



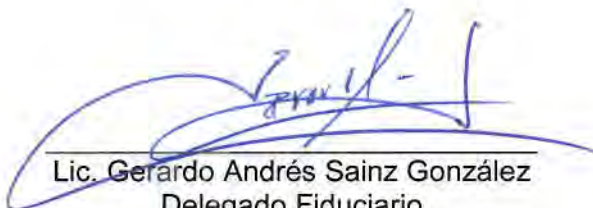
México D.F., a 26 de Abril de 2012.

Lic. Rafael Colado Ibarreche  
Supervisor en Jefe de Emisoras  
Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,  
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz  
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores  
Bolsa Mexicana de Valores  
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,  
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,  
México, D.F.

**Ref: Fideicomiso Emisor F/1401 FUNO11**  
**Información financiera 1o. Trimestre 2012**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



Lic. Gerardo Andrés Sainz González  
Delegado Fiduciario  
Deutsche Bank México S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
División Fiduciaria,  
como Fiduciario del Fideicomiso F/1401

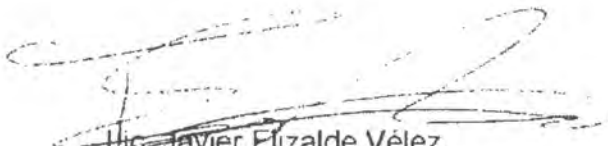
México D.F., a 26 de abril de 2012.

Lic. Rafael Colado Ibarreche  
Supervisor en Jefe de Emisoras  
Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,  
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020,  
México, D.F.

C.P. Roberto Córdova Tamariz  
Subdirector de Administración de Emisoras y Valores  
Bolsa Mexicana de Valores  
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,  
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500,  
México, D.F.

**Ref: Fideicomiso Emisor F/1401 FUNO11**  
**Información financiera 1er. Trimestre 2012**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Lic. Javier Elizalde Vélez  
Chief Financial Officer



Lic. André El Mann Arazí  
Chief Executive Officer

F1 Management, S.C.

FIDEICOMISO F/1401  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES  
NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)  
AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

FIDEICOMISO F/1401  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES  
NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)

AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011.

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros trimestrales no consolidados (condensados):	
Balance general	1
Estado de resultados integral	2
Estado de variaciones en el patrimonio	3
Estado de flujos	4
Notas sobre los estados financieros	5 a 10

(Cifras en pesos)

	2012	2011
<u>ACTIVO</u>		
Activo Circulante:		
Efectivo en Bancos y equivalentes de efectivo	\$ 7,347,145,455	\$ 257,071,126
Cuentas por cobrar	75,015,625	68,881,771
Impuestos por recuperar	516,713,416	471,634,954
Anticipo proveedores	331,206	1,814,794
Circulante	7,939,205,702	799,254,682
Portafolio de contribución (Nota 4)	11,205,471,745	11,027,202,048
Inversiones permanentes	1,000,000	1,000,000
Comisiones por apertura de créditos hipotecarios	20,170,832	11,481,451
Impuestos prediales	3,109,157	-
Seguros pagados por anticipado	3,135,477	5,366,520
	11,232,887,211	11,405,050,019
Total del activo	\$ 19,172,092,913	\$ 11,844,304,700
<u>PASIVO</u>		
A corto plazo		
Proveedores	\$ 47,789,419	\$ 50,169,808
Acreedores por adquisición de Inmuebles	184,172,782	172,450,652
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo (Nota 5)	21,202,471	20,789,806
	253,164,672	243,410,266
Largo plazo:		
Préstamos bancarios hipotecarios (Nota 5)	845,669,498	831,299,104
Depósitos en garantía	38,306,098	38,306,098
Inversiones permanentes	1,000,000	1,000,000
	884,975,596	870,605,202
Total pasivo	1,138,140,268	1,114,015,468
<u>PATRIMONIO (Nota 7)</u>		
Patrimonio inicial	1,000	1,000
Patrimonio emitido	15,150,792,403	7,875,937,973
Otras reservas	2,624,416,064	2,624,416,064
Resultados acumulados	258,743,172	229,934,796
Total patrimonio	18,033,952,645	10,730,289,232
Total pasivo y patrimonio	\$ 19,172,092,913	\$ 11,844,304,700

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas



FIDEICOMISO F/1401

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

DIVISION FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL NO CONSOLIDADO (CONDENSADO) POR EL PERIODO DEL

1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2012. Y DEL 18 AL 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por rentas	\$ 177,573,570	\$ 12,798,024
Ingresos reembolsables	20,480,478	617,330
Otros ingresos	<u>372,678</u>	<u>-</u>
Total de ingresos	198,426,726	13,415,354
Gastos de administración	50,121,079	617,330
Depreciaciones y amortizaciones	<u>27,237,918</u>	<u>-</u>
Total de gastos	<u>77,358,997</u>	<u>617,330</u>
Resultado de operación	121,067,729	12,798,024
Productos financieros	9,239,513	2,441,932
Gastos financieros	<u>(15,223,189)</u>	<u>(232)</u>
Resultado integral del financiamiento	(5,983,676)	2,441,700
Resultado Antes de Distribución	<u>\$ 115,084,053.00</u>	<u>-</u>
Reparto a tenedores	<u>(86,275,077)</u>	<u>-</u>
Resultado <b>integral</b> del ejercicio	<u>\$ 28,808,976</u>	<u>\$ 15,239,724</u>

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NO CONSOLIDADO (CONDENSADO)

AL 31 DE MARZO DE 2012 Y DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 1,000			\$ 1,000
Patrimonio emitido	7,266,786,455			7,266,786,455
Resultado del ejercicio			\$ 15,239,724	15,239,724
Otras reservas		\$ 2,624,416,064		2,624,416,064
	<u>\$ 7,266,787,455</u>	<u>\$ 2,624,416,064</u>	<u>\$ 15,239,724</u>	<u>\$ 9,906,443,243</u>

	<u>Patrimonio</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 7,992,692,037	\$ 2,624,416,064	\$ 415,053,107	\$ 10,730,289,232
Reparto a tenedores en 2011	(116,754,065)		(185,118,911)	(301,872,976)
Resultado del ejercicio			115,084,053	115,084,053
Reparto a tenedores en 2012	(69,608,763)		(86,275,077)	(155,883,840)
Patrimonio emitido	7,344,464,200			7,344,464,200
	<u>\$ 15,150,793,409</u>	<u>\$ 2,624,416,064</u>	<u>\$ 258,743,172</u>	<u>\$ 18,033,952,645</u>

