010 y 94% al cierre del primer trimestre de 2011.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo (NOI) pro forma del segundo trimestre de 2011 fue de Ps. 140.6 millones, que se compara con el ingreso neto operativo pro forma de Ps. 122.8 millones en 2T10.

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 al Segundo 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. 127.68 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de abril al 30 de junio de 2011. La distribución es equivalente a un pago de Ps. 30.21 centavos por CBFIs, y se calculó en base a 422,575,223 CBFIs en circulación a la fecha de su aprobación.

De los Ps. 30.21 centavos por CBFIs, Ps. 9.18 centavos corresponden a retorno de capital y Ps. 21.03 centavos 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 CBFIs por los menos una vez al



año. Para el segundo trimestre de 2011, Fibra Uno dará un anticipo mayor al 95% del resultado fiscal.

ESTADOS FINANCIEROS

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 (fecha de constitución) | | | |
| al 31 de marzo de 2011 y 30 de junio 2011 | | | |
| (Cifras en pesos) | | | |
| | <u>Mar. 31</u> | | <u>Jun. 30</u> |
| Ingresos: | | | |
| Por rentas | \$ 14,703,537 | \$ 124,925,295 | |
| Reembolsables | \$ 865,430 | \$ 8,675,776 | |
| Ingresos totales | <u>\$ 15,568,967</u> | <u>\$ 133,601,092</u> | |
| Gastos de administración: | | | |
| Depreciaciones y amortizaciones | \$ 1,249,371 | \$ 21,759,383 | |
| - | \$ - | \$ 16,733,228 | |
| Resultado de operación | <u>\$ 14,139,596</u> | <u>\$ 95,108,461</u> | |
| Productos Financieros | \$ 2,441,932 | \$ 30,326,524 | |
| Comisiones pagadas | \$ (232) | \$ (6,455) | |
| Resultado Integral de Financiamiento | <u>\$ 2,441,700</u> | <u>\$ 30,320,069</u> | |
| Resultado antes de reparto | | \$ 125,428,630 | |
| Reparto a tenedores de certificados | \$ - | \$ (14,477,738) | |
| Resultado del periodo | <u><u>\$ 16,761,296</u></u> | <u><u>\$ 110,950,892</u></u> | |



BALANCE GENERAL

FIBRA UNO

Fideicomiso F/1401

Deustche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple

Balance General al 30 de junio de 2011

(Cifras en pesos)

Mar. 31

Jun. 30

ACTIVO

Activo Circulante:

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Efectivo | \$ 1,000.00 | \$ 1,000.00 |
| Bancos | \$ 2,855,680,100.00 | \$ 496,436,279.00 |
| Cuentas por cobrar a aportantes | \$ 12,739,789.00 | \$ 59,731,846.00 |
| Impuestos por recuperar | \$ 36,826,402.00 | \$ 1,018,963,334.00 |
| Circulante | \$ 2,905,247,291.00 | \$ 1,575,132,459.00 |
| Portafolio de contribución | \$ 4,396,451,198.00 | \$ 8,180,060,766.00 |
| Inversiones permanentes | \$ 1,000,000.00 | \$ 1,000,000.00 |
| Seguros pagados por anticipado | | \$ 2,969,405.00 |
| TOTAL DEL ACTIVO | \$ 7,302,698,489.00 | \$ 9,759,162,630.00 |

PASIVO

A corto plazo:

| | |
|-------------|----------------------------|
| Proveedores | \$ 51,945,048.00 |
| Acreedores | <u>\$ 1,565,470,413.00</u> |
| | \$ 1,617,415,461.00 |

Largo plazo:

| | | |
|-----------------------|------------------|---------------------|
| Depósitos en garantía | \$ 20,671,310.00 | \$ 37,103,340.00 |
| Total pasivo | \$ 20,671,310.00 | \$ 1,654,518,801.00 |

PATRIMONIO

| | | |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Patrimonio inicial | \$ 1,000.00 | \$ 1,000.00 |
| Patrimonio emitido | \$ 7,266,786,455.00 | \$ 7,992,692,037.00 |
| Resultado del ejercicio | <u>\$ 15,239,724.00</u> | <u>\$ 110,950,792.00</u> |
| Total patrimonio | <u>\$ 7,282,027,179.00</u> | <u>\$ 8,103,643,829.00</u> |

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **\$7,302,698.489** **\$ 9,759,162,630.00**



Balance General

El saldo de caja y bancos fue de Ps. 496 millones al 30 de junio 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 y adquisición 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 al cierre del segundo trimestre de 2011 fueron de Ps. 1.7 miles de millones, lo cual se explica principalmente a las compras de Plaza Central, Malecón y Toluca. Se pagó de las dos primeras propiedades el 60% al cierre de la transacción y el 40% restante se pagará durante los siguientes 180 días después del cierre. Toluca se pagará en los siguientes 30 días al cierre de la operación.



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 y 30 de junio de 2011 | | |
| (Cifras en pesos) | | |
| <u>Actividades de operación:</u> | Mar. 31 | Jun. 30 |
| Resultado del ejercicio | \$ 15,239,724 | \$ 125,428,530 |
| Depreciación del ejercicio | \$ 16,733,228 | \$ 142,161,758 |
| Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - neto | \$ (12,739,789) | \$ 1,131,034,557 |
| Incremento en impuestos por recuperar | \$ (36,826,402) | \$ (1,018,963,334) |
| Incremento por depósitos en garantía | \$ 20,671,310 | \$ 37,103,340 |
| Pago de reparto a tenedores | | \$ (14,477,738) |
| Flujo neto de efectivo de actividades de operación | \$ (13,655,157) | \$ 291,336,321 |
| <u>Actividades de inversión:</u> | | |
| Inversiones permanentes | \$ 1,000,000 | \$ 1,000,000 |
| Cartera de aportación y compra de Inmuebles | \$ 4,396,451,198 | \$ 8,196,763,994 |
| Flujo neto de efectivo de actividades de inversión | \$ 4,397,451,198 | \$ 8,197,763,994 |
| <u>Actividades de financiamiento:</u> | | |
| Patrimonio inicial y emisión de certificados | \$ 7,266,787,455 | \$ 7,992,693,037 |
| Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento | | \$ 7,992,693,037 |
| Saldo final en efectivo | \$ 2,855,681,100 | \$ 496,437,278 |

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 mas 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 17 propiedades en el centro y sur de Mexico con una área rentable de aproximadamente 693,829 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 Mexico.

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.