

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

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA 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 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 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**”), próxima a celebrarse el 30 de abril de 2020.

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 de la sociedad denominada Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C., como auditor externo del Fideicomiso (el “**Auditor Externo**”), que se adjunta al presente informe como **Anexo A** (el “**Dictamen del Auditor Externo**”), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los auditores internos y expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión.
- b) En sesión de fecha 25 de febrero de 2019, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente: (i) aprobar en todos sus términos el Acta de la Sesión del Comité de Auditoría de fecha 23 de octubre de 2018; (ii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de diciembre de 2018; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la Administración del Fideicomiso; (iv) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del cuarto trimestre de 2018; (v) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los Estados Financieros por el cuarto trimestre de 2018; y (vi) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del cuarto trimestre de 2018.
- c) En sesión de fecha 10 de abril de 2019, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente: (i) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea de Tenedores la aprobación de los Estados Financieros correspondientes al periodo

comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2018; (ii) aprobar en todos sus términos el informe anual del Comité de Auditoría, el cual contiene aquellas referencias y observaciones a las actividades en las que tuvo injerencia este órgano de vigilancia durante el ejercicio social comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2018, informe que fue elaborado conforme a los lineamientos en el artículo 43, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores; (iii) tomar nota de la presentación por parte del Auditor Externo, respecto del comunicado que debe ser emitido conforme a lo dispuesto por el artículo 35 de la Circular Única de Auditores Externos ("CUAE"); (iv) tomar nota de la presentación por parte del Auditor Externo, respecto del comunicado que debe ser emitido conforme a lo dispuesto por el artículo 15 de la CUAE; (v) tomar nota de la declaración emitida por parte de los funcionarios del Fideicomiso conforme a lo señalado por el artículo 32 de la CUAE; y (vi) aprobar el plan de mitigación presentado por la Administración del Fideicomiso.

- d) En sesión de fecha 29 de abril de 2019, este Comité de Auditoría resolvió lo siguiente: (i) aprobar en todos sus términos el Acta de sesión del Comité de Auditoría de fecha 10 de abril de 2019; (ii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de marzo de 2019; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre compromisos de las Administración del Fideicomiso; (iv) tener por presentado el Plan de Remediación propuesto por la Administración respecto de las observaciones del Auditor Externo conforme al Artículo 15 de la Circular Única de Auditores Externos; (v) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondientes a las cifras del primer trimestre 2019; (vi) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los Estados Financieros por el primer trimestre de 2019; y (vii) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del primer trimestre de 2019.
- e) En sesión de fecha 23 de julio de 2019, este Comité de Auditoría, resolvió los siguientes puntos: (i) aprobar en todos sus términos las actas de las sesiones del Comité de Auditoría de fechas 25 de febrero de 2019 y 29 de abril de 2019, respectivamente; (ii) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del segundo trimestre de 2019; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el proceso de cierre contable trimestral y reporte financiero al 30 de junio de 2019; (iv) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del programa de auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la administración del Fideicomiso; (v) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los Estados Financieros por el segundo trimestre de 2019; (vi) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados

presupuestados del segundo trimestre de 2019; y (vii) recomendar al Comité Técnico que lleve a cabo la aprobación de los servicios adicionales prestados por el Auditor Externo que constan de: (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 valores derivados; (v) valuación y deterioro de la plataforma y (vi) “Tips Anónimos” con base en la información histórica.

- f) En sesión de fecha 25 de septiembre de 2019, este Comité de Auditoría, resolvió los siguientes puntos: (i) tener por presentado el análisis e informe de riesgo empresarial preparado por los Auditores Internos, correspondientes al ejercicio 2019; y (ii) tomar debida nota de la exposición de dichos análisis, considerando las recomendaciones que expusieron los Auditores Internos sobre las áreas de oportunidad que pudieran tener los negocios del Fideicomiso, así como los planes de acción con el fin de mitigar la ocurrencia o el impacto de las mismas.

- g) En sesión de fecha 23 de octubre de 2019, este Comité de Auditoría, resolvió los siguientes puntos: (i) aprobar en todos sus términos las actas de las sesiones del Comité de Auditoría de fecha 23 de julio de 2019 y 25 de septiembre de 2019, respectivamente, (ii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 30 de septiembre de 2019, (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos de la Administración del Fideicomiso, (iv) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del tercer trimestre de 2019, cifras que se encuentran libres del cualquier error material, (v) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los Estados Financieros por el tercer trimestre de 2019; (vi) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del tercer trimestre de 2019, (vii) tener por presentado y aprobado el análisis de cumplimiento de independencia del Auditor Externo con base en las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, emitidas por la CNBV y que entraron en vigor el pasado 1º de agosto de 2018, (viii) tener por presentado el informe respectivo por parte de la Administración respecto a los servicios adicionales que ha contratado del Auditor Externo, y (ix) tener por aprobados y ratificados, los actos realizados por parte de la Administración, respecto a la contratación de servicios adicionales prestados por el Auditor Externo, por el periodo comprendido del 1º de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019.

- h) En sesión de fecha 03 de abril de 2020, este Comité de Auditoría resolvió recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea de Tenedores la

aprobación de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2019.

- i) Con base en la información proporcionada por la Administración del Fideicomiso y validada por los Auditores Externos y Auditores Internos, tenemos conocimiento que las políticas contables del Fideicomiso aprobadas durante el Periodo de Revisión no se han modificado y han sido aplicadas en los informes del Administrador del Fideicomiso, reflejando de forma razonable la situación financiera y los resultados del Fideicomiso, excepto por aquellas que se vieron modificadas en virtud de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad vigentes a partir del 1 de enero de 2019 y en virtud de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisoras por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos.

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

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

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en su sesión celebrada el 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.

Secretario de la sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno
celebrada el 24 de abril de 2020.
Lic. Alejandro Chico Pizarro