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde Vélez

Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA  
ESTADO DE FLUJOS NO CONSOLIDADO (CONDENSADO) POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31  
DE MARZO DE 2012 Y DEL 18 AL 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del ejercicio	\$ 28,808,976	\$ 15,239,724
Depreciación y amortizaciones del ejercicio	30,819,906	-
	59,628,882	15,239,724
Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - Neto	(28,594,583)	(12,739,789)
Incremento en impuestos por recuperar	(45,078,462)	(36,826,402)
Incremento por depósitos en garantía	-	20,671,310
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(14,044,163)	(13,655,157)
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Inversiones permanentes		1,000,000
Gastos de colocación de emisión de certificados	434,168,439	
Gastos por comisión de préstamos bancarios	11,428,992	
Impuestos prediales	3,719,820	
Cartera de aportación y compra de Inmuebles	201,763,332	4,396,451,198
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	651,080,583	4,397,451,198
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Patrimonio emisión de certificados	7,718,750,000	7,266,787,455
Acreedores por adquisición de inmuebles	178,110,485	-
Acreedores hipotecarios	14,783,059	-
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	(155,883,840)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	7,755,347,039	7,266,787,455
Aumento (disminución neto de efectivo)	7,090,222,792	2,855,681,100
Efectivo al inicio del año	256,923,163	-
Efectivo al final del periodo	\$ 7,347,145,455	\$ 2,855,681,100

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Lic. Javier Elizalde Vélez  
 Director de Finanzas



FIDEICOMISO F/1401  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA F/1401

FINANCIEROS TRIMESTRALES NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)

31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Cifras en pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN, ACTIVIDADES Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., (el "Fideicomiso") se constituyó como un fideicomiso inmobiliario en la Ciudad de México el 12 de enero de 2011, principalmente para adquirir y ser el propietario de diversos inmuebles con el objetivo de arrendar y desarrollar inmuebles de uso comercial, industrial y mixto, así como oficinas y terrenos en el mercado inmobiliario mexicano. El Fideicomiso se constituyó entre los propietarios (los "Propietarios" o "Aportantes") de ciertos inmuebles que se detallan a continuación (los "Inmuebles") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario.

Con fecha 10 de enero de 2012 se solicitó autorización para la actualización de la inscripción de CBFIs en el Registro Nacional de Valores misma que fue emitida por el Comité Técnico del Fideicomiso con fecha 10 de noviembre de 2011, la cual se realizará con la emisión de hasta 57,545,454 CBFIs que serán entregados a las personas físicas o morales que aporten los inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, a cambio la aportación al Fideicomiso de hasta 23 propiedades para su arrendamiento, diversificadas por: (i) tipo de inmueble (18 propiedades comerciales, 2 propiedades de uso mixto, 1 propiedad industrial y 2 propiedades para oficinas); (ii) ubicación geográfica (8 entidades federativas y 17 municipios y delegaciones) e (iii) inquilinos (aproximadamente 75 contratados con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende aproximadamente a 126,466 m2.

Los estados financieros trimestrales no consolidados (condensados) incluyen en inversiones permanentes a F1-Management, S.C., que tiene como actividad el prestar los servicios administrativos.

## NOTA 2 - PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros al 31 de marzo de 2012 y 2011 que se acompañan, se prepararon de manera condensada, con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

En enero de 2009, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para incorporar la obligatoriedad de presentar estados financieros preparados con base en las NIIF a partir de 2012, permitiendo su adopción anticipada. El Fideicomiso ha determinado los efectos asociados a la incorporación de esta normatividad contable, los cuales se resumen a continuación:

Capital contable según NIF's al 31 de diciembre de 2011	\$ 8,105,873,168
Incremento por valor razonable en activos fijos	
Capital contable de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011	<u>2,624,416,064</u>
	<u>\$10,730,289,232</u>

Con el objeto de mostrar la información financiera trimestral que refleje de manera condensada los actos realizados por el Fideicomiso y su subsidiaria, así como la administración del patrimonio fideicomitado y reflejar el cumplimiento de las instrucciones establecidas por el fideicomitente en los términos del Fideicomiso, buscando principalmente reflejar lo siguiente:

- a. La aportación inicial y subsecuente al Fideicomiso.
- b. Los inmuebles que integran la cartera de aportación y su correspondiente actualización a valores razonables de mercado.
- c. Los recursos de las ofertas públicas y los gastos incurridos para tal fin
- d. Los ingresos por rentas y mantenimiento que a partir del 18 de marzo de 2011 que le corresponden al Fideicomiso.
- e. Los derechos y obligaciones por saldos a favor de Impuesto al Valor Agregado y derechos de inscripción.
- f. Los recursos invertidos y sus rendimientos
- g. Los depósitos en garantía que fueron pactados en los contratos de arrendamiento vigentes.
- h. Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2012, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico de dicha fecha.

### NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas:

- a) El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se registra a su valor nominal y está invertido en instrumentos financieros con disponibilidad inmediata. Los intereses que se generan se reconocen conforme se devengan.
- b) Los inmuebles y propiedades incluyen principalmente terrenos, edificios y propiedades con la finalidad de funcionar como centros comerciales, naves industriales y oficinas. Los inmuebles y propiedades fueron registrados a su costo, representando por su valor de aportación a la sociedad o su precio de compra y posteriormente su costo es actualizado a su valor razonable de mercado determinado periódicamente por valuadores expertos independientes. El costo histórico incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la aportación o adquisición de los activos. Los incrementos en el valor en libros que surjan en la revaluación de los inmuebles y propiedades son acreditados a la cuenta de Otras Reservas mostradas en el patrimonio del Fideicomiso. En caso de existir decrementos que compensen los incrementos registrados previamente sobre el mismo activo, son disminuidos de la cuenta de Otras Reservas del patrimonio, las disminuciones en exceso a los incrementos registrados, son cargados en el estado de resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación basada en la revaluación de el valor en libros de los activos y la depreciación basada en el costo original del activo es transferida de "Otras Reservas" a "Utilidades Retenidas".  
Los terrenos no se deprecian y al depreciación de los edificios y propiedades son calculadas usando el método de línea recta aplicable a su costo o importe revaluado aplicado a su valor residual sobre las vidas útiles estimadas, que en promedio son de 67 años. Las pérdidas y ganancias por disposición son determinadas comparando los ingresos con el valor en libros y cuando existan, serán reconocidas dentro del rubro de Otros Ingresos (gastos) en el estado de resultados.  
Cuando los activos revaluados son vendidos, los montos incluidos en otras reservas son transferidas a utilidades retenidas.
- c) Las provisiones por depreciación se calculan por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos e inician al mes siguiente de su adquisición.
- d) Las inversiones permanentes en la compañía subsidiaria se valúan conforme el método de participación.
- e) El patrimonio del Fideicomiso está representado por las aportaciones recibidas y los resultados que se derivan de la operación del Fideicomiso. Véase Nota 7.

