

Ciudad de México, México, a 10 de abril de 2019.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DEL FIDEICOMISO 1401 FIBRA UNO (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción II y en la Cláusula 9.2.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Auditoría durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 (el "Periodo de Revisión"), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") próxima a celebrarse el 29 de abril de 2019.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales que reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C. ("Administrador del Fideicomiso"). Lo anterior tomando en consideración el dictamen de la sociedad denominada Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. como auditor externo del Fideicomiso (el "Auditor Externo"), que se adjunta al presente informe como **Anexo A** (el "Dictamen del Auditor Externo"), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los auditores internos y expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión.
- b) En sesión de fecha 20 de febrero de 2018, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente: (i) aprobar la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del cuarto trimestre de 2017, las cuales se encontraban libres de error material, manifestando su opinión favorable a las mismas; (ii) se presentó la modificación de ciertas Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") que a partir del 1 de enero de 2018 entraron en vigor, tales como NIIF 15 sobre Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, NIIF 9 sobre Instrumentos Financieros entre otras NIIF, tal como NIIF 16 sobre Arrendamientos. Como consecuencia de lo anterior, existe cierta diferencia a las cifras reportadas del cuarto trimestre de 2017 por la cantidad aproximada de \$150'000,000.00 M.N. (Ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que fue reconocida durante el primer trimestre de 2018, de conformidad con la normativa señalada.
- c) En sesión de fecha 12 de abril de 2018, este Comité de Auditoría, resolvió recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea de Tenedores (i) la aprobación de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del día 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, así como, (ii) aprobar en todos sus

términos el informe anual del mismo Comité de Auditoría, el cual contiene aquellas referencias y observaciones a las actividades en las que tuvo injerencia este órgano de vigilancia, durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, informe que fue elaborado conforme a los lineamientos en el artículo 43, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

- d) En sesión de fecha 25 de abril de 2018, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente: (i) aprobar en todos sus términos las Actas de las sesiones del Comité de Auditoría de fechas 20 de febrero y 12 de abril, ambas del año 2018; (ii) se presentó el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del primer trimestre de 2018; (iii) se presentó y se aprobó por este Comité de Auditoría el informe de la sociedad KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como auditor interno (el "Auditor Interno") del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de marzo 2018, en los términos expuestos en dicha sesión; (iv) se presentó y aprobó el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la Administración del Fideicomiso, en los términos expuestos en dicha sesión; (v) se recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los Estados Financieros por el primer trimestre de 2018; (vi) se aprobó la propuesta planteada en relación a las nuevas políticas de capitalización de intereses en relación a los Proyectos del Fideicomiso que se encuentran en desarrollo; y (vii) se presentó y aprobó el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del primer trimestre de 2018.
- e) En sesión de fecha 19 de julio de 2018, este Comité de Auditoría, resolvió los siguientes puntos: (i) otorgar 5 (cinco) días hábiles adicionales a los miembros del Comité de Auditoría para efectuar la revisión a detalle del Acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 25 de abril de 2018, misma que se aprobó en la sesión de este mismo Comité de Auditoría en el inciso (f) siguiente; (ii) se presentó el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del segundo trimestre de 2018; (iii) se presentó y este Comité de Auditoría aprobó el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la Administración del Fideicomiso, en los términos expuestos en dicha sesión, (iv) se recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los Estados Financieros por el segundo trimestre de 2018; (v) se presentó y aprobó el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del primer trimestre de 2018; (vi) se presentó la información relativa a las nuevas disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") que entraron en vigor a partir del 1 de agosto de 2018; y (vii) este Comité de Auditoría recomendó al Comité Técnico la contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., para que vigile, revise y supervise que todos y cada uno de los procesos y operaciones

aplicables al Fideicomiso se encuentren acordes con lo establecido en las disposiciones de la CUAE emitidas por la CNBV.

