

México, Distrito Federal a 8 de abril de 2014.

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 2013 al 31 de diciembre de 2013 (el “Periodo de Revisión”), para ser sometido a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIs”) a celebrarse el próximo 28 de abril de 2014.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) El pasado 24 de enero de 2013, este Comité Técnico aprobó los Estados Financieros del Fideicomiso, así como la distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, se acordó la cancelación de 11’587,787 (once millones quinientos ochenta y siete mil setecientos ochenta y siete) CBFIs que no fueron suscritos con motivo de la aportación de la Cartera Azul al Patrimonio del Fideicomiso, así como la cancelación de 1’605,500 (un millón seiscientos cinco mil quinientos) CBFIs, emitidos en la oferta pública inicial del Fideicomiso.
- b) En sesión de Comité Técnico del 14 de marzo de 2013, se ratificó: (i) la Distribución de Efectivo decretada en sesión de Comité Técnico del pasado 24 de enero de 2013; y (ii) las actividades del Administrador del Fideicomiso y de los Delegados para la Oferta autorizada con fecha 12 de noviembre de 2012, aprobándose los resultados alcanzados en la Oferta de CBFIs realizada el pasado 29 de enero de 2013, conforme al informe presentado ante este Comité Técnico en dicha sesión. Asimismo, se ratificó el pago del bono de productividad equivalente al 1% sobre el monto total de la Oferta del pasado 29 de enero de 2013, resolviendo este Comité Técnico el establecimiento de políticas para el pago de bonos de productividad en favor del Asesor del Fideicomiso, cuyas propuestas serían presentadas a este Comité Técnico.

Asimismo, en la referida sesión de este Comité Técnico, se autorizó la adquisición de los portafolios inmobiliarios e inmuebles denominados: (i) Portafolio Apolo; (ii) Portafolio American Industries; (iii) Torre Siqueiros; (iv) Torre Diana; (v) San Martin Obispo II; (vi) Universidad Autónoma de Guadalajara; (vii) Vallejo/Petan;

(viii) Fórum Coatzacoalcos; (ix) Tepetzotlan; (x) Portafolio Pace Industries y (xi) Boulevard Puerto Aéreo. Igualmente se autorizaron los proyectos en inversiones hoteleras por parte del Fideicomiso las cuales son: (i) dos hoteles bajo la marca Fiesta INN en Plaza Central y Pabellón Cuemanco y (ii) un hotel bajo la marca de Hoteles ONE de Grupo Posadas en Salina Cruz, Oaxaca.

- c) El 23 de abril de 2013, en sesión de Comité Técnico, se aprobaron los informes anuales del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Nominaciones, así como los informes anuales del Administrador del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Igualmente, en dicha sesión de Comité Técnico, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, respecto al ejercicio social del 1º de enero al 31 de diciembre de 2013.

- d) Mediante sesión de Comité Técnico del 25 de abril de 2013, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al primer trimestre de 2013, así como la distribución de efectivo en favor de los Tenedores, respecto al primer trimestre de 2013. Asimismo, se ratificó el Esquema de Incentivos por resultados obtenidos en favor del Asesor del Fideicomiso, previamente aprobado por la Asamblea de Tenedores celebrada el 23 de abril de 2013.

Igualmente, en dicha sesión de Comité Técnico, se aprobó incrementar la línea de crédito contratada con Banamex, en aproximadamente \$190'000,000.00 M.N. (ciento noventa millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), y se autorizó la contratación de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) con BBVA Bancomer, S.A.

- e) En sesión de Comité Técnico del 17 de mayo de 2013, se aprobó la adquisición de aproximadamente el 48% (cuarenta y ocho por ciento) del indiviso del inmueble denominado "Posadas" ubicado en Paseo de la Reforma número 155, colonia Lomas de Chapultepec, Distrito Federal, México.
- f) El 27 de mayo de 2013, mediante sesión de este Comité Técnico, se aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles: Inmuebles industriales denominados: (a) Finsa; (b) Clarion Garza Ponce; (c) Parque Empresarial Cancún; (d) DCT; (e) Banorte-Vallejo; y (f) Tejuelos. Inmuebles comerciales denominados (a) Hotel Hilton; (b) Tanara Aguascalientes; (c) Fiesta Inn Tijuana Otay; y (d) Texcoco & Coacalco; y, finalmente inmuebles de oficinas denominados (a) Paquete 8 Edificios; (b) Green Tower; y (c) Torre Corum.
- g) En sesión de Comité Técnico celebrada el 23 de julio de 2013, se aprobaron los Estados Financieros así como la distribución de efectivo en favor de los

Tenedores del Fideicomiso, correspondientes al segundo trimestre del ejercicio social 2013.

- h) En sesión de este Comité Técnico del 1º de agosto de 2013, se aprobó el informe del Administrador sobre la escrituración de los inmuebles que integran el portafolio denominado G30 y San Martín Obispo I, así como el número de CBFIs entregados a los aportantes de dichos inmuebles y el número de CBFIs que aún se mantenían en la Tesorería del Fideicomiso a dicha fecha. Igualmente en dicha sesión de Comité Técnico, se aprobó el informe del Administrador respecto al estado que guardan las adquisiciones de los inmuebles identificados como "Apolo", "UAG", "FINSA"; Hotel Hilton México, Portafolio Oficinas 8 y GP Clarion.

