

Ciudad de México, México, al 12 de abril de 2018.

**INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, F1 Management, S.C. en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el “**Administrador del Fideicomiso**”) celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el “**Fideicomiso**”), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2017 (el “**Periodo de Revisión**”), a fin de que en su momento, se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“**Tenedores**”) con clave de pizarra “FUNO11” (“**CBFIs**”) a celebrarse el 27 de abril de 2018.

La presente información no debe ser tomada como una guía o referente principal para realizar inversiones en nuestros CBFIs, ya que dichas inversiones implican riesgos, por lo que se deben considerar atentamente los riesgos que implican las inversiones en el mercado de valores, exhortándoles a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar los Factores de Riesgo incluidos en los Prospectos correspondientes a cada emisión de CBFIs.

**I.- Misión, Visión y Objetivos.**

El Fideicomiso se constituyó el 10 de enero de 2011, como el primero y único en su tipo en México para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo su misión principal la adquisición, desarrollo y operación de una amplia y diversa gama de bienes raíces, para proporcionar rendimientos atractivos a largo plazo, derivados principalmente del arrendamiento de los bienes inmuebles que se adquieran, de manera sincrónica con las estrategias de comercialización y logística de los principales clientes del Fideicomiso, buscando ser en suma, el medio idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces generadores de rentas en México.

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso tuvo un destacado desempeño en la adquisición y operación de portafolios inmobiliarios, así como en la emisión de CBFIs en el Mercado de Valores, tanto nacional como extranjero, alcanzando el

objetivo principal de ofrecer un rendimiento atractivo en favor de los Tenederos de CBFIs, y ampliando su presencia en el Mercado de Valores nacional y extranjero.

Nuestra visión principal es posicionarnos como el tenedor y desarrollador más importante de inmuebles generadores de rentas en México, diversificado en segmentos variados, tales como industriales, comerciales, oficinas, turísticas y de uso mixto, mediante el crecimiento por las aportaciones de los fideicomitentes, así como por adquisiciones de portafolios inmobiliarios y su correspondiente capitalización al patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo principal del Fideicomiso, es incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.

## **II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.**

En lo que respecta al Periodo de Revisión, se llevaron a cabo diversas adquisiciones de inmuebles en México, con las cuales se ha consolidado el patrimonio del Fideicomiso conforme a los siguientes apartados:

### **2.1 Adquisición de propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.**

Mediante contratos de compraventa celebrados durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso adquirió diversos portafolios inmobiliarios e inmuebles en general, siempre con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico, el Comité de Prácticas Societarias y la Asamblea de Tenedores, facultados para autorizar las adquisiciones, inversiones o enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

#### **Adquisiciones.**

Cartera	Propiedad	Fecha de adquisición	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)
Frimax	Doña Rosa	Primer trimestre	212,400	\$ 2,018,033	Efectivo y CBFIs
Turbo	Fashion Mall Tuxtla	Segundo trimestre	52,899	\$ 2,690,000	Efectivo
Frimax	Escato	Segundo trimestre	34,129	\$ 369,617	Efectivo y CBFIs
Saqqara	Saqqara	Segundo trimestre	11,236	\$ 702,240	Efectivo

Frimax	La Teja	Cuarto trimestre	370,000	\$	3,277,734	Efectivo y CBFI's
Apolo II	Varias	Cuarto trimestre	237,050	\$	7,874,200	Efectivo y Deuda
Turbo	Varias	Cuarto trimestre	308,319	\$	7,115,709	Efectivo y CBFI's
Celaya (venta)	Celaya	Cuarto trimestre	208,567	\$	200,224	Efectivo

## 2.2. Estado de la Cartera de Inmuebles y de Arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2017 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 531 propiedades, representando aproximadamente 8,447,785 m<sup>2</sup> (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 94.3% al 31 de diciembre de 2017.

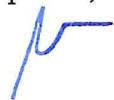
Actualmente, el Fideicomiso cuenta con las siguientes propiedades y porcentajes de ocupación:

- 113 propiedades industriales que representan aproximadamente 4,002,524 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 47.4% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 96.4% al 31 de diciembre de 2017;
- 329 propiedades comerciales que representan aproximadamente 3,321,756 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 39.3% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 94.6% al 31 de diciembre de 2017; y
- 89 propiedades para oficinas que representa aproximadamente 1,123,488 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 13.3% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 86% al 31 de diciembre de 2017.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, la terminación promedio de los Contratos de Arrendamiento es del 13.5% durante el año 2018, 11.6% durante el año 2019, 12.5% durante el año 2020, 45% durante el año 2021 y 17.4% en años posteriores.

