

Ciudad de México, México, al 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C. Y F1 CONTROLADORA DE ACTIVOS, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADORES 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. y F1 Controladora de Activos, S.C. en su calidad de Administradores del Fideicomiso Irrevocable (los “**Administradores 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 los Administradores del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 (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 2017.

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.

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	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)	# Propiedades
Cartera Individuales Industriales (El Salto)	Feb 16	24,051	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Cartera Individuales	Feb 16	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1

2

(Puerta de Hierro)					
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	Jun 16	En desarrollo 17,840	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	Jun 16	En desarrollo (72,000 al término)	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps. \$1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Cartera Turbo (ParkTower Vallarta)	Ago 16	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242 CBFIs: Ps. \$963,858	1
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	Oct 16	En desarrollo (105,000 al término)	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1

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

Al 31 de diciembre de 2016 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 497 propiedades, representando aproximadamente 7,369,935 m² (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 94.4% al 31 de diciembre de 2016.

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

- 104 propiedades industriales que representan aproximadamente 3,570,278 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 48.4% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 96.5% al 31 de diciembre de 2016;
- 309 propiedades comerciales que representan aproximadamente 2,954,328 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 40.1% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 93.6% al 31 de diciembre de 2016; y
- 84 propiedades para oficinas que representa aproximadamente 845,330 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 11.5% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 88.2% al 31 de diciembre de 2016.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, la vigencia remanente promedio de los Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 4.4 años por área rentable.

2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Emisión de CBFIs. El Fideicomiso no llevo a cabo la colocación de CBFIs, durante el Periodo de Revisión.

Pagos de Créditos y Emisión de Deuda.

- i. Con fecha 30 de septiembre de 2016, el Fideicomiso pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone” (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.
- ii. Con fecha 23 de septiembre de 2016, el Fideicomiso dispuso de un crédito con garantía hipotecaria que tenía contratada con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (“HSBC”) por un monto de \$3,000 millones de pesos a una tasa TIIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- iii. Con fecha 15 de septiembre de 2016, el Fideicomiso pre-pago el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa de TIIE más 2% y \$14.8 millones de dólares americanos, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenían vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- iv. Con fecha del 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, el Fideicomiso pre-pagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares americanos correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa TIIE más 1.90%, respectivamente.
- v. Con fecha 1 de agosto de 2016, el Fideicomiso pre-pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone”, por \$51.8 millones de dólares americanos que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- vi. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan del Fideicomiso para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, el Fideicomiso contrató un SWAP de divisas por \$40 millones de dólares americanos, que cubre principal e intereses.
- vii. Con fecha 1 de julio de 2016, el Fideicomiso realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos, con un piso de 4.5% y un techo de 8.75%, con vencimiento el 2 de julio de 2018.

- viii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, el Fideicomiso contrató SWAPS de divisas por \$260 millones de dólares americanos, de los cuales \$100 millones de dólares americanos cubren el principal y \$160 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.
- ix. Con fecha 29 de junio de 2016, el Fideicomiso dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
- x. Con fecha 28 de junio de 2016, el Fideicomiso pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares americanos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares americanos correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xi. Con fecha 8 de junio de 2016, el Fideicomiso realizó una emisión de deuda quirografaria por \$500 millones de dólares americanos en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura de sus bonos, de los cuales la primera reapertura correspondiente al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por \$200 millones de dólares americanos, y el segundo es la reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares americanos.
- xii. Con fecha 12 de abril de 2016, el Fideicomiso realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones de pesos en tres tramos: el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo tramo por \$800 millones de pesos con una tasa TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y la clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xiii. Con fecha 8 de abril de 2016, el Fideicomiso realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIIE más 2%.
- xiv. Con fecha 8 de febrero de 2016, el Fideicomiso dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$400 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.

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 2016, 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 2016:

Periodo	Dividendo declarado
2016	
primer trimestre	\$.50197689151876500 x CBFI's en circulación.
segundo trimestre	\$.48013932827107500 x CBFI's en circulación.
tercer trimestre	\$.48937513491708500 x CBFI's en circulación.
cuarto trimestre	\$.51165985539218700 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.

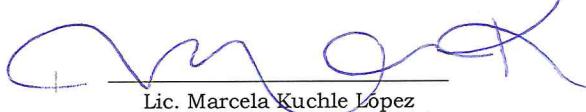
Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las del Fideicomiso en los mismos mercados en los que se 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 pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaría de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 5 de abril de 2017.



Lic. Marcela Kuchle López