

Ciudad de México, México, a 24 de abril de 2020.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, 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 2019 al 31 de diciembre de 2019 (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 próximo 30 de abril de 2020.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico de fecha 28 de enero de 2019, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$2,238,761,031.23 (dos mil doscientos treinta y ocho millones setecientos sesenta y un mil treinta y un Pesos 23/100 M.N.), correspondiente al cuarto trimestre de 2018.
- b) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 25 de febrero de 2019, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría, respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2018, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

Por último, se ratificó en todos sus términos las resoluciones tomadas en la sesión de Comité Técnico, celebrada en fecha 28 de enero de 2019, relativas a las distribuciones en favor de los Tenedores de CBFIs emitidos por el Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2018.

- c) En fecha 19 de marzo de 2019, los miembros del Comité Técnico aprobaron ciertas Resoluciones Unánimes Tomadas Fuera de Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, mediante las cuales se aprobó la adquisición del inmueble conocido como centro comercial Up-Town.

Asimismo, y tomando en cuenta la participación de los miembros independientes que integran el Comité de Prácticas Societarias, se aprobó la adquisición de los terrenos que conforman Corredor Urbano por un monto total de \$800'000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.), lo que la administración manifestó

ser un precio justo de mercado, con base en el avalúo elaborado por el experto independiente Colliers International.

- d) En sesión del Comité Técnico de fecha 10 de abril de 2019, se resolvió aprobar el Informe Anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, respecto de las actividades efectuadas correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2018.

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 2018.

Asimismo, se aprobó y se ratificó en su totalidad los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social del 1º de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

En la misma sesión se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, autorizándose la emisión de 25,800,746 CBFIs, para cumplir con la implementación de dicho Plan Ejecutivo de Compensaciones, CBFIs que serían puestos en circulación a más tardar durante el mes de mayo de 2019.

- e) En sesión del Comité Técnico del 29 de abril de 2019, se aprobó el informe del Comité de Auditoría, respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso del periodo comprendido del 1º de enero al 31 de marzo de 2019.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1º de enero al 31 de marzo de 2019, 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 los CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$2,258,413,656.99 (dos mil doscientos cincuenta y ocho millones cuatrocientos trece mil seiscientos cincuenta y seis Pesos 99/100 M.N.), correspondiente al primer trimestre de 2019.

- f) En sesión del Comité Técnico del 21 de junio de 2019, se autorizó llevar a cabo dos emisiones de Bonos Globales y efectuar su colocación a través de una oferta primaria de suscripción en los Estados Unidos de América, al amparo de la Regla 144^a y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, según haya sido necesario o conveniente, hasta por la cantidad, en conjunto, de USD\$1'000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) y se aprobó la

designación de BofA Securities, Inc. y Citigroup Global Markets Inc., o cualquiera de sus afiliadas, entre otros, como los colocadores de la oferta de los Bonos Globales.

Asimismo se aprobó llevar a cabo: (i) la contratación del fiduciario que conforme a la legislación del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, se encargaría de las emisiones de los Bonos Globales y (ii) la contratación de servicios profesionales por parte de asesores externos, agente estructurador, intermediarios colocadores, representante común, agencias calificadoras, abogados, auditores externos y otros prestadores de servicios nacionales o extranjeros, necesarios y/o convenientes para llevar a cabo las Emisiones en dicha sesión autorizadas; incluyendo, sin limitación, la contratación de asesores legales, que emitan su opinión independiente respecto del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables, también se resolvió designar como agente de proceso a la sociedad denominada “*Corporation Service Company*” y otorgarle un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, para ser ejercido a través de sus representantes autorizados.

En adición a lo anterior, se autorizó llevar a cabo la contratación de una línea de crédito revolvente, misma que sustituiría la contratada en junio de 2015, por un monto en Pesos de aproximadamente \$18,000,000,000.00 (dieciocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) y un monto en Dólares de hasta \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), pudiendo crecer hasta en un 50% el monto contratado durante la vigencia del contrato, asimismo, se autorizó llevar a cabo la contratación de servicios profesionales por parte de cualesquier asesores externos, y otros prestadores de servicio necesarios y/o convenientes para contratar la línea de crédito, incluyendo sin limitación, la contratación de asesores legales, que emitan su opinión independiente respecto del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables.

- g) En sesión del Comité Técnico del 23 de julio de 2019, se aprobó el informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso del periodo comprendido del 1º de abril al 30 de junio de 2019.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1º de abril al 30 de junio de 2019, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

También se aprobó en dicha sesión una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por un monto de \$2,292,494,000.02 (dos mil doscientos noventa y dos millones cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 02/100 M.N.), correspondientes al segundo trimestre de 2019.

Por último, se aprueba la contratación por parte de la Administración del despacho de auditoría Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., en relación con la prestación

de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos, así como la emisión de los correspondientes Informes de Auditoría Externa trimestrales con la recomendación previa del Comité de Auditoría y con base en el presupuesto presentado al Comité Técnico, así como, la autorización de forma previa sobre la prestación de servicios adicionales por parte del Auditor Externo con base en información histórica, como son (i) revisión limitada de la información financiera por trimestre; (ii) consultas respecto a temas relacionados con la administración del Fideicomiso; (iii) estudios y opinión sobre precios de transferencia; (iv) determinación de valor de derivados; (v) valuación y deterioro de la plataforma y (vi) "Tips Anónimos".

- h) En sesión de Comité Técnico celebrada el 23 de octubre de 2019, se aprobó el informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso, por el periodo comprendido 1º de julio al 30 de septiembre de 2019.

