

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

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, 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 (el “**Administrador del Fideicomiso**”) del Fideicomiso Fibra Uno, identificado con el número 1401 (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 al 31 de diciembre de 2019 (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 30 de abril de 2020.

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 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

instrumentos de deuda en los Mercados de Valores Globales, 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 maximizar 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 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.

Nombre de la Propiedad o Portafolio	Fecha de Adquisición	GLA (m ²)	GLA una vez construido (m ²)	Valor de Adquisición sin IVA (Cifras en millones)	Forma de Pago
1. Corredor Urbano (Terreno)	Marzo 2019	-	-	Ps. \$801	Efectivo

2. Antea Querétaro (40% de participación en el Centro Comercial)	Marzo 2019	63,243 ⁽¹⁾	64,243 ⁽¹⁾	Ps. \$1,477.2	Efectivo
3. Nave Industrial Escatto	Junio 2019	34,078.7 ⁽²⁾	34,078.7 ⁽²⁾	Ps \$289.6	Efectivo y CBFIs
4. Portfolio Titán	Noviembre 2019	1,262,457	2,262,457 ⁽³⁾	US\$ 822 + US \$19.4	Efectivo
5. Lago de Guadalupe III	Noviembre 2019	92,257 ⁽⁴⁾	126,390	Ps. \$559.3	Efectivo
6. Tepeji	Diciembre 2019	47,565	47,565	Ps. \$600.1	Efectivo
Total		1,373,265⁽⁵⁾	2,500,655	Ps. \$19,317.1⁽⁶⁾	

(1) El GLA expresado corresponde al 100% de Antea Querétaro

(2) Esta adquisición no representa un incremento en el GLA del portafolio estabilizado de las propiedades industriales, ya que los derechos derivados del contrato de arrendamiento relacionado con dicha nave industrial fueron adquiridos por el Fideicomiso Fibra Uno en el 2017 (año en que inició la construcción de la nave industrial), de manera conjunta con el terreno denominado Escatto perteneciente a la Cartera Frimax.

(3) El Portafolio Titán cuenta con una reserva de tierra para la construcción de edificaciones adicionales de hasta, aproximadamente 1,000,000 m2 de GLA.

(4) Esta adquisición no representa un incremento en el GLA de nuestra Cartera Estabilizada ya que los edificios industriales de esta propiedad fueron incorporados a nuestro GLA al momento en que dichos edificios fueron desarrollados.

(5) Se excluye Lago de Guadalupe III y Escatto.

(6) Las cifras expresadas en dólares o "U.S." han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$ 18.8727 por cada USD \$ 1.00 }, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2019.

Enajenaciones.

Propiedad	Fecha de enajenación	Valor de enajenación sin IVA	Forma de pago por la enajenación (Cifras en miles)
Porción de Corredor Urbano 20,000 m2	Primer Trimestre	\$200,000,000.0 M.N.	Efectivo
Porción de Corredor Urbano 5,000 m2	Tercer Trimestre	\$50,575,380.0 M.N.	Efectivo

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 615 propiedades, representando aproximadamente 10,130,413 m² (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 94.5% al 31 de diciembre de 2019.

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

- 191 operaciones industriales que representan aproximadamente 5,423,760 m² (metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 53.5% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 96.6% al 31 de diciembre de 2019;
- 146 operaciones comerciales que representan aproximadamente 2,751,346 m² (metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 27.2% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 93.3% al 31 de diciembre de 2019; y
- 99 propiedades para oficinas que representa aproximadamente 1,274,887 m² (metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 12.6% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 83.6% al 31 de diciembre de 2019.
- 205 propiedades clasificadas como “otros” que representa aproximadamente 680,421 m² (metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 6.7% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 99.7 % al 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, 4.5% del área bruta rentable ocupada se encontraban en proceso de renovación. La terminación promedio de los contratos de arrendamiento por área bruta rentable ocupada es del 12.8% durante el año 2020, 12.8% durante el año 2021, 12.7% durante el año 2022, 13.2% durante el año 2023 y 44.1% en años posteriores.

2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

En sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, celebrada pasado 10 de abril de 2019 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 2018, a fin de afectar en el PEC la cantidad de 25,800,746 CBFIs 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 25,800,746 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 mayo de 2019.

Emisión de Deuda y Pago de Créditos.

El 23 de julio de 2019, celebramos el primer crédito revolvente vinculado a la sostenibilidad en América Latina (el “Crédito Vinculado a la Sostenibilidad”) por Ps. 21,350 millones (con un tramo de hasta Ps. 13,500 millones y otro de hasta US \$410 millones), con una vigencia de 5 años y una tasa de interés vinculada a nuestra calificación crediticia y a nuestro desempeño de un indicador medioambiental como es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados expresada en kWh por metros cuadrados ocupados de nuestra Cartera. Este Crédito Vinculado a la Sostenibilidad sustituye el crédito sindicado revolvente que teníamos celebrado previamente.

Banco Santander (México), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Credit Suisse AG Cayman Islands Branch, Banco Sabadell, S.A., y Industrial and Commercial Bank of China México, S.A. son los bancos sindicados.

Al 31 de diciembre de 2019, se contaban con Ps. 13,500 millones y US \$410 millones para ser dispuestos al amparo del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad, con una tasa de interés TIIE a 28 días más un margen aplicable de entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Pesos y una tasa LIBOR más un margen aplicable entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Dólares.

El 25 de junio de 2019, Fibra Uno llevó a cabo de manera exitosa la colocación de bonos quirografarios en el mercado internacional por USD \$1,000 millones.

Del total, USD \$600 millones se colocaron a un plazo de 30 años (vencimiento 15 de enero de 2050) con un cupón de 6.390%, y USD \$400 millones con un plazo de 10 años (vencimiento 15 de enero de 2030) a un cupón de 4.869%.

El libro tuvo una sobresuscripción de 4.5 veces, lo que permitió incrementar a USD \$1,000 millones, excediendo la cantidad objetivo inicial de USD \$800 millones.

La emisión tuvo una calificación de Baa2/BBB por Moody's y Fitch respectivamente, ambos con perspectiva estable.

La emisión de Certificados de Deuda, 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 187 y 188 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 2019, 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 superiores al 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 2019:

Periodo	Dividendo declarado
2019	
primer trimestre	\$0.58055198631 x CBFI's en circulación.
segundo trimestre	\$0.58359995922 x CBFI's en circulación.
tercer trimestre	\$ 0.58500000000 x CBFI's en circulación.
cuarto trimestre	\$0.58990000000 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, lo cual no fue necesario hacer durante el Periodo de revisión. 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.C.*) 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 Fibra Uno, celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en su sesión celebrada el 24 de abril de 2020, recomendando su aprobación 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 de Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno,
celebrada el 24 de abril de 2020.

Lic. Alejandro Chico Pizarro