- f) Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan como ingresos por gastos reembolsables.
- g) Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados conforme se devengan.

La preparación de estos estados financieros trimestrales requieren que la Administración del Fideicomiso haga estimaciones sobre ciertos activos y pasivos de la entidad. Si en el futuro dichas estimaciones, que están basadas en el mejor juicio de la Administración a la fecha de la información trimestral, varía de las circunstancias reales dichas estimaciones deberán ser modificadas para reflejar mejor la realidad del Fideicomiso.

Los pasivos acumulados representan a mejor estimación realizada por la Administración. El equipo directivo del Fideicomiso ha concluido que su moneda funcional es el peso mexicano.

#### NOTA 4 - PORTAFOLIO DE CONTRIBUCIÓN

	<u>2011</u>			
	<u>Terreno</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Adiciones a su valor de aportación	\$ 2,197,953,219	\$ 4,967,764,828	\$ 1,300,000,000	\$ 8,465,718,047
Actualización al valor razonable	183,060,566	1,975,355,498	466,000,000	2,624,416,064
Valor en al 31 de marzo de 2011	<u>\$ 2,381,013,785</u>	<u>\$ 6,940,773,236</u>	<u>\$ 1,766,000,000</u>	<u>\$ 11,090,134,111</u>
	<u>2012</u>			
	<u>Terreno</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	\$ 2,381,013,785	\$ 6,943,120,326	\$ 1,766,000,000	\$ 11,090,134,111
Depreciación acumulada		62,932,063		62,932,063
Valor neto	2,381,013,785	6,880,188,263	1,766,000,000	11,027,202,048
Adiciones	173,556,224	31,892,569	58,824	205,507,617
Bajas		-	-	-
Depreciación del ejercicio		<u>27,237,920</u>		<u>27,237,920</u>

Véase garantías otorgadas, Nota 5.



## NOTA 5 – PASIVO A LARGO PLAZO:

Con fecha 16 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. para obtener una línea de crédito hasta por un importe de hasta \$2,500,000,000 la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011, por un importe de \$850,000,000. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 90 días más un margen porcentual de 1 a 9 puntos a partir de que se realice la primera disposición del crédito. El plazo para liquidar la deuda será de 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031.

Monto	\$866,871,989
Menos Porción de circulante	<u>(21,202,471)</u>
	<u>\$845,669,518</u>

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas de las cuales son las que se describen a continuación:

- Constituir una reserva de deuda equivalente a un periodo de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que el Fideicomiso tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el ratio (razón financiera) de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto de Operación (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto veinte a uno.
- No reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo de \$7,500,000,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución del Fideicomiso sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2011 son:

2013	\$ 22,376,461
2014	23,515,189
2015	24,494,983
2016	24,935,372
Años posteriores	<u>750,347,583</u>
	<u>\$ 845,669,518</u>

Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") que es definida por el Banco de México; al 31 de diciembre de 2011 la TIIE a 90 días fue de 4.8533%.

Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Santander, S. A. (México) (Santander), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por \$750,000,000 y \$350,000,000; respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 90 días más un margen de 1.90 puntos porcentuales a partir de la fecha en que se realice la primera disposición del crédito. El plazo para liquidar la deuda será en 27 amortizaciones iniciando el primer pago de capital e intereses el 30 de junio de 2012 y finalizando en diciembre de 2018. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos el Fideicomiso no ha ejercido la disposición del Tramo A.

#### NOTA 6 – OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

a) Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron las siguientes:

- F1 Management, S.C. \$22,710,928
- Fibra Uno Administración S. A. de C.V. 9,477,034
- F2 Services, S.C. 3,529,168

b) Los saldos con las partes relacionadas son:

- Fibra Uno Administración S. A. de C.V. 10,993,360



## NOTA 7 - PATRIMONIO:

El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de mil pesos y el monto de los recursos provenientes de la colocación de los Certificados como se muestra a continuación:

	<u>Inicial</u>	<u>Incremento</u>	<u>Total</u>
En efectivo	183,780,043	373,750,000	557,530,043
En especie	<u>238,795,180</u>		<u>238,795,180</u>
Total	<u>422,575,223</u>	<u>373,750,000</u>	<u>796,325,223</u>

El 18 de marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a \$19.50, lo que equivale a la obtención \$3,143,493,990.

Con fecha 16 de abril de 2011, Fibra Uno ejerció la opción de la sobreasignación de la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") por 22,575,223 certificados bursátiles a \$19.50, lo cual equivale a la obtención de \$440,216,849.

Con motivo de la oferta los propietarios aportaron al Fideicomiso los 13 inmuebles a cambio de CBFIs. Posteriormente se adquieren, como aportación o como compra directa, otras propiedades mencionadas en la misma nota.

Con fecha 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta económica global por \$8,876,500,000 millones de pesos, ofreciendo 373,700,000 millones de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI), incluyendo sobreasignación, a un precio de \$23.75 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros de conformidad con la Regla 144-A y Reg. S.

El uso de los recursos se distribuirá en hasta 33 por ciento para adquisición de propiedades de partes relacionadas, por lo menos otro tercio para la adquisición de portafolios o propiedades para desarrollar, y el resto para adquirir portafolios y propiedades estabilizadas.

Con fecha de 14 de febrero de 2012, de acuerdo a la decisión del Comité Técnico, el fideicomiso pagó un anticipo proveniente de su resultado fiscal a los poseedores de sus certificados bursátiles un importe por \$86,275,077 y se distribuyó la cantidad de \$69,608,763 a título de reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos, por el periodo del cuarto trimestre de 2011.

#### NOTA 8 - RÉGIMEN FISCAL:

Con fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de las LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

#### NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES:

El Fideicomiso celebró el tercer convenio modificatorio del contrato marco, celebrado por una Aportante, Deutsche Bank México (fiduciario) y Fibra Uno en cuyos términos se dieron por cumplidas las condiciones suspensivas a las que se encontraba sujeto el contrato marco.