## 2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

**Emisión de CBFI's.** El pasado 5 de octubre 2017 se llevó a cabo una Oferta Pública Primaria Global de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's), con clave de cotización "FUNO" por un monto de \$12,802 millones de pesos,



considerando la opción de sobreasignación. El 45.96% de la Oferta Global se llevó a cabo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y el 54.04% restante se colocó en los mercados internacionales conforme a la Regla 144A y Regulación S.

El monto ofertado en México fue de \$5,884 millones de pesos, en tanto que en los mercados internacionales fue de \$6,918 millones de pesos, en ambos casos considerando la sobreasignación. La colocación de “FUNO” se distribuyó entre 1,130 inversionistas.

Con los recursos obtenidos, se realizaron pagos relativos a asuntos corporativos generales como: llevar a cabo adquisiciones de nuevas propiedades y portafolios de tiempo en tiempo. De igual manera, para el desarrollo de proyectos o gastos de capital para el mantenimiento de su Cartera.

#### **Emisión de Deuda y Pago de Créditos**

- i. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Actinver”) por \$410 millones de pesos que devengó intereses a TIIE más 1.80%. Con esa misma fecha Fibra UNO, realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 12 de junio de 2018.
- ii. El 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una linea de crédito sin garantía, contratada con Banco Santander por \$1,000 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017. Con fecha del 3 de octubre de 2017 Fibra UNO liquidó el préstamo sin garantía.
- iii. El 2 de octubre de 2017, Fibra UNO obtuvo del Banco Nacional de México, S.A. un préstamo no garantizado por \$1,800 millones de pesos a TIIE más 1%, con vencimiento el 2 de febrero de 2018.
- iv. El 23 de septiembre de 2017, Fibra UNO pagó el préstamo no garantizado contratado con Banco Santander (Méjico), S.A. (Santander) por \$1,000 millones de pesos, así como el 23 de octubre se realizó el pago del crédito por \$500 millones de pesos, que devengaban intereses a una tasa TIIE más 1.25% y TIIE más 1.50%, respectivamente.
- v. El 11 de diciembre de 2017, Fibra UNO emitió deuda no garantizada en el mercado local por \$7,100 millones de pesos en dos tramos: el primero por \$1,000 millones a una tasa fija de 9.2%, con una fecha de vencimiento del 29 de noviembre de 2027 y con símbolo de cotización FUNO 17; el segundo tramo por \$6,100

millones a una tasa flotante de TIIE más 85 puntos básicos con una fecha de vencimiento del 5 de diciembre de 2022 y con símbolo de cotización FUNO 17-2.

vi. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO amortizó los certificados de deuda (bono) con clave de pizarra símbolo FUNO 13 por \$6,850 millones de pesos más intereses devengados a esa fecha.

vii. El 15 de diciembre de 2017 se realizó la adquisición de la cartera denominada "Apolo II" que posee un crédito con Banorte por \$ 2,574,925.30 que se devenga a una tasa TIIE más 1.95% con vencimiento al 15 de junio de 2038.

La emisión de Certificados de Deuda y la oferta de CBFIs referidos, en los mercados nacional y extranjero, hasta la fecha ha sido satisfactoria, logrando la participación activa de diversos inversionistas extranjeros destacados, obteniéndose de esta manera la obtención de recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso, incluyendo la reestructura de deudas del Fideicomiso, el pago parcial de los Inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, y en general, la obtención de capital de trabajo suficiente para mantener el crecimiento sostenido del Fideicomiso.