De igual manera, en dicha sesión de Comité Técnico, se aprobó la propuesta para adquirir los inmuebles identificados como "La Viga", "Galerías Guadalajara", "Península Vallarta" y "FRISA", a fin de que éstos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como el inmueble identificado como "Tajuelos" de Partes Relacionadas. Igualmente, se aprobó la venta parcial del inmueble en Villahermosa para la construcción de un Hotel; así como la realización de inversiones para el desarrollo de un hotel en Plaza Central, la construcción de mini bodegas en el inmueble ubicado en Lago de Guadalupe, y las inversiones en mejoras al inmueble de FedEx y Tlalnepark.

En este mismo sentido, se autorizó la inversión para la adquisición e instalación de equipo robótico y racks automatizados en el inmueble denominado "San Martín Obispo I", así como el otorgamiento de una carta de crédito por parte del Fideicomiso a favor del proveedor de los equipos robóticos, a fin de que se lleve a cabo la instalación de dichos equipos en el inmueble denominado San Martín Obispo I.

- i) El 3 de octubre de 2013, mediante sesión de Comité Técnico, se aprobó la adquisición de los inmuebles denominados "Centro Bancomer" y Portafolio Hines México", así como la contratación de diversos créditos puente con Banco Santander, BBVA Bancomer, HSBC, Inbursa y/o Banamex, hasta por un monto de \$10,000'000,000.00 M.N. (Diez mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), y con Deutsche Bank, hasta por la cantidad de USD\$1,000'000,000.00 (mil millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica), igualmente se aprobaron líneas de crédito con: Actinver hasta por la cantidad de \$300'000,000.00 M.N. (trescientos millones de pesos 00/100 moneda Nacional); Bancomer hasta por la cantidad de \$4,000'000,000.00 M.N. (cuatro mil millones de pesos 00/100 moneda nacional) Banamex hasta por la cantidad de \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 moneda nacional); Banorte hasta por la cantidad de \$4,500'000,000.00 M.N. (cuatro mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional); y Bancomext hasta por la cantidad de USD\$85'000,000.00 (ochenta y cinco millones de dólares 00/100

moneda de curso legal de los Estados de Norteamérica), aprobándose también una línea de crédito ofrecida por Bancomext de USD\$10'000,000.00 (diez millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados de Norteamérica), así como la pre autorización de una línea de crédito ofrecida por Bancomext hasta por USD\$100'000,000.00 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados de Norteamérica).

En la misma sesión de Comité Técnico, se recomendó a la Asamblea de Tenedores el establecimiento de un programa de emisión y colocación de deuda, en el mercado de valores nacional o extranjero, para la obtención de recursos para el financiamiento y adquisición de propiedades para que formen parte del patrimonio del Fideicomiso.

- j) Durante el Periodo de Revisión, con fecha 23 de octubre de 2013, este Comité Técnico aprobó los Estados Financieros del Fideicomiso, así como la distribución de efectivo en favor de los Tenedores, por el periodo comprendido del 1º de julio al 30 de septiembre de 2013.
- k) Con fecha 26 de noviembre de 2013, mediante sesión de Comité Técnico, se aprobó el informe y ratificación de las actividades del Administrador y los Delegados para la Oferta, relacionadas con la oferta, la emisión y colocación de CBFIs en términos de lo acordado mediante la sesión de Comité Técnico del 3 de octubre de 2013 y la Asamblea de Tenedores del 5 de noviembre de 2013. Ratificándose también la aprobación para el establecimiento de un programa para la emisión de CBFIs su oferta pública y/o privada en los mercados de valores nacional o extranjeros, conforme a lo acordado en la sesión de este Comité el pasado 3 de octubre de 2013.


Asimismo, en dicha sesión se resolvió aprobar y ratificar todos y cada uno de los actos de los Delegados Especiales, relacionados con la oferta, la emisión y colocación de títulos de deuda a ser emitidos conforme a las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, para ser colocados a través de una oferta privada primaria de suscripción en los Estados Unidos de América al amparo de la Regla 144A 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, en términos de lo acordado mediante la sesión de Comité Técnico del 3 de octubre de 2013 y la Asamblea de Tenedores celebrada el pasado 5 de noviembre de 2013. Ratificándose igualmente la recomendación a la Asamblea de Tenedores para la aprobación del programa para la emisión de títulos de deuda a ser emitidos bajo las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América y su oferta pública y/o privada en los mercados de valores internacionales, en términos de la sesión de Comité Técnico del Fideicomiso del 3 de octubre de 2013

En la citada sesión de Comité Técnico, se aprobaron las diferentes propuestas económicas de instituciones bancarias y financieras para el establecimiento de un programa para la emisión de CBFIs, y su oferta pública y/o privada en los mercados de valores nacional y extranjero, en términos de lo acordado mediante la sesión de Comité Técnico del 3 de octubre de 2013 y la Asamblea de Tenedores celebrada del 5 de noviembre de 2013.

De igual manera, se aprobó la adquisición y se ratificaron las actividades del Asesor del Fideicomiso y los Delegados Especiales, tendientes a la adquisición del inmueble denominado Estacionamiento, a fin de que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Las operaciones y actividades en las que participó este Comité Técnico durante el Periodo 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 pasado 9 de abril de 2014, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, de fecha 28 de abril de 2014.



Secretario de la sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 9 de abril de 2014
Lic. Marcela Kuchle López