Conforme al contrato marco, el Aportante recibirá como contraprestación por la aportación de los inmuebles la cantidad de 44,600,000 millones de CBFI.

El Aportante dispondrá de un plazo de hasta 75 días, contados a partir del 16 de marzo de 2012, para aportar al patrimonio del Fideicomiso los inmuebles de su propiedad (los inmuebles el Aportante), totalmente libres de gravámenes y sin ningún adeudo relacionado con los mismos, incluyendo los derechos de copropiedad de un inmueble con una superficie de 3,438 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Zapopan, estado de Jalisco.

Finalmente, conforme al contrato marco, los efectos del mismo se retrotraen al 1 de enero de 2012, por lo que a partir de esa fecha las rentas y demás ingresos derivados de los Inmuebles del Aportante, menos los gastos relacionados con los mismos, corresponden a Fibra Uno.





## Fibra Uno Anuncia Ingresos por Ps. 198 millones en el Primer Trimestre de 2012

*Ciudad de México, México a 26 de enero de 2012—Fibra Uno* (BMV: FUNO11) (“Fibra Uno” o “Fideicomiso F/1401”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México, anunció hoy sus resultados no auditados del primer trimestre al cierre del 31 de marzo de 2012. Todas las cifras incluidas en el reporte fueron preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y expresadas en pesos mexicanos nominales, con excepción de donde se indica lo contrario.

### Hechos Relevantes del 1T12

---

- **Ingresos:** del 1T12 alcanzaron Ps. 198.4 millones
- **Ingresos por renta:** del 1T12 sumaron Ps. 177.5 millones
- **NOI<sup>1</sup>:** fue de Ps. 148.3 millones en 1T12
- **Resultado Neto:** fue de Ps. 28.8 millones en 1T12
- **FFO<sup>2</sup>:** alcanzó Ps. 56 millones en 1T12
- **Resultado Neto por CBFI:** fue de Ps. 3.62 centavos en 1T12
- Al 31 de marzo de 2012, el valor en libros del **portafolio de propiedades** de Fibra Uno fue de Ps. 11,205 millones
- Fibra Uno pagará una **distribución anticipada** de Ps. 19.6 centavos por cada CBFI<sup>3</sup>.

<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 CBFI en circulación al 31 de marzo de 2012(796,325,223).



## Comentarios del Director General

---

“Me da mucho gusto reportar los resultados del 1T12, con lo cual se cierra el primer año completo de operaciones de Fibra Uno, ya que esta fue constituida el 18 de marzo de 2011. Por cuarto trimestre consecutivo, nuestros resultados muestran la solidez financiera de Fibra Uno y el éxito del modelo de negocios aunado al dinamismo del mercado de bienes raíces de México. Como resultado, lanzamos durante el primer trimestre del año una segunda oferta primaria de CBFIs, el 22 de marzo de 2012. La transacción nos permitió colocar 8,876,562,500 (aproximadamente US\$ 682.8 millones), incluyendo los Ps. 1,157,812,500 (aproximadamente US\$ 89 millones) correspondientes a la sobreasignación, a un precio de Ps. 23.75 per CBFI. La oferta global permitirá elevar el volumen de transacciones de FUNO ya que colocamos el 56% del monto entre inversionistas locales y el 44% restantes entre inversionistas internacionales.

Los recursos de la oferta se utilizarán para comprar nuevas propiedades de acuerdo con los principios del modelo de negocio para continuar el crecimiento de nuestra cartera de inmuebles.

Nuestra cartera cuenta hoy con 41 propiedades, incluyendo las 23 de las propiedades adquiridas de MexFund y la última adquisición ubicada en Tlalnepantla, Estado de México, las cuales comenzarán a contribuir rentas a la Fibra a partir del 1º de abril de 2012. Como resultado de ello, veremos el impacto de las mismas en nuestro balance en el segundo trimestre del año. Al cierre del primer trimestre Fibra Uno reportó un ingreso neto operativo (NOI) de Ps. 148.3 millones y FFO de Ps. 56 millones.

De acuerdo a la política de distribución del fideicomiso, Fibra Uno pagará a los tenedores de CBFIs una distribución de Ps. 19.6 centavos por CBFI, la cual está programada a ser pagada a más tardar el día 9 de mayo de 2012, el cual corresponde a los resultados obtenidos al cierre del 31 de marzo de 2012 y sigue la tendencia de las cuatro distribuciones anteriores correspondientes a los trimestres de 2011.



Seguimos optimistas frente al panorama que se nos presenta en 2012, esperamos seguir reportando sólidos resultados financieros y continuar dando valor a nuestros tenedores de CBFIs, tal como lo hicimos en el primer año de operaciones.”

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

## **Cartera de Propiedades**

---

### **Cartera Actual**

Al 31 de marzo de 2011, Fibra Uno contaba con una cartera de 18 propiedades en el sur y centro de México. Nuestro portafolio incluye propiedades industriales, comerciales, de oficinas y de uso mixto. El modelo de negocio de Fibra Uno se enfoca en la diversificación geográfica de sus propiedades, en ciudades con fuerte actividad económica. Fibra Uno continuará desarrollando su portafolio con una mezcla de propiedades, y continuará explorando nuevas oportunidades de expansión en la República Mexicana.

El 26 de marzo pasado, Fibra Uno adquirió una nueva propiedad industrial en Tlalnepantla, Estado de México; el terreno es de 155,201 metros cuadrados, con un área rentable de 39,241.81 metros cuadrados. Esta propiedad esta destinada a ser de uso mixto, con un área comercial sujeta a ser re-desarrollada, siendo que los edificios actuales son viejos y no se consideraron en el cálculo del área rentable.

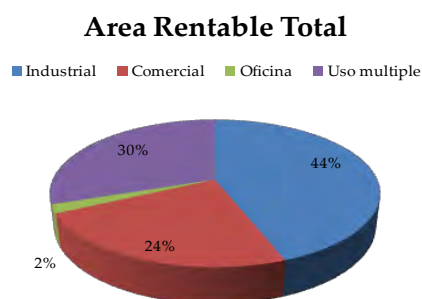
Como se anuncio en enero, Fibra Uno completo su proceso de análisis para la adquisición de las 23 propiedades de la cartera de MexFund. Las propiedades se integraran a Fibra Uno y comenzaran a contribuir a sus ingresos a partir del 1º de abril de 2012. En términos de área rentable, las estadísticas que presentamos en las tablas a continuación, excluimos las propiedades de MexFund para este análisis.