#### **2.4 Proyectos del Fideicomiso.**

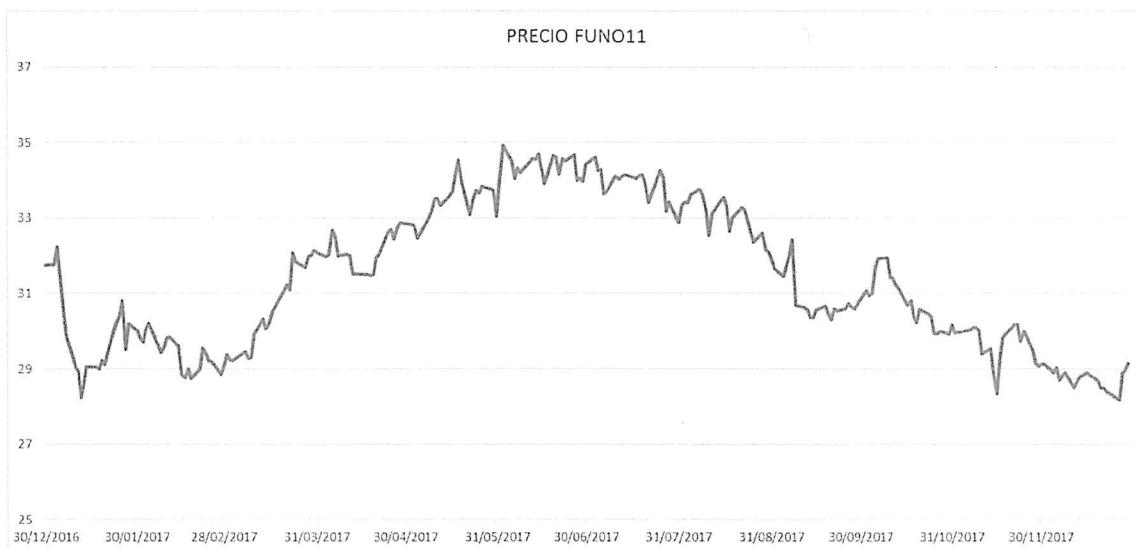
Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en portafolios inmobiliarios, que incluyen propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación del Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo.

El Fideicomiso busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional, siempre con el objetivo de que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

#### **III.- Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Mercado de Valores.**

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en marzo de 2011. El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La siguiente tabla muestra, el comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores:



#### **IV.- Distribución de Dividendos.**

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2017, se calculó considerando los ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo la PTU.

Se llevaron a cabo Distribuciones de Efectivo del 100% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2017:

<b>Periodo</b>	<b>Dividendo declarado</b>
2017	
primer trimestre	\$0.51535718945437800 x CBFI's en circulación.
segundo trimestre	\$0.51154207138745100 x CBFI's en circulación.
tercer trimestre	\$ 0.51662415744755700 x CBFI's en circulación.
cuarto trimestre	\$0.51068886620077400 x CBFI's en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El efectivo disponible estimado para efectuar las Distribuciones de Efectivo, podría ser mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, el Fideicomiso tendría que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello, se tendría que utilizar los recursos que obtenga el Fideicomiso derivados de futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

#### **V. Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones**

**Ingresos por arrendamiento.** Los ingresos del Fideicomiso proceden, principalmente, de las Rentas que recibe de sus arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento de sus bienes inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen la Cartera del Fideicomiso, depende principalmente de la capacidad de (i) mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; (ii) arrendar el espacio actualmente disponible; (iii) arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los arrendamientos actuales; y (iv) a través de la expansión o construcción de propiedades.

**Vencimiento del arrendamiento.** Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren, afectará los resultados de las operaciones del Fideicomiso y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales.

**Condiciones de Mercado.** Se tiene la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán el rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a los mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de los arrendatarios para cumplir sus compromisos de arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las tarifas de alquiler de las propiedades. Creemos que los objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

**Entorno competitivo.** Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las del Fideicomiso en los mismos mercados en los que se encuentran sus propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de las posibilidades del Fideicomiso para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de las propiedades del Fideicomiso, y por ende sus resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras tarifas de alquiler por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras del arrendamiento, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantener a los arrendatarios en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

**Gastos de Operación.** Nuestros gastos de operación generalmente consisten en gastos de administración, el mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También pagamos honorarios al Asesor del Fideicomiso (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*) y a la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso e incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

----

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 12 de abril de 2018.



Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 2017 al 31 de diciembre de 2017 (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” (“**CBFls**”) a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a 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 del Auditor Externo del Fideicomiso 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 fecha 20 de febrero de 2018, este Comité de Auditoría aprobó la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del cuarto trimestre de 2017, las cuales se encontraron libres de cualquier error material, manifestando su opinión favorable a las mismas. Asimismo, durante la Sesión del Comité de Auditoría de fecha 20 de febrero de 2018, se informó sobre la modificación a ciertas Normas Internacionales de Información Financiera (“**NIIF**”) que a partir del 1º de enero de 2018 entraron en vigor, tales como NIIF 15 sobre Reconocimientos de Ingresos Ordinarios, NIIF 9 sobre Instrumentos Financieros y otras NIIF que a partir del 1º de enero de 2019 asimismo entrarán en vigor, 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 sería reconocida durante el primer trimestre de 2018, de conformidad con la normativa señalada.
- c) En fecha 25 de abril de 2017, este Comité de Auditoría aprobó y ratificó en su cargo como Auditores Internos del Fideicomiso a KPMG Cárdena Dosal, S.C.

- d) Dentro de las actividades significativas que mantienen el control interno del Fideicomiso, destacan los servicios de KPMG como Auditor Interno del Fideicomiso para llevar a cabo un diagnóstico y revisión sobre los sistemas de control interno, auditoría interna y registro contable del Fideicomiso de acuerdo a un programa de auditoría anual aprobado por este Comité.

Durante el Período de Revisión, KPMG ha presentado ante este Comité, Informes Trimestrales de Auditoría Interna, mediante los cuales ha informado a este Comité de Auditoría: *(i)* los resultados obtenidos de sus revisiones, *(ii)* los avances en dicho programa de auditoría interna y cumplimiento de acciones pendientes por parte de la Administración del Fideicomiso, y *(iii)* las áreas de oportunidad, así como los planes de acción para llevar a cabo la implementación de mejoras en los procesos de control interno, contable y administrativo, así como de control de riesgos del Fideicomiso.

En los informes de KPMG, el Auditor Interno del Fideicomiso ha destacado que los resultados de dichas auditorías han sido favorables y óptimos, sin presentarse observaciones críticas a los procesos internos del Fideicomiso, y que, conforme a las revisiones trimestrales realizadas durante el Periodo de Revisión, se continúa con la implementación de mejoras en los procedimientos de control interno, contable y administrativo, y de control de riesgos a efecto de mantener niveles óptimos del programa de auditoría interna del Fideicomiso.

De igual manera, como lo ha venido realizando en forma trimestral, KPMG presentó en fecha 20 de febrero de 2018 su informe sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de diciembre de 2017, sin observaciones relevantes en dicho reporte, en razón de lo anterior, este Comité de Auditoría aprobó, al igual que fue el caso de los primeros tres trimestres del Periodo de Revisión, el Informe de Auditoría Interna del Fideicomiso presentado por KPMG por el último trimestre en virtud de los avances reportados en el mismo, el cual no presentó observaciones críticas a los procesos de control contable y administrativo del Fideicomiso.

- e) El Dictamen del Auditor Externo sobre los estados financieros del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión (los “**Estados Financieros**”), no contiene observaciones relevantes. Este Comité de Auditoría no detectó irregularidad alguna en las políticas y criterios aplicados por el Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso.
- f) Con base en el Dictamen del Auditor Externo, este Comité observó que los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión, son adecuados y suficientes y, por lo tanto, se considera que dichos Estados Financieros reflejan de forma veraz, razonable, consistente y suficiente la situación financiera del Fideicomiso. Como consecuencia de lo anterior, mediante resoluciones



unánimes tomadas por el Comité de Auditoría en su sesión de fecha 12 de abril de 2018, se recomendó al Comité Técnico someter a la aprobación de la Asamblea de Tenedores dichos Estados Financieros consolidados, con la opinión favorable de este Comité de Auditoría.

- g) 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.
- h) 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.

----

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401  
celebrada el 12 de abril de 2018.

Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 y conforme a los términos del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de este Comité de Nominaciones y Compensaciones por el período comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (el “Periodo de Revisión”), a fin de que en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIs”) a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actuaciones de los miembros del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) En fecha 5 de abril de 2017, este Comité de Nominaciones y Compensaciones aprobó la asignación de CBFIs respecto del plan de estímulos y compensaciones en favor de los empleados, funcionarios y colaboradores de las empresas que llevan a cabo la administración, operación, dirección y asesoría del Fideicomiso.
- c) Asimismo, en fecha 5 de abril de 2017, este Comité de Nominaciones y Compensaciones recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea Anual de Tenedores, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017: *(i)* la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso para ocupar el cargo como miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso; *(ii)* la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias, en sustitución del señor Ignacio Trigueros Legarreta; *(iii)* la designación del señor Ignacio Trigueros Legarreta como miembro independiente de este Comité de Nominaciones y Compensaciones, en sustitución del señor Rubén Goldberg Javkin, con lo que todos los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones estuvieron de acuerdo y ello fue posteriormente aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso y ratificado por la Asamblea Anual de Tenedores celebrada el 27 de abril de 2017.

