

México, Distrito Federal a 8 de abril de 2015.

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 2014 al 31 de diciembre de 2014 (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 28 de Abril de 2015.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) El pasado 4 de febrero de 2014, 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 2013. Asimismo, se acordó la contratación de nuevas líneas de crédito revolventes sin garantía con Banamex, Inbursa y Santander hasta por la cantidad de \$2,500'000,000.00 (Dos mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con cada una de las Instituciones Bancarias mencionadas.
- b) En sesión de Comité Técnico del 25 de febrero de 2014, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2013, así como los Estados Financieros consolidados (no auditados) al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- c) El 25 de marzo de 2014, este Comité Técnico emitió la opinión favorable y recomendó a la Asamblea de Tenedores la modificación al Contrato de Prestación de Servicios celebrado con el Asesor del Fideicomiso de fecha 20 de enero de 2011, con la finalidad de eliminar la Comisión por adquisición o contribución a que tiene derecho el Asesor del Fideicomiso, y en sustitución, aumentar la contraprestación anual del Asesor del Fideicomiso del 0.5% (cero punto cinco por ciento) al 1% (uno por ciento) del *Net Asset Value*, así como el plazo de vigencia de dicho Contrato a 5 años, previa opinión favorable del Comité de Prácticas del Fideicomiso.

De igual manera, este Comité Técnico emitió su opinión favorable y recomendó a la Asamblea de Tenedores adoptar el Plan Ejecutivo de Compensaciones a favor de los empleados del Asesor y del Administrador, en sustitución del Esquema de Incentivos.

En la referida sesión, se aprobó la emisión y colocación de hasta 1,250'000,000.00 (Mil doscientos cincuenta millones) de CBFIs para llevar a cabo: (i) una oferta pública primaria de suscripción en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y/o (ii) una oferta privada primaria de suscripción en los Estados Unidos de América.

- d) Con fecha 9 de abril de 2014, mediante sesión de Comité Técnico, se aprobó el informe presentado por el Administrador del Fideicomiso sobre las actividades efectuadas en el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2013.

Asimismo, en dicha sesión 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 del Fideicomiso, respecto de las actividades efectuadas correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2013.

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 inciso b) 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 2013.

También se aprobó el reporte sobre el cumplimiento de obligaciones fiscales del Fideicomiso durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2013. Ratificándose también la nueva versión de los Estados Financieros Consolidados (no Auditados) correspondiente al ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y por los años y los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012. Igualmente en dicha sesión se aprobaron los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2013.

En la misma sesión se ratificó y se aprobó el informe de los Delegados para la Oferta, señores André y Moisés El-Mann Arazi y del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., sobre las actividades relacionadas con la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y su oferta pública o privada en los mercados de valores nacional y extranjeros, aprobados por este Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores el pasado 25 de marzo y 4 de abril de 2014, respectivamente.

De igual manera, se aceptó la renuncia del Señor Cosme Alberto Torrado Martínez, al cargo como miembro no independiente de este Comité Técnico.

- e) Con fecha 29 de abril de 2014, mediante sesión de Comité Técnico se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al

periodo comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2014, así como el resultado fiscal neto de dicho periodo.

De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo a favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$826'814,465.85 M.N. (Ochocientos veintiséis millones ochocientos catorce mil cuatrocientos sesenta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional).

- f) En sesión de Comité Técnico de fecha 12 de mayo de 2014, se aprueba la adquisición de ciertos inmuebles ubicados en el Pueblo de San Bartolo, Ameyalco y Distrito Federal, para destinarlos a la construcción de una plantel educativo para comunidades marginadas, bajo la docencia y programas educativos de Christiel House México, en el sentido que asumirá la responsabilidad para efectuar el pago de la renta y el mantenimiento del plantel educativo y en el supuesto que no obtenga recursos suficientes para cubrir el total de la renta pagada será Fundación Fibra Uno (una vez ya constituida) quien apoye con el pago diferencial de la renta mensual.
- g) El pasado 20 de junio de 2014, mediante Sesión de Comité Técnico se aprobó la adquisición del inmueble Schindler (también denominado como Corporativo San Mateo), para que éste forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y condiciones autorizadas en dicha sesión.

Asimismo, se acordó la actualización de las líneas de crédito con: (i) Bancomer hasta 2,500'000,000.00 (Dos mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) Banamex hasta 2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional); (iii) Santander hasta 2,400'000,000.00 (dos mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y Actinver hasta \$500'000,000.00 (Quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), y se autorizó la contratación de nuevas líneas de crédito con HSBC hasta por un límite de \$2,500'000,000.00 (Dos mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y Goldman Sachs hasta por un límite de USD\$250'000,000.00 (Doscientos cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte América).

- h) En Sesión de Comité Técnico de fecha 10 de julio de 2014, se aprueba la adquisición de los inmuebles denominados: **(i)** Samara; **(ii)** Masaryk; **(iii)** Galerías Guadalajara y **(iv)** Península Vallarta a fin de que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos y condiciones indicadas en dicha sesión.

En este mismo sentido se aprueba la adquisición conjunta o separada de los 4 edificios de oficinas: **(i)** Corporativo Insurgentes 487; **(ii)** Corporativo Insurgentes 1388; **(iii)** Corporativo Insurgentes 1571; **(iv)** Diagonal Patriotismo 12, a fin de que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en los términos y

condiciones indicadas en dicha sesión.

- i) El pasado 28 de julio de 2014, mediante Sesión de Comité Técnico, se tuvo por presentado el Informe del Comité de Auditoría respecto a los Estados Financieros del segundo trimestre de 2014, el informe sobre los procesos de administración y gobierno corporativo del Fideicomiso, así como la opinión favorable del Comité de Auditoría sobre la aprobación de los Estados Financieros correspondientes al período comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2014.

De igual manera, en dicha sesión se aprobaron los Estados Financieros correspondientes al Segundo Trimestre de dicho ejercicio social y se decreto un anticipo de Distribución de Efectivo a favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad total de \$1,154'947,724.97 M.N. (Mil ciento cincuenta y cuatro millones novecientos cuarenta y siete mil setecientos veinticuatro pesos 97/00 Moneda Nacional).

- j) Con fecha 20 de octubre de 2014, mediante Sesión de Comité Técnico se autoriza la adquisición de los portafolios inmobiliarios denominados: *(i)* Portafolio Kansas; *(ii)* Portafolio Alaska; *(iii)* Oregón; *(iv)* Texas; *(v)* Florida; *(vi)* Indiana.

En la misma sesión de Comité Técnico, se autorizó la contratación de instrumentos derivados de cobertura en el Mercado Mexicano de Derivados y en los Mercados Internacionales con la finalidad de reducir los riesgos en el tipo de cambio y tasas de intereses de las deudas 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 10 de abril de 2015, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 28 de abril de 2015.



Secretario de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 10 de abril de 2015
Lic. Marcela Kuchle López