### Área Rentable

Al cierre del 31 de marzo de 2012, Fibra Uno contó con un área total rentable de aproximadamente 746,094 metros cuadrados. Abajo un desglose de nuestra área rentable.

SECTOR	Area Rentable	% Area Rentable
Industrial	329,746.81	44.20%
Comercial	176,192.00	23.62%
Oficina	14,032.49	1.88%
Uso multiple	226,122.38	30.31%
<b>Total</b>	<b>746,093.68</b>	<b>100.00%</b>



### Valor en Libros al cierre de 1T12

Al cierre del 31 de marzo de 2012, nuestras 18 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 11,205 millones.

### Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 1T12

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





Propiedades	Municipio/Delegacion Estado	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable	% del Area Rentable	% de Ocupación mar de 2012	% de Ocupación mar de 2011	% de Ocupación dic de 2011
<b>Industriales</b>							
1 Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,324	18.9%	96.6%	89.0%	99.0%
2 Diamante	Cuautitlan Izcalli, Edo. Mexico	1994	22,969	3.1%	100.0%	100.0%	100.0%
3 La Joya	Cuautitlan, Edo. Mexico	1999	58,970	7.9%	100.0%	100.0%	100.0%
4 Maravillas	Toluca, Edo. Mexico	2004	67,242	9.0%	100.0%	91.0%	100.0%
5 Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2012	39,242	5.3%	100.0%	N/A	N/A
<b>Subtotal</b>			<b>329,747</b>	<b>44.2%</b>			
<b>Comerciales</b>							
5 Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,446	2.7%	98.6%	99.0%	99.0%
6 Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,728	2.2%	61.9%	61.0%	62.0%
7 Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,302	2.2%	94.1%	96.0%	94.0%
8 Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	1.9%	100.0%	100.0%	100.0%
9 Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,874	4.8%	97.8%	97.0%	98.0%
10 Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	57,933	7.8%	97.4%	97.0%	97.0%
11 Toluca	Toluca, Edo. Mexico	2011	15,023	2.0%	100.0%	N/A	100.0%
<b>Subtotal</b>			<b>176,192</b>	<b>23.6%</b>			
<b>Oficinas</b>							
12 Reforma	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	1.9%	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Subtotal</b>			<b>14,032</b>	<b>1.9%</b>			
<b>Mixtas</b>							
13 Via Morelos	Ecatepec, Edo. Mexico	1997	55,366	7.4%	83.7%	99.0%	84.0%
14 Lerma	Lerma, Edo. Mexico	1999	73,257	9.8%	100.0%	97.0%	94.0%
15 Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	6,783	0.9%	100.0%	100.0%	100.0%
16 Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	10,167	1.4%	98.4%	99.0%	100.0%
17 Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	80,550	10.8%	72.3%	64.0%	54.0%
<b>Subtotal</b>			<b>226,122</b>	<b>30%</b>			
<b>Total</b>			<b>746,094</b>	<b>100%</b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>

La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 18 propiedades al 31 de marzo de 2012 fue de 94.6%, comparado con 93% al cierre de 2011. Esta cifra demuestra la fuerte demanda que existe por nuestras propiedades.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre del primer trimestre de 2012 fue de 93%, en comparación con 93% al cierre de 1T11.

La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre del primer trimestre de 2012 fue de 99%, en comparación con 99% al cierre de 1T11.



La tasa de ocupación promedia de nuestro portafolio de propiedades de uso-mixto fue al cierre del primer trimestre de 2012 fue de 91%, en comparación con 86% al cierre de 1T11.

La tasa de ocupación promedia de nuestra propiedad de oficinas fue de 100% al cierre del primer trimestre de 2012, sin cambios desde el cierre del primer trimestre de 2011.

### Cartera por ubicación geográfica

Fibra Uno adquiere propiedades en las regiones de México que tengan dinamismo económico para el mercado de bienes raíces y potencial de crecimiento. Estos factores son fundamentales para garantizar la rentabilidad de la propiedad y la capacidad de generar valor para los tenedores de CBFIs en el largo plazo.

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%				\$ 51,329	7%
GUANAJUATO	1	3%	100%				\$ 45,159	6%
JALISCO	1	19%		100%			\$ 91,512	13%
ESTADO DE MEXICO	6	45%	5%	57%		39%	\$ 183,144	25%
MEXICO DF	4	12%	65%		16%	19%	\$ 168,537	23%
GUERRERO	1	2%	100%				\$ 12,498	2%
QUINTANA ROO	2	16%	32%			68%	\$ 173,963	24%
	<b>17</b>	<b>100%</b>					<b>\$ 726,142</b>	<b>100%</b>

(1) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 31 de marzo de 2012 multiplicada por 12



## 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. Esta tabla excluye la cartera de MexFund recientemente adquirida pues ser incorporara a la Fibra a partir del 1º de abril de 2012.

Propiedades	No. De Contratos	Plazo Promedio de Renta (años)	Plazo Promedio Remanente (años)
<b>Industrial</b>			
1 Guadalajara	18	5.66	4.29
2 Diamante	3	4.28	2.11
3 La Joya	4	6.25	3.77
4 Maravillas	11	5.81	4
5 Tlalnepantla	2	1.77	1.75
Subtotal	38		
<b>Comercial</b>			
6 Celaya	105	6.21	4.69
7 Taxco	23	7.16	6.98
8 Tuxtla	98	6.1	3.5
9 Tuxtla II	2	15	13.3
10 Chetumal	126	6.66	3.62
11 Plaza Central	150	6.83	4.66
12 Toluca	3	15	14.26
Subtotal	507		
<b>Oficinas</b>			
13 Reforma	1	1	0.75
Subtotal	1		
<b>Uso Mixto</b>			
14 Via Morelos	15	8.36	3.73
15 Lerma	21	5.23	3.34
16 Rentimex	7	5.53	4.25
17 Vallejo 2000	7	8.86	4.1
18 Malecon	151	7.9	6
Subtotal	201		
<b>Total</b>	<b>747</b>		



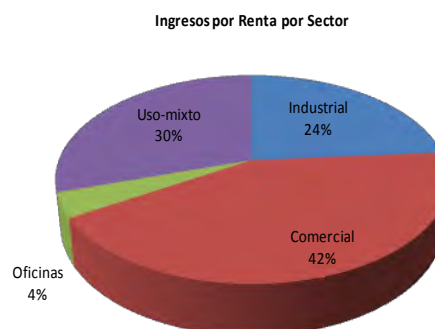
Menos del 2% de los contratos de Fibra Uno están en proceso de renovación o sus plazos concluirán dentro de los siguientes 6 meses.

