

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA 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 2017 al 31 de diciembre de 2017 (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 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico del 30 de enero de 2017, se aprobó una distribución efectiva en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,662,539,310.17 M.N. (Mil seiscientos sesenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil trescientos diez Pesos 17/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2016.
- b) En sesión de Comité Técnico del 15 de febrero de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2016, así como también de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016, con las observaciones expuestas por el Comité de Auditoría a las notas de dichos Estados Financieros.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2016 y del resultado fiscal de dicho periodo, así como también de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016.

De igual forma, se aprobó llevar a cabo la Desinversión de los pisos 4 y 5 del inmueble ubicado en la Calle Jaime Balmes Número 11, Colonia Morales Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11510 en la Ciudad de México.

- c) En fecha 30 de marzo de 2017, los miembros del Comité Técnico tomaron ciertas Resoluciones Unánimes Tomadas Fuera del Comité en las cuales se aceptó la renuncia del señor Amin Guindi Hemsani, al cargo como miembro no independiente de este Comité Técnico y de su respectivo suplente, el señor Alberto Guindi Hemsani.

Por último, se resolvió dejar sin efectos las resoluciones del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016, única y exclusivamente por lo que se refiere a la adquisición del inmueble denominado Doña Rosa, ubicado en el municipio de Lerma, Estado de México, en virtud que dichas condiciones y características cambiaron y, por ende, se aprueba la adquisición de una porción del inmueble denominado Doña Rosa, por un monto total de \$2,171,550,528.00 M.N. (Dos mil ciento setenta y un millones quinientos cincuenta mil quinientos veintiocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), lo anterior, considerando la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de fecha 30 de marzo de 2017 en base a la opinión de valor del experto independiente.

- d) En sesión celebrada el 5 de abril de 2017, se resolvió aprobar el Informe Anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, respecto de las actividades efectuadas correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016.

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 2017.

En la misma sesión, se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, autorizándose la emisión de 4,301,897 CBFIs para cumplir con la implementación de dicho Plan Ejecutivo de Compensaciones, CBFIs que serían puestos en circulación a más tardar el 30 de junio de 2017.

En dicha Sesión, asimismo se ratificó la renuncia presentada por el señor Amin Guindi Hemsani a su cargo como miembro no independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y de su respectivo suplente, el señor Alberto Guindi Hemsani, y se designó al señor Antonio Hugo Franck Cabrera para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico. Asimismo, se aceptó la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias en sustitución del señor Ignacio Trigueros Legarreta y, subsecuentemente, la designación de este último como miembro independiente del Comité de Nominaciones y Compensaciones en sustitución del señor Rubén Goldberg Javkin.

- e) En sesión de Comité Técnico del 25 de abril de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de

2017, 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 CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,684,260,984.00 M.N. (Mil seiscientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al primer trimestre de 2017.

- f) Con fecha 16 de junio de 2017, mediante sesión de Comité Técnico se aprobó la adquisición del inmueble denominado “Escatto”, ubicado en Estado de México, por un monto total de \$369,617,070.00 M.N. (Trescientos sesenta y nueve millones seiscientos dieciséis mil setenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 16 de junio de 2017.

Asimismo, se aprobó la adquisición de los derechos fideicomisarios que representan el 49% (cuarenta y nueve por ciento) de la unidad privativa conocida como Sears en Galerías Guadalajara, en Guadalajara, Jalisco, de la que el Fideicomiso es propietaria del restante 51% (cincuenta y uno por ciento), y hasta el 12.47% (doce punto cuarenta y siete por ciento) del indiviso propiedad de Galerías Pabellón, S.A. de C.V. en Galerías Guadalajara por un precio total de \$120,000,000.00 M.N. (Ciento veinte millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el impuesto al valor agregado correspondiente sobre las construcciones, para que dichos Ingresos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

- g) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 19 de julio de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2017, así como del resultado fiscal de dicho período.

Por último, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,701,891,984.00 M.N. (Mil setecientos un millones ochocientos noventa y un mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al segundo trimestre de 2017.

- h) En fecha 24 de agosto de 2017, este Comité Técnico autorizó recomendar a la Asamblea de Tenedores el establecimiento de un programa para la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con las características señaladas en el Programa Multi-Valor.