También se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo comprendido del 1º de julio al 30 de septiembre de 2019, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

De igual manera, este Comité Técnico aprobó en dicha sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs del Fideicomiso por un monto de \$2,297,993,632.15 (dos mil doscientos noventa y siete millones novecientos noventa y tres mil seiscientos treinta y dos Pesos 15/100 M.N.), correspondiente al tercer trimestre de 2019.

En la misma sesión se aprobó la adquisición de los inmuebles que integran el portafolio Titán, por un monto total de USD \$841,444,444.00 (Ochocientos cuarenta y un millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) más IVA, para que dichos inmuebles formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, ratificando todos los actos y gestiones llevadas a cabo por el Asesor y el Administrador del Fideicomiso, por las negociaciones para la adquisición de los inmuebles que integran el portafolio Titán.

Asimismo, en dicha sesión se aprobó la contratación de un crédito, con o sin garantía, con HSBC México y BBVA Bancomer, así como cualesquier otros acreditantes, hasta por un monto de USD \$500,000,000.00 (Quinientos millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América), para la adquisición del portafolio Titán, autorizando para que se lleve a cabo la contratación de servicios profesionales por parte de cualesquier asesores externos, y otros prestadores de servicio necesarios y/o convenientes para contratar la línea de crédito, incluyendo sin limitación, la contratación de asesores legales, que emitan su opinión independiente respecto del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables.

En la misma sesión referida, se aprobó la adquisición de cada uno de los siguientes inmuebles del paquete Hércules: (i) "Guadalajara Park"; (ii) "Querétaro

Park V"; (iii) "La Presa"; (iv) "Tajuelos 2"; (v) "San Martín Obispo Park III"; (vi) Tepeji"; (vii) El 50% (cincuenta por ciento) de "Lago de Guadalupe III"; y (viii) "Tajuelos 3". Lo anterior, considerando la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias que con esa misma fecha emitió con base en la opinión de valor de un experto independiente. Asimismo, se ratificaron los actos del Asesor y el Administrador del Fideicomiso, realizados previamente a la celebración de dicha sesión y previo a la adquisición de cada uno de esos inmuebles.

También en dicha sesión se aceptó la renuncia realizada por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes al derecho preferente para adquirir los terrenos denominados "Corredor Urbano", ubicados en el Estado de Querétaro, de conformidad con el subinciso xiv. F. de la Cláusula 9.1.24 del Fideicomiso.

En adición a lo anterior, en la misma sesión se aprobó llevar a cabo la Desinversión, para que se lleve a cabo la enajenación a una de las Familias Relevantes de una porción de hasta 25,000 m², del terreno denominado como "Corredor Urbano", previo a la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias. Asimismo, se ratificaron todos los actos y gestiones llevadas a cabo por el Administrador del Fideicomiso, realizadas durante las negociaciones para la llevar a cabo la Desinversión del Corredor Urbano y se autorizó continuar con la oferta de los terrenos que integran la porción remanente del Corredor Urbano para, en su caso, llevar a cabo la venta total o parcial de dichos terrenos.

Dentro de la misma sesión, se aprobó la renuncia realizada por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes al derecho preferente para adquirir 100 (cien) cajones de estacionamiento ubicados en el inmueble localizado en Avenida Mariano Escobedo número 573, en la Colonia Polanco en la Ciudad de México.

En ese orden de ideas, en la misma sesión se aprobó llevar a cabo la Desinversión de 100 (cien) cajones de estacionamiento ubicados en el inmueble localizado en Avenida Mariano Escobedo número 573, en la Colonia Polanco en la Ciudad de México, por la cantidad de USD\$35,000.00 (Treinta y cinco mil Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) más IVA, por cada cajón de estacionamiento.

También en dicha sesión se autorizó llevar a cabo una co-inversión con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/2353, consistente en la aportación del proyecto "Portal Satélite", en uno o varios vehículos de inversión, para lo cual el Comité de Prácticas Societarias deberá de resolver y recomendar a este Comité Técnico llevar a cabo la co-inversión.

Por último, en la misma sesión se aprobó la extensión del presupuesto para la inversión del desarrollo inmobiliario denominado "Midtown Jalisco" hasta por un monto adicional de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con la finalidad de usar los fondos de dicha ampliación presupuestal para (i) completar el desarrollo del Mercado Gourmet; (ii) adaptar el hotel (acabados, mobiliario, etc.); (iii) invertir en mejoras de los arrendatarios ("Tenant Improvements") (travelators

supermercado); y (iv) mejora general de áreas comunes en todo el desarrollo inmobiliario “Midtown Jalisco”.

- i) En sesión del Comité Técnico de fecha 31 de enero de 2020, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$2,317,634,000.93 (dos mil trescientos diecisiete millones seiscientos treinta y cuatro mil Pesos 93/100 M.N.), correspondiente al cuarto trimestre de 2019.
- j) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 21 de febrero de 2020, se aprobó el informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso, por el período comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2019, así como del resultado fiscal de dicho período.

Por último, se ratificó en todos sus términos las resoluciones tomadas en la sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 31 de enero de 2020, relativas a las distribuciones en favor de los Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2019.

- k) En sesión del Comité Técnico de fecha 03 de abril de 2020, se aprobó y se ratificó en su totalidad los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social del 1º de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, se autorizó llevar a cabo la emisión de títulos representativos de deuda a ser colocados bajo las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, a través de una oferta de suscripción en los mercados de valores internacionales.

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.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en su sesión celebrada el 24 de abril de 2020, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 30 de abril de 2020.