### Ingresos Por Renta en 1T12

Durante el primer trimestre de 2012 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 177.5 millones. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 1T12, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 42.26 millones, equivalentes al 23.8% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T12, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 75.43 millones, o 42.48% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T12, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 6.77 millones, o 3.81% de los ingresos por rentas totales.
- En el 1T12, los ingresos por rentas de la cartera de uso mixto fueron de Ps. 53.11 millones, o 29.9% de los ingresos por rentas totales.

SECTOR	1T12 Ingresos por Rentas (Ps. millones)	% Ingresos por Rentas
Industrial	42.26	23.80%
Comercial	75.43	42.48%
Oficinas	6.77	3.81%
Uso mixto	53.11	29.91%
<b>Total</b>	<b>177.56</b>	<b>100.00%</b>



### Ingresos por Productos Financieros

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 5.3 millones en el primer trimestre de 2012. Estos ingresos son retornos en inversiones en productos de renta fija de bajo riesgo, principalmente en papeles del gobierno federal.





## Ingreso Neto Operativo (NOI) en 1T12

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para el 1T12 fue de Ps. 148.3 millones.

## Resultados proforma de 1T12 vs. 1T11

Cabe mencionar que Fibra Uno se constituyo como fideicomiso el 18 de marzo de 2011 con 16 propiedades. Desde entonces Fibra Uno ha adquirido dos nuevas propiedades Toluca y Tlalnepantla, y esta en proceso de incorporar las 23 propiedades adquiridas de la cartera de MexFund como se anuncio en enero. Para efectos comparativos, se prepararon estados de resultados pro forma para 1T12 y 1T11.

<b>Fibra Uno</b> <b>Estado resultados condensados proforma</b> <b>Miles de pesos mexicanos</b> <b>Cifras de 1T11 y 1T12</b> <b>No Auditado</b>				
	1T12		1T11	
Ingresos:		%		%
Ingresos por Renta	170,437.19	89.14%	143,417.33	89.68%
Ingresos reembolsables	20,480.48	10.71%	16,510.13	10.32%
Otros Ingresos	273.68	0.14%	-	0.00%
Total de ingresos	191,191.35	100.00%	159,927.47	100.00%
Gastos:				
Impuesto predial	8,705.14	4.55%	8,978.00	5.61%
Gastos de mantenimiento y de operación	34,743.49	18.17%	22,931.77	14.34%
Seguros	6,356.61	3.32%	6,298.67	3.94%
Total de gastos	49,805.24	26.05%	38,208.44	23.89%
NOI	141,386.11	73.95%	121,719.03	76.11%



### **Ingresos pro forma de 1T12**

Durante el primer trimestre de 2012, los ingresos pro forma de Fibra Uno, basados en 16 propiedades, fueron de Ps. 191.2 millones, en comparación con Ps. 159.9 millones en el 1T11.

En términos de ingresos pro forma por rentas, al cierre del primer trimestre del año se registraron Ps. 170.4 millones, en comparación con ingresos por renta pro forma de Ps. 143.4 millones en 1T11. Este cambio se explica principalmente a nuevos contratos de arrendamiento y al incremento de la inflación mexicana. Los ingresos por renta de las 23 propiedades adquiridas de la cartera de MexFund se verán reflejados a partir del segundo trimestre de 2012.

### **Ingreso Neto Operativo (NOI) proforma para 1T12**

El ingreso neto operativo (NOI) pro forma del primer trimestre de 2012, basado en 16 propiedades, fue de Ps. 141.3 millones, y se compara con un NOI proforma de Ps. 121.7 millones en el 1T11.

## **INFORMACIÓN CORPORATIVA ADICIONAL**

---

### **Cálculo del resultado fiscal**

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal, y por lo tanto, puede diferir de cálculos sobre una base contable. Particularmente, existen dos conceptos que deben considerarse:

- a) Depreciación. Fiscalmente, la depreciación se calcula sobre un horizonte de 20 años, de manera que las construcciones se deprecian al 5% de su costo original anualmente.
- b) Porción real del pago de intereses. El resultado fiscal sólo deduce la porción real del pago de intereses



### **Distribución en el Primer Trimestre**

Entre los compromisos de Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó una distribución anticipada por un total de Ps. 156 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de enero de 2012 al 31 de marzo de 2012. La distribución equivale a un pago de Ps. 19.6 centavos por CBFI, el cual se calculó en base a 796,325,223 CBFIs en circulación a la fecha de su aprobación.

De los Ps. 19.66 centavos por CBFI, Ps. 8.74 centavos corresponden al retorno de capital y Ps. 10.86 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 CBFI por los menos una vez al año.

### **Adquisición de Propiedades de MexFund**

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

El proceso de due diligence finalmente concluyó el 30 de marzo de 2012 y las propiedades serán incorporadas a la cartera de Fibra Uno a partir del 1º de abril de 2012. Estas 23 propiedades tienen una área rentable de aproximadamente 126,466 metros cuadrados, con una tasa de ocupación promedia de 99% al cierre de diciembre de 2011, y tiene aproximadamente 77 contratos con varios inquilinos. Dieciocho de las propiedades son propiedades comerciales, dos son propiedades de oficinas, dos son de uso-mixto, y hay una propiedad industrial, las cuales están ubicadas en siete estados y en el Distrito Federal.