- i) Asimismo, se celebró una segunda Sesión de Comité Técnico en fecha 24 de agosto de 2017 mediante la cual se aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2017: (i) Fashion Mall Tuxtla, ubicado en Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, mismo que forma parte del Portafolio Turbo, a un precio total de \$2'690,000,000.00 M.N. (Dos mil seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), de igual manera, se autoriza llevar a cabo el pago del anticipo del Portafolio Turbo hasta por la cantidad equivalente al 30% (treinta por ciento) del Precio Estimado del Portafolio que es de \$14,300,000,000.00 M.N. (Catorce mil trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) La Teja, ubicado en Tepotzotlán, Estado de México, mismo que forma parte del Portafolio Frimax, a un precio total de \$3,749,333,333.00 M.N. (Tres mil setecientos cuarenta y nueve millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado sobre las construcciones.

Asimismo, en dicha Sesión de fecha 24 de agosto de 2017, se aprobó la adquisición del 5° piso del Corporativo Interlomas, ubicado en Interlomas, Estado de México, mismo que forma parte del Portafolio Morado, a un precio total de USD\$2,322,760.00 (Dos millones trescientos veintidós mil setecientos sesenta Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América). La adquisición de los inmuebles referidos, se realizaría previo cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso y a las Condiciones de Cierre establecidas para la adquisición de los mismos.

- j) En Sesión de Comité Técnico de fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,718,800,000.00 M.N. (Mil setecientos dieciocho millones ochocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al tercer trimestre de 2017.

Asimismo, se aprobó llevar a cabo la actualización de las características de la oferta pública de CBFIs aprobada previamente por este Comité Técnico en fecha 24 de agosto de 2017.

- k) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 18 de octubre de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2017, así como del resultado fiscal de dicho período.

De igual forma, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,718,800,000.00 M.N. (Mil setecientos dieciocho millones ochocientos mil

Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al tercer trimestre de 2017.

Por último, se aprobó la adquisición del inmueble denominado “Montes Urales 620”, ubicado en Lomas de Chapultepec, por un monto total de USD\$60,000,000.00 (Sesenta millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América), para formar parte del patrimonio del Fideicomiso.

- I) En fecha 10 de noviembre de 2017, este Comité Técnico aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso: (i) Portafolio “Apolo II”, a un precio total de \$7,874,249,788.00 M.N. (Siete mil ochocientos setenta y cuatro millones doscientos cuarenta y nueve mil setecientos ochenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) Portafolio “Turbo”, a un precio total de \$15,804,804,329.00 M.N. (Quince mil ochocientos cuatro millones ochocientos cuatro mil trescientos veintinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y con la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 8 de diciembre de 2017 (iii) la adquisición del 21% de los derechos fideicomisarios del proyecto denominado “Torre Mayor”, a un precio total de USD\$58,000,000.00 (Cincuenta y ocho millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América); y (iv) terreno “Aldea, Guanajuato”, a un precio total de \$11,540,578.00 M.N. (Once millones quinientos cuarenta mil quinientos setenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional).

En la misma sesión, se acordó llevar a cabo la desinversión de los siguientes inmuebles: (i) “Reforma 155”, ubicado en la Ciudad de México, adquirido el 28 de junio de 2013; y (ii) terreno “Celaya”, ubicado en la Ciudad de Celaya Guanajuato y perteneciente al portafolio “Kansas”, adquirido el 30 de abril de 2015.

De igual forma, se acordó llevar a cabo la primera emisión de deuda bajo el Programa Multi-Valor previamente aprobado por este Comité en fecha 26 de septiembre de 2017, con el objeto de eliminar el riesgo de refinanciamiento de los vencimientos de los próximos años, ante potenciales condiciones de volatilidad en 2018.

Asimismo, se realizó la presentación de los avances de rehabilitación a los daños ocasionados en los inmuebles propiedad del Fideicomiso producto del terremoto ocurrido en fecha 19 de septiembre de 2017.

Finalmente, se realizó la aprobación de ciertas políticas para llevar a cabo la adquisición de inmuebles con Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso.

- m) En Sesión de fecha 1° de febrero de 2018, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$2,020,681,730.64 M.N. (Dos mil veinte millones seiscientos ochenta y un mil

setecientos treinta Pesos 64/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2017.

- n) En Sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 21 de febrero de 2018, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2017, así como del resultado fiscal de dicho período.

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.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 12 de abril de 2018.



Lic. Alejandro Chico Pizarro