Derivado de lo anterior, el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y este Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, quedarían integrados de la siguiente manera:

### COMITÉ TECNICO DEL FIDEICOMISO

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Moisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Fasja	---
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jafif	---
Isidoro Attie Laniado	Eduardo Cherem Harari	---
Elías Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	---
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	---
Abude Attie Dayán	Isaac Attie Laniado	---
Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	---
---	---	Ignacio Trigueros Legarreta
---	---	Antonio Hugo Franck Cabrera
---	---	Rubén Goldberg Javkin
---	---	Herminio Blanco Mendoza
		Alberto Felipe Mulás Alonso

### COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo
Rubén Goldberg Javkin	Presidente
Herminio Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

### COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO F/1401

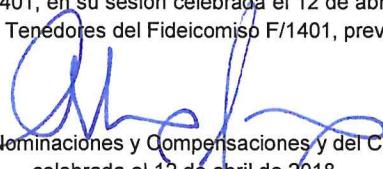
Nombre	Cargo
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente
Alberto Felipe Mulás Alonso	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

### COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO F/1401

Nombre	Cargo
Herminio Blanco Mendoza	Presidente
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
André El-Mann Arazi	Vocal
Isidoro Attie Laniado	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

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 éste último.

----  
El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Nominaciones y Compensaciones y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.



Secretario de la Sesión del Comité de Nominaciones y Compensaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401,  
celebrada el 12 de abril de 2018.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 I y en la cláusula 9.3.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Prácticas Societarias durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (el “Periodo de Revisión”), a fin de que, en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIs”) a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actividades realizadas durante el Periodo de Revisión por parte de (i) el Comité Técnico; (ii) el Administrador (*F1 Management, S.C.*); (iii) el Asesor (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*); y (iv) la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) En sesión de fecha 30 de marzo de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición de una porción del inmueble denominado Ex-Hacienda Doña Rosa, ubicado en el Estado de México, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.
- c) En Sesión de fecha 5 de abril de 2017, se presentó ante el Comité Técnico del Fideicomiso el informe anual respecto a las actividades en las que tuvo injerencia este Comité de Prácticas Societarias, informe que fue elaborado conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 43, fracción I de la Ley del Mercado de Valores.
- d) En Sesión de fecha 16 de junio de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición del inmueble denominado “Escatto”, ubicado en el Estado de México, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del

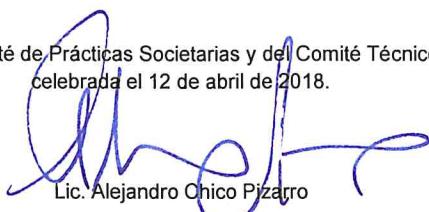
experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.

- e) En Sesión de fecha 24 de agosto de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición del inmueble denominado "Fashion Mall Tuxtla", ubicado en Chiapas y 5 predios denominados "La Teja", ubicados en Tepotzotlán, Estado de México, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.
- f) En Sesión de fecha 8 de diciembre de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición del portafolio de inmuebles denominado "Turbo", tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.
- g) No se han otorgado dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, toda vez que, hasta donde es del conocimiento de este Comité, durante el Periodo de Revisión, ninguno de los miembros del Comité Técnico, consejeros, funcionarios o cualquier persona con poder de mando dentro del Fideicomiso, aprovechó oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, correspondientes al Fideicomiso o a las personas morales que éste controla o en las que tenga una influencia significativa.

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.

-----  
El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Prácticas Societarias y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en la Sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la Sesión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401,  
celebrada el 12 de abril de 2018.



Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.**

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "Fideicomiso" o "Fibra Uno"), presenta el informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2017 (el "Periodo de Revisión"), para su presentación ante la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

**a. *Combinación de Negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Uno, menos los pasivos incurridos por Fibra Uno con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Uno a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

**b. *Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra Uno se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los

costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

#### Efectivo

Efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques y se presenta a valor nominal.

#### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados durante 2017 con Banco Mercantil del Norte (Banorte), Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. (Actinver), HSBC y Banco Nacional de México (Banamex), en 2016 con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y en 2015 con Banco Nacional de México (Banamex), Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y Blackstone. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra Uno.

#### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ('FVTPL', por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Los activos financieros que se clasifican como FVTPL (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que Fibra Uno administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de Fibra Uno, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos' en el estado consolidado de resultados.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de Fibra Uno con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financieros valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar

objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulad en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

#### Baja de activos financieros

Fibra Uno deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra Uno no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra Uno reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si Fibra Uno retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra Uno continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando Fibra Uno retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra Uno distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Fibra Uno da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los

riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra Uno de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra Uno, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de Fibra Uno. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Uno se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra Uno recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### Baja de pasivos financieros

Fibra Uno da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### Instrumentos financieros de capital

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra Uno, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Uno ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

### Instrumentos financieros derivados

Fibra Uno utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, swaps de tasas y divisas (*cross currency swaps*).

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

### Contabilidad de coberturas

La Fibra Uno designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, Fibra Uno documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, Fibra Uno documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

- Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del estado consolidado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra Uno revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales en el rubro de valuación de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconocen inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "Instrumentos financieros derivados".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra Uno revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

- Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera

Las coberturas de una inversión neta en una operación extranjera se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujo de efectivo. Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura se reconoce en los otros resultados integrales y se acumula en la reserva de conversión de operaciones extranjeras. La ganancia o pérdida relacionada con la porción ineficaz se reconoce en los resultados".

Las ganancias y pérdidas del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura acumulada en la reserva de conversión de monedas extranjeras se reclasifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

### **c. Propiedades de inversión**

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en los otros resultados integrales y acumulados en capital, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que reduce el gasto por la disminución efectuada previamente. Una disminución del valor en libros que se originó de la revaluación de dichos terrenos y edificios, se registra en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, de la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de ese activo.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de producción, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra Uno. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra Uno utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas,

generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

**d. *Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra Uno tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra Uno ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

**e. *Otros activos***

**1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios**

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en una combinación de negocios y es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

**2. Baja de activos intangibles**

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

**f. *Deterioro activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, Fibra Uno revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Uno estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a Fibra Uno más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre

que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

**g. Costos por préstamos**

Fibra Uno aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

**h. Pagos basados en CBFIs**

**1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra Uno**

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra Uno se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra Uno de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra Uno revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra Uno obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra Uno reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

**i. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando Fibra Uno tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra

Uno tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

**j. Depósitos de los arrendatarios**

Fibra Uno obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

**k. Ingresos por arrendamiento**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los rembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

**I. Moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

**o. Estado de flujos de efectivo**

Fibra Uno presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

**p. Instrumentos financieros derivados**

Fibra Uno utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*).

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

#### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

La Compañía no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros ya que sus operaciones de reporto con certificados de tesorería, bonos gubernamentales y cuentas por cobrar se administran para recuperar flujos de efectivo contractuales y por lo tanto califican para la medición a costo amortizado. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, la Compañía identificó cambios en la documentación requerida por lo que no anticipa impacto significativo en su adopción inicial.

#### IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma es obligatoriamente efectiva para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la IFRS 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018,

recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 12 de abril de 2018.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alejandro Chico Pizarro".

Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y en la Cláusula 9.1.24. del Fideicomiso, se presenta el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino este Comité Técnico, durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (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”**) a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico del 30 de enero de 2017, se aprobó una distribución efectiva en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,662,539,310.17 M.N. (Mil seiscientos sesenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil trescientos diez Pesos 17/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2016.
- b) En sesión de Comité Técnico del 15 de febrero de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2016, así como también de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016, con las observaciones expuestas por el Comité de Auditoría a las notas de dichos Estados Financieros.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2016 y del resultado fiscal de dicho periodo, así como también de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016.

De igual forma, se aprobó llevar a cabo la Desinversión de los pisos 4 y 5 del inmueble ubicado en la Calle Jaime Balmes Número 11, Colonia Morales Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11510 en la Ciudad de México.

- c) En fecha 30 de marzo de 2017, los miembros del Comité Técnico tomaron ciertas Resoluciones Unánimes Tomadas Fuera del Comité en las cuales se aceptó la renuncia del señor Amin Guindi Hemsani, al cargo como miembro no independiente de este Comité Técnico y de su respectivo suplente, el señor Alberto Guindi Hemsani.