Propiedades	Año de Inicio de Operaciones	Area Rentable (m <sup>2</sup> )	% del Area Rentable	% de Ocupación	Número de Inquilinos	Renta Fija Anualizada (Ps.)
<i>Propiedades Comerciales</i>						
1 Acapulco	2007	2,088	3%	100%	1	1,136,150
2 Aguascalientes	2005	3,103	4%	100%	2	1,745,762
3 Arboledas	2006	350	0%	100%	1	1,306,698
4 Aragón	2004	1,232	2%	100%	2	1,638,330
5 Cofre de Perote	2006	270	0%	100%	1	634,799
6 Del Valle	2004	101	0%	100%	1	471,489
7 Edison	2003	211	0%	100%	1	511,902
8 Mexicali	2007	600	1%	100%	1	470,415
9 Miguel Angel	2005	462	1%	100%	1	565,787
10 Monterrey	2005	284	0%	100%	1	608,372
11 Naucalpan	2005	1,341	2%	100%	1	1,880,509
12 Olivar de los Padres	2000	1,993	3%	100%	3	2,745,310
13 Pitic City Center	2007	7,425	10%	94%	27	16,651,810
14 Terraza Pedregal	2010	3,789	5%	100%	13	15,528,982
15 Santa Fe	2007	369	0%	100%	1	2,330,502
16 Tijuana	2007	813	1%	100%	1	1,235,280
17 Tláhuac	2007	215	0%	100%	1	471,489
18 Zapopan	2005	24,179	32%	100%	1	44,807,214
<i>Propiedades Industriales</i>						
19 Hermosillo	2008	15,958	21%	100%	1	812,524
<i>Propiedades Oficinas</i>						
20 Reforma 222	2008	3,505	5%	100%	1	1,098,694
21 Yucatán 23	1998	3,761	5%	100%	1	5,316,000
<i>Propiedades Mixtas</i>						
22 Alameda	2008	1,932	3%	83%	4	4,542,579
23 Leones	2009	1,878	2%	92%	5	5,299,718
<b>GRAN TOTAL PROPIEDADES</b>		<b>75,858</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>	<b>72</b>	<b>150,260</b>
<b>Total Propiedades Comerciales</b>		<b>48,824</b>	<b>64%</b>	<b>99%</b>	<b>59</b>	<b>94,998</b>
<b>Total Propiedades Industriales</b>		<b>15,958</b>	<b>21%</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>832</b>
<b>Total Propiedades Oficinas</b>		<b>7,266</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>44,337</b>
<b>Total Propiedades Mixtas</b>		<b>3,810</b>	<b>5%</b>	<b>86%</b>	<b>9</b>	<b>10,093</b>



### Segunda Oferta de CBFIs

El 22 de marzo de 2012 Fibra Uno anuncio la segunda colocación primaria de Certificados Bursátiles Financieros Inmobiliarios (CBFIs) por un valor de \$8,876,562,500 Pesos Mexicanos, incluyendo \$1,157,812,500 Pesos Mexicanos correspondientes a la opción de sobreasignación. El precio de la oferta de CBFI fue de \$23.75 Pesos Mexicanos, y se emitieron 373,750,000 CBFIs, incluyendo 48,750,000 CBFIs de la sobreasignación. La nueva oferta representa el 46.9% de los CBFIs en circulación al momento de la oferta. El Coordinador Global fue Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer fue el Coordinador Global Conjunto en el tramo Nacional; Protego Casa de Bolsa, S.A. fue Intermediario Colocador Líder en México y Protego Asesores S.de R.L. fue el Agente Estructurador. Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) fue el Coordinador Global Conjunto en el tramo Internacional.

Los recursos netos de la segunda colocación primaria, se destinarán en un máximo de 33% para adquirir propiedades de personas relacionadas; un máximo de 33% para adquirir propiedades en desarrollo o para desarrollo, y el resto para adquirir propiedades estabilizadas de terceros. Fibra Uno tiene identificadas oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuestas por carteras y propiedades individuales, entre las que Fibra Uno espera encontrar propiedades que mejor cumplan con sus criterios de adquisición y que mejoren su cartera de inmuebles.

### IFRS

A partir del primer trimestre de 2012, Fibra Uno presento sus estados financieros no auditados siguiendo las políticas contables de IFRS emitidas por la CNBV a partir de enero de 2009. Toda la información financiera consolidada presentada en el presente reporte fue convertida de Normas de Información Financiera Mexicana (MFRS) a IFRs para cumplir con los requisitos regulatorios de la CNBV.





### **Carta de Intención para Adquirir Inmuebles de Banco Santander México**

Fibra Uno firmo una Carta de Intención mediante la cual acordaron los términos y condiciones conforme a los cuales Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario del fideicomiso F/1401 (Fibra Uno) adquiriría aproximadamente 220 inmuebles propiedad de Banco Santander (México), para inmediatamente darlos en arrendamiento a esta misma Institución de Crédito por un plazo de 20 años. Los términos y condiciones de la Carta de Intención ya han sido aprobados por los órganos de gobierno de Fibra Uno y para convertirse en vinculatorios entre las partes, únicamente falta su aprobación por los órganos de gobierno de Banco Santander (México). Adicionalmente las operaciones antes señaladas están sujetas a que se cumplan diversas condiciones, entre las que resalta que sean notificadas a la Comisión Federal de Competencia, por lo cual podrían no concluirse.

#### **Información sobre Estimados y Riesgos Asociados**

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Fibra Uno ("Fibra Uno" o "Fideicomiso") las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para Fibra Uno. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Fibra Uno sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales del Fideicomiso sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logros actuales de Fibra Uno que pudiera ser incluida, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que el Fideicomiso hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los bienes comercializados por el Fideicomiso, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. Fibra uno no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.



## ESTADOS FINANCIEROS

### ESTADO DE RESULTADOS

<b>FIBRA UNO</b>		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Estado de Resultados No Consolidados (Condensados)</u>		
del 1 enero al 31 de marzo de 2012 y del 18 al 31 de marzo de 2011		
(Cifras en pesos)		
	2012	2011
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 177,573,570.00	\$ 12,798,024.00
Ingresos reembolsables	\$ 20,480,478.00	\$ 617,330.00
Otros Ingresos	\$ 372,678.00	.-
Total de ingresos	\$ 198,426,726.00	\$ 13,415,354.00
Gastos de administración	\$ 50,121,079.00	\$ 617,330.00
Depreciaciones y amortizaciones	\$ 27,237,918.00	--
Total de gastos	\$ 77,358,997.00	\$ 617,330.00
Resultado de operación	\$ 121,067,729.00	\$ 12,798,024.00
Productos financieros	\$ 9,239,513.00	\$ 2,441,932.00
Gastos financieros	\$ (15,223,189.00)	\$ (232.00)
Resultado Integral del Financiamiento	\$ (5,983,676.00)	\$ 2,441,700.00
Resultado Antes de Distribución	\$ 115,084,053.00	
Reparto a tenedores	\$ (86,275,077.00)	-
Resultado integral del ejercicio	\$ 28,808,976.00	\$ 15,239,724.00