- f) En sesión de fecha 24 de septiembre de 2018, este Comité de Auditoría, resolvió los siguientes puntos: (i) otorgar 5 (cinco) días hábiles adicionales a los miembros del Comité de Auditoría para efectuar la revisión a detalle del Acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 19 de julio de 2018, misma que se aprobó en la sesión de este mismo Comité de Auditoría en el inciso (g) siguiente; (ii) ratificar la aprobación en todos sus términos del Acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 25 de abril de 2018, (iii) aprobar en todos sus términos el Acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 19 de julio del año 2018, (iv) se presentó y este Comité de Auditoría aprobó el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 30 de junio de 2018, en los términos expuestos en dicha sesión; (v) se presentó el informe elaborado por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., relativo al análisis de los procesos y operaciones del Fideicomiso en términos de los establecido en las disposiciones de carácter general aplicable a las entidades y emisoras que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidos por la CNBV; (vi) se ratificó la aprobación de llevar a cabo la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C., en relación con la prestación de servicios de revisión limitada de la información financiera del 1 de abril al 30 de junio de 2018, para la potencial emisión y colocación de valores de deuda en mercados nacionales e internacionales; (vii) se aprobó ratificar la contratación de Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S.C., en relación a la prestación de servicios de asesoría en diversos procesos a efecto del cumplimiento del Acuerdo entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Estados Unidos Mexicanos y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo respecto al *Foreign Account Tax Compliance Act* y las reglas contenidas en el *Common Reporting Standard*; (viii) se ratificó la aprobación de llevar a cabo la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C., en relación con la prestación de servicios relacionados con los procesos y sistemas denominados "Tips Anónimos".
- g) En sesión de fecha 23 de octubre de 2018, este Comité de Auditoría, resolvió lo siguiente: (i) aprobar en todos sus términos el Acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 24 de septiembre de 2018, misma que se relaciona en el antecedente inmediato anterior; (ii) se presentó ante este Comité de Auditoría el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del tercer trimestre de 2018; (iii) se presentó y se aprobó por este Comité de Auditoría el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la Administración del Fideicomiso, en los términos expuestos en dicha sesión; (iv) asimismo este Comité de Auditoría recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso la Aprobación de los Estados Financieros por el tercer trimestre de 2018; (v) se presentó y aprobó el análisis y comparación de los resultados reales

del Fideicomiso a los resultados presupuestados del tercer trimestre de 2018 en los términos de expuestos en dicha sesión; (vi) este Comité de Auditoría aprobó recomendar al Comité Técnico que autorice a la Administración llevar a cabo la contratación de los servicios del Auditor Externo para dictaminar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2018; (vii) se presentó y se aprobó el análisis de cumplimiento de independencia del Auditor Externo con base en las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y que entraron en vigor el pasado 1 de agosto de 2018; y (viii) se aprobó recomendar al Comité Técnico que lleve a cabo la aprobación de los servicios adicionales prestados por el Auditor Externo que constan de (a) un contrato anual firmado con fecha posterior a la celebración de la sesión de fecha 23 de octubre de 2018, siendo esta el 1 de septiembre de 2018, relativo a la prestación de servicios relacionados con los procesos y sistemas denominados "Tips Anónimos" y (b) la prestación de servicios de revisión limitada de la información financiera del 1 de abril al 30 de junio de 2018, para la potencial emisión y colocación de valores de deuda; y (ix) recomendó al Comité Técnico que lleve a cabo la aprobación previa de ciertos servicios adicionales con base en la información histórica que se presentó a este Comité de Auditoría en dicha sesión.

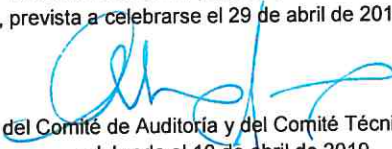
- h) En sesión de fecha 25 de febrero de 2019, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente: (i) aprobar en todos sus términos el Acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 23 de octubre de 2018, misma que se relaciona en el antecedente inmediato anterior; (ii) se presentó ante este Comité de Auditoría el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del cuarto trimestre de 2018; (iii) se presentó y se aprobó por este Comité de Auditoría el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la Administración del Fideicomiso, en los términos expuestos en dicha sesión; (iv) asimismo este Comité de Auditoría recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso la Aprobación de los Estados Financieros por el cuarto trimestre de 2018; (v) se presentó y aprobó el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del cuarto trimestre de 2018 en los términos expuestos en dicha sesión.
- i) En base a la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso y validada por los Auditores Externos y Auditores Internos, tenemos conocimiento que las políticas contables del Fideicomiso aprobadas durante el Periodo de Revisión no se han modificado y han sido aplicadas en los informes del Administrador del Fideicomiso, reflejando de forma razonable la situación financiera y los resultados del Fideicomiso, excepto por aquellas que se vieron modificadas en virtud de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad vigentes a partir del 1 de enero de 2018 y en virtud de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las

Entidades y Emisoras Supervisoras por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos.

- j) No tenemos conocimiento que durante el Periodo de Revisión se haya presentado denuncia alguna sobre hechos que hayan estimado irregularidades en la administración del Fideicomiso.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en su sesión celebrada el 10 de abril de 2019, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 29 de abril de 2019.


Secretario de la sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno
celebrada el 10 de abril de 2019.
Lic. Alejandro Chico Pizarro