Por último, se resolvió dejar sin efectos las resoluciones del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016, única y exclusivamente por lo que se refiere a la adquisición del inmueble denominado Doña Rosa, ubicado en el municipio de Lerma, Estado de México, en virtud que dichas condiciones y características cambiaron y, por ende, se aprueba la adquisición de una porción del inmueble denominado Doña Rosa, por un monto total de \$2,171,550,528.00 M.N. (Dos mil ciento setenta y un millones quinientos cincuenta mil quinientos veintiocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), lo anterior, considerando la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de fecha 30 de marzo de 2017 en base a la opinión de valor del experto independiente.

- d) En sesión celebrada el 5 de abril de 2017, se resolvió aprobar el Informe Anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, respecto de las actividades efectuadas correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016.

De igual manera, se aprobó en todos sus términos el Informe del Administrador del Fideicomiso respecto a la obligación contenida en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera, en relación a los informes del Auditor Externo del Fideicomiso sobre el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017.

En la misma sesión, se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, autorizándose la emisión de 4,301,897 CBFIs para cumplir con la implementación de dicho Plan Ejecutivo de Compensaciones, CBFIs que serían puestos en circulación a más tardar el 30 de junio de 2017.

En dicha Sesión, asimismo se ratificó la renuncia presentada por el señor Amin Guindi Hemsani a su cargo como miembro no independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y de su respectivo suplente, el señor Alberto Guindi Hemsani, y se designó al señor Antonio Hugo Franck Cabrera para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico. Asimismo, se aceptó la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias en sustitución del señor Ignacio Trigueros Legarreta y, subsecuentemente, la designación de este último como miembro independiente del Comité de Nominaciones y Compensaciones en sustitución del señor Rubén Goldberg Javkin.

- e) En sesión de Comité Técnico del 25 de abril de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de

2017, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

Por último, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,684,260,984.00 M.N. (Mil seiscientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al primer trimestre de 2017.

- f) Con fecha 16 de junio de 2017, mediante sesión de Comité Técnico se aprobó la adquisición del inmueble denominado “Escatto”, ubicado en Estado de México, por un monto total de \$369,617,070.00 M.N. (Trescientos sesenta y nueve millones seiscientos dieciséis mil setenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 16 de junio de 2017.

Asimismo, se aprobó la adquisición de los derechos fideicomisarios que representan el 49% (cuarenta y nueve por ciento) de la unidad privativa conocida como Sears en Galerías Guadalajara, en Guadalajara, Jalisco, de la que el Fideicomiso es propietaria del restante 51% (cincuenta y uno por ciento), y hasta el 12.47% (doce punto cuarenta y siete por ciento) del indiviso propiedad de Galerías Pabellón, S.A. de C.V. en Galerías Guadalajara por un precio total de \$120,000,000.00 M.N. (Ciento veinte millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el impuesto al valor agregado correspondiente sobre las construcciones, para que dichos Ingresos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- g) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 19 de julio de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2017, así como del resultado fiscal de dicho período.

Por último, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,701,891,984.00 M.N. (Mil setecientos un millones ochocientos noventa y un mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al segundo trimestre de 2017.

- h) En fecha 24 de agosto de 2017, este Comité Técnico autorizó recomendar a la Asamblea de Tenedores el establecimiento de un programa para la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con las características señaladas en el Programa Multi-Valor.

- i) Asimismo, se celebró una segunda Sesión de Comité Técnico en fecha 24 de agosto de 2017 mediante la cual se aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2017: (i) Fashion Mall Tuxtla, ubicado en Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, mismo que forma parte del Portafolio Turbo, a un precio total de \$2'690,000,000.00 M.N. (Dos mil seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), de igual manera, se autoriza llevar a cabo el pago del anticipo del Portafolio Turbo hasta por la cantidad equivalente al 30% (treinta por ciento) del Precio Estimado del Portafolio que es de \$14,300,000,000.00 M.N. (Catorce mil trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) La Teja, ubicado en Tepotzotlán, Estado de México, mismo que forma parte del Portafolio Frimax, a un precio total de \$3,749,333,333.00 M.N. (Tres mil setecientos cuarenta y nueve millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado sobre las construcciones.