## BALANCE GENERAL

<b>FIBRA UNO</b>		
Fideicomiso F/1401		
Deutsche Bank Mexico SA Institucion de Banca Multiple		
<u>Balance General No Consolidado (Condensado) al 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2011</u>		
(Cifras en pesos)		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<u><b>ACTIVO</b></u>		
Activo Circulante:		
Efectivo		
Bancos	\$ 7,347,145,455.00	\$ 257,071,126.00
Cuentas por cobrar	\$ 75,015,625.00	\$ 68,881,771.00
Pagos Anticipados	\$ 331,206.00	\$ 471,634,954.00
Impuestos por recuperar	\$ 516,713,416.00	\$ 1,814,794.00
Circulante	\$ 7,939,205,702.00	\$ 799,254,682.00
Portafolio de contribución	\$ 11,205,471,745.00	\$ 11,027,202,048.00
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00
Comisiones por apertura de créditos hipotecarios	\$ 20,170,832.00	\$ 11,481,451.00
Impuestos prediales	\$ 3,109,157.00	-
Seguros pagados por anticipado	\$ 3,135,477.00	\$ 5,366,520.00
	\$ 11,232,887,211.00	\$ 11,405,050,019.00
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 19,172,092,913.00</b>	<b>\$ 11,844,304,700.00</b>
<u><b>PASIVO</b></u>		
A corto plazo:		
Proveedores	\$ 47,789,419.00	\$ 50,169,808.00
Acreedores	\$ 184,172,782.00	\$ 172,450,652.00
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo	\$ 21,202,471.00	\$ 20,789,806.00
	\$ 253,164,672.00	\$ 243,410,266.00
Largo plazo:		
Préstamos bancarios hipotecarios	\$ 845,669,498.00	\$ 831,299,104.00
Depósitos en garantía	\$ 38,306,098.00	\$ 38,306,098.00
Inversiones permanentes	\$ 1,000,000.00	\$ 1,000,000.00
	\$ 884,975,596.00	\$ 870,605,202.00
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 1,138,140,268.00</b>	<b>\$ 1,114,015,468.00</b>
<u><b>PATRIMONIO</b></u>		
Patrimonio inicial	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
Patrimonio emitido	\$ 15,150,792,403.00	\$ 7,875,937,973.00
Otras reservas	\$ 2,624,416,064.00	\$ 2,624,416,064.00
Resultado del ejercicio	\$ 258,743,172.00	\$ 229,934,796.00
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$ 18,033,952,645.00</b>	<b>\$ 10,730,289,232.00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 19,172,092,913.00</b>	<b>\$ 11,844,304,700.00</b>



## ESTADO DE FLUJOS

<b>Fibra Uno</b>		
Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple		
Estados de Flujos No Consolidados (Condensados) del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre		
y del 18 al 31 de marzo de 2011		
(Cifras en pesos)		
Actividades de operación:	2012	2011
Resultado del ejercicio	\$ 28,808,976	\$ 15,239,724
Depreciación del ejercicio	\$ 30,819,906	-
	\$ 59,628,882	\$ 15,239,724
Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - neto	\$ (28,594,583)	\$ (12,739,789)
Incremento en impuestos por recuperar	\$ (45,078,462)	\$ (36,826,402)
Incremento por depósitos en garantía	-	\$ 20,671,310
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	\$ (14,044,163)	\$ (13,655,157)
Actividades de inversión:		
Inversiones permanentes		\$ 1,000,000
Gastos de colocación de emisión de certificados	\$ 434,168,439	
Gastos por comisión de préstamos bancarios	\$ 11,428,992	
Impuestos prediales	\$ 3,719,820	
Cartera de aportación y compra de Inmuebles	\$ 201,763,332	\$ 4,396,451,198
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	\$ 651,080,583	\$ 4,397,451,198
Actividades de financiamiento:		
Patrimonio inicial y emisión de certificados	\$ 7,718,750,000	\$ 7,266,787,455
Acreedores por adquisición de inmuebles	\$ 178,110,485	-
Acreedores hipotecarios	\$ 14,783,059	-
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	\$ (155,883,840)	
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	\$ 7,755,347,039	\$ 7,266,787,455
Aumento (disminución neto de efectivo)	\$ 7,090,222,792	\$ 2,855,681,100
Efectivo al inicio del año	\$ 256,923,163	-
Efectivo al final del periodo	\$ 7,347,145,455	\$ 2,855,681,100



## 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 CBFI, 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 18 propiedades en el centro y sur de México con una área rentable de aproximadamente 746,094 metros cuadrados. Las 23 propiedades adquiridas de la cartera de Mexfund serán incorporadas a partir del 1o de abril de 2012. El 22 de marzo de 2012 Fibra Uno lanzó una oferta primaria de CBFIs por 373,750,000 CBFIs (incluyendo la opción de sobreasignación de 48,750,000 CBFIs), lo cual representó el 46.9% de los CBFIs en circulación cuando se lanzó la oferta.

Adicionalmente Fibra Uno está analizando una serie de propiedades para comprar y alquilar, con el fin de incrementar los ingresos de su cartera.

Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y un equipo con más de dos décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, hacen de Fibra Uno un vehículo atractivo de inversión.

Fibra Uno es administrada internamente por F1 Management, S.C., y es asesorada externamente por Fibra Uno Administración S.A. de C.V., cuyos principales directivos tienen experiencia de más de 30 años en el desarrollo y operación de bienes inmuebles en México.

Fibra Uno lanzó su oferta pública inicial dando un paso hacia adelante en la industria de bienes inmuebles al ofrecer a los inversionistas un nuevo vehículo para invertir y generar rendimientos atractivos y crear un nuevo canal de financiamiento para los desarrolladores. Fibra Uno busca incrementar su cartera de inmuebles, dar retornos atractivos y crear valor para sus inversionistas al tiempo que contribuye al desarrollo del sector de bienes inmuebles.





## Conferencia Telefónica del 1T12

---

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

**Fecha:** Viernes 27 de abril de 2012

**Hora:** 12pm ET/ 11am hora México

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

Javier Elizalde, Director de Finanzas, Fibra Uno

Isidoro Attié, Vice Presidente Ejecutivo, Fibra Uno

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

**Numero (México):** +1-201-689-8054

## Contacto de Relaciones con Inversionistas:

---

En México:

Javier Elizalde

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: jelizalde@fibrauno.mx

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

Email: fibrauno@grayling.com