

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

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR 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, 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 (el “Administrador del Fideicomiso”) 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”), 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 1° de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 (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 29 de abril de 2019.

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)
Individuales	¹ Montes Urales 620 Terreno Planta Industrial	Segundo trimestre	17,087	\$ 60,000 USD	Efectivo
Vermont	Matamoros Torre Mayor (21% participación)	Cuarto trimestre	5,574.14	\$10 000 USD	Efectivo
Torre Mayor		Cuarto trimestre	83,971	\$ 43,600 USD	Efectivo

Nota 1: La adquisición de Montes Urales 620, fue aprobada en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso el 18 de octubre de 2017, sin embargo, la adquisición se formalizó en el Segundo Trimestre de 2018.

Nota 2: La adquisición de una participación adicional de aproximadamente el 21% de los derechos fideicomisarios sobre el inmueble Torre Mayor, fue aprobada en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso el 10 de noviembre de 2017, sin embargo, la adquisición se formalizó en el Cuarto Trimestre de 2018.

Enajenaciones.

Cartera	Propiedad	Fecha de enajenación	Valor de enajenación sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la enajenación (Cifras en miles)
Mitikah	Huella, porción de tierra Mitikah inmueble UAG Convenio Marco	Primer trimestre	\$1,262,464 M.N.	Efectivo
UAG	Terreno Apodaca, Nuevo León	Primer trimestre	\$660,895,000 M.N.	Efectivo
California	Piso 4 y 2 Reforma 155	Segundo trimestre	\$196,800 M.N.	Efectivo
Individual	Reforma 155	Tercer trimestre	\$275,500 M.N.	Efectivo
Individual	PH Reforma 155	Cuarto trimestre	\$117,700 M.N.	Efectivo

*GLA estimado de construcción

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 536 propiedades, representando aproximadamente 8,614.7 m² (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 95.3% al 31 de diciembre de 2018.

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

- 116 operaciones industriales que representan aproximadamente 4,117.7 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 47.8% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 97.2% al 31 de diciembre de 2018;

- 346 operaciones comerciales que representan aproximadamente 3,294.7 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 38.2% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 94.8% al 31 de diciembre de 2018; y
- 97 propiedades para oficinas que representa aproximadamente 1,202.4 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 14.0% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 89.3% al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018, 16.1% de los contratos de arrendamiento se encontraban en proceso de renovación. La terminación promedio de los Contratos de Arrendamiento es del 24.7% durante el año 2019, 20.4% durante el año 2020, 16.8% durante el año 2021, 6.8% durante el año 2022 y 15.1% en años posteriores. 16.1% se encuentra actualmente en renovación.

2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

En sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, celebrada pasado 12 de abril de 2018 se acordó aplicar un Plan Ejecutivo de Compensaciones (PEC), con la finalidad de aplicarlo en favor de los ejecutivos, empleados y colaboradores del Fideicomiso, con el objeto de utilizar lineamientos básicos para llevar a cabo el mencionado esquema de aplicación del PEC, por lo que se estructuró un esquema por los resultados alcanzados durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2017, a fin de afectar en el PEC la cantidad de 3,259,013 para ponerlos en circulación y ser distribuidos entre los beneficiarios del PEC; conforme a los lineamientos establecidos por la Asamblea de Tenedores el 4 de abril de 2014.

Por lo cual el Fideicomiso aprobó la emisión de 3,259,013 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), para cumplir con el PEC para empleados, funcionarios y colaboradores del Asesor y del Administrador del Fideicomiso, para que fueran puestos en circulación a más tardar en junio de 2018.

Emisión de Deuda y Pago de Créditos.

- El 2 de febrero de 2018, Fibra UNO, pagó la línea de crédito sin garantía contratada Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba interés a una tasa TIIE más 1%. Asimismo, en dicha fecha, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de pesos de la misma línea de crédito con Banamex a una Tasa TIIE más 1% con vencimiento el 2 de agosto de 2018.

ii. El 7 de marzo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito con garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 5 de junio de 2018.

iii. Durante mayo de 20018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por un monto de \$1,000 millones, que devengaba interés a una tasa TIIE más 1.25% la cual con fecha 15 de junio de 2018. Fibra UNO pagó por un monto de \$1,000 millones de pesos. Asimismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento al 14 de agosto de 2018.

iv. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 30 de noviembre de 2018

v. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO, pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba interés a una tasa TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre 2018.

vi. Con fecha 5 de junio de 2018, Fibra UNO, pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos que devengaba interés a una tasa TIIE más 1.25%. Asimismo, en esa fecha Fibra UNO dispuso de \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento al 30 de noviembre de 2018.