Asimismo, en dicha Sesión de fecha 24 de agosto de 2017, se aprobó la adquisición del 5° piso del Corporativo Interlomas, ubicado en Interlomas, Estado de México, mismo que forma parte del Portafolio Morado, a un precio total de USD\$2,322,760.00 (Dos millones trescientos veintidós mil setecientos sesenta Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América). La adquisición de los inmuebles referidos, se realizaría previo cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso y a las Condiciones de Cierre establecidas para la adquisición de los mismos.

- j) En Sesión de Comité Técnico de fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,718,800,000.00 M.N. (Mil setecientos dieciocho millones ochocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al tercer trimestre de 2017.

Asimismo, se aprobó llevar a cabo la actualización de las características de la oferta pública de CBFIs aprobada previamente por este Comité Técnico en fecha 24 de agosto de 2017.

- k) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 18 de octubre de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2017, así como del resultado fiscal de dicho período.

De igual forma, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,718,800,000.00 M.N. (Mil setecientos dieciocho millones ochocientos mil

Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al tercer trimestre de 2017.

Por último, se aprobó la adquisición del inmueble denominado “Montes Urales 620”, ubicado en Lomas de Chapultepec, por un monto total de USD\$60,000,000.00 (Sesenta millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América), para formar parte del patrimonio del Fideicomiso.

- I) En fecha 10 de noviembre de 2017, este Comité Técnico aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso: (i) Portafolio “Apolo II”, a un precio total de \$7,874,249,788.00 M.N. (Siete mil ochocientos setenta y cuatro millones doscientos cuarenta y nueve mil setecientos ochenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) Portafolio “Turbo”, a un precio total de \$15,804,804,329.00 M.N. (Quince mil ochocientos cuatro millones ochocientos cuatro mil trescientos veintinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y con la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 8 de diciembre de 2017 (iii) la adquisición del 21% de los derechos fideicomisarios del proyecto denominado “Torre Mayor”, a un precio total de USD\$58,000,000.00 (Cincuenta y ocho millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América); y (iv) terreno “Aldea, Guanajuato”, a un precio total de \$11,540,578.00 M.N. (Once millones quinientos cuarenta mil quinientos setenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional).

En la misma sesión, se acordó llevar a cabo la desinversión de los siguientes inmuebles: (i) “Reforma 155”, ubicado en la Ciudad de México, adquirido el 28 de junio de 2013; y (ii) terreno “Celaya”, ubicado en la Ciudad de Celaya Guanajuato y perteneciente al portafolio “Kansas”, adquirido el 30 de abril de 2015.

De igual forma, se acordó llevar a cabo la primera emisión de deuda bajo el Programa Multi-Valor previamente aprobado por este Comité en fecha 26 de septiembre de 2017, con el objeto de eliminar el riesgo de refinanciamiento de los vencimientos de los próximos años, ante potenciales condiciones de volatilidad en 2018.

Asimismo, se realizó la presentación de los avances de rehabilitación a los daños ocasionados en los inmuebles propiedad del Fideicomiso producto del terremoto ocurrido en fecha 19 de septiembre de 2017.

Finalmente, se realizó la aprobación de ciertas políticas para llevar a cabo la adquisición de inmuebles con Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso.

- m) En Sesión de fecha 1° de febrero de 2018, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$2,020,681,730.64 M.N. (Dos mil veinte millones seiscientos ochenta y un mil

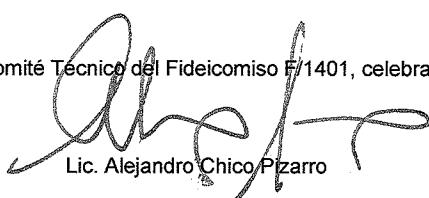
setecientos treinta Pesos 64/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2017.

- n) En Sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 21 de febrero de 2018, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2017, así como del resultado fiscal de dicho período.

Las operaciones y actividades en las que participó este Comité Técnico durante el Período de Revisión y señaladas en el presente informe se llevaron a cabo conforme a la legislación aplicable, observando lo dispuesto en las reglas establecidas en los estatutos del Fideicomiso. Dichas operaciones y actividades fueron adoptadas en las sesiones de Comité Técnico celebradas en las fechas indicadas en el presente Informe, cuyas actas y anexos correspondientes se encuentran asentados en el Libro de Sesiones del Comité Técnico del Fideicomiso.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 12 de abril de 2018.



Lic. Alejandro Chico Pizarro