vii. El 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos que devengaba interés a una tasa TIIE más 1.80%. Asimismo, en esa fecha Fibra UNO, dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento al 12 de junio de 2019.

viii. Con fecha 21 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.

ix. Con fecha 10 de agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto por \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.

x. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,000 millones de pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existía saldo insoluto por pagar a BBVA Bancomer.

xi. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$1,800 millones de pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existía saldo insoluto por pagar a Banamex.

xii. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó de la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver un monto por \$310 millones de pesos, el remanente por \$100 millones de pesos, seguirá devengando intereses a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.

xiii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,500 millones de pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existía saldo insoluto por esta línea de crédito.

xiv. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander un monto por \$1,500 millones de pesos, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%.

xv. Durante el cuarto trimestre de 2018, para el desarrollo del proyecto Mitikah, Fibra UNO dispuso de líneas de crédito simple con garantía hipotecaria, en las que Banco Santander funge como el Banco Afente Estructurador, por un monto total de \$660 millones de pesos, que devengan intereses a una tasa TIIE más 2.60%.

xvi. El 15 de noviembre de 2018 y como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del Bono FUNO 17-2, se contrató un SWAP de tasas de interés conocido como “Interes Rate SWAP” por \$4,000 millones de pesos que cubre únicamente la parte de intereses.

xvii. El 18 de diciembre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer un monto por \$2,000 millones de pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1.25%.

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.

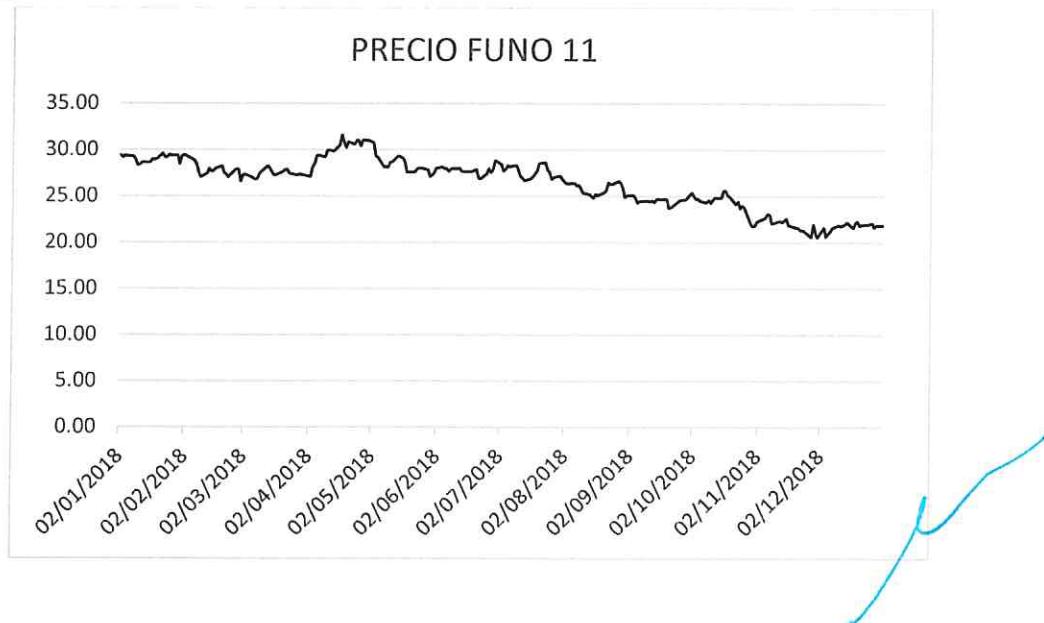
Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en portafolios inmobiliarios, que incluyen propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto, que consideramos tienen o tendrán el 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 2018, 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 2018:

Periodo	Dividendo declarado
2018	
primer trimestre	\$0.5297032507277230 x CBFI's en circulación.
segundo trimestre	\$0.5401087413555 x CBFI's en circulación.
tercer trimestre	\$0.5549844149982900 x CBFI's en circulación.
cuarto trimestre	\$0.5755000460312940 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.

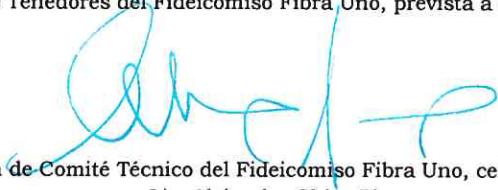
Condiciones de Mercado. Se tiene la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán el rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a los mercados 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.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario, 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 de Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebrada el 10 de abril de 2019.
Lic. Alejandro Chico Pizarro