

Ciudad de México, México, a 5 de abril de 2017.

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 2016 al 31 de diciembre de 2016 (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 2017.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico del 2 de febrero de 2016, se aprobó la distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs, correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2015.
- b) El 17 de febrero de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2015.

En dicha Sesión, asimismo se ratificó la renuncia presentada por el señor Alfredo Achar Tussie del 20 de enero de 2016 al cargo de miembro independiente de este Comité Técnico, y se designó al señor Antonio Hugo Franck Cabrera para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.

- c) En sesión celebrada el 8 de abril de 2016, 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 2015.

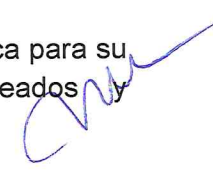
De igual manera, se aprobó en todos sus términos el Informe del Administrador del Fideicomiso respecto a la obligación contenida en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto a las principales políticas y criterios 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 2015.

En la misma sesión, se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, autorizándose la emisión de 18'261,112 CBFIs para cumplir con la implementación de dicho Plan Ejecutivo de Compensaciones, CBFIs que serían puestos en circulación a partir del 30 de abril de 2016.

Por último, en la mencionada sesión de este Comité Técnico de fecha 8 de abril de 2016, se tomó el acuerdo de designar al señor Alejandro Chico Pizarro para ocupar el cargo de Secretario (no miembro) de este Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Nominaciones y Compensaciones y Comité de Auditoría del Fideicomiso, previa aprobación de la renuncia presentada por el señor Raúl Sánchez Rucobo a dicho cargo.

- d) Con fecha 8 de abril de 2016, mediante sesión de Comité Técnico se aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso: (i) "El Salto", Jalisco, a un precio \$360'000,000.00 M.N. (Trescientos sesenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), previa opinión favorable del Comité de Prácticas del Fideicomiso; (ii) "Park Tower Vallarta, a un precio de \$1,411'764,705.88 M.N. (Mil cuatrocientos once millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos cinco pesos 88/100 Moneda Nacional), previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso; (iii) Torre Cuarzo, a un precio de \$3,225'674,350.00 M.N. (Tres mil doscientos veinticinco millones seiscientos setenta y cuatro mil trescientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional); (iv) Portafolio inmobiliario conformado por los inmuebles identificados como Midtown Jalisco, Paseo Xochimilco y La Isla Cancún II, a un precio de \$10,574'384,589.00 M.N. (Diez mil quinientos setenta y cuatro millones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional) previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso; (v) el predio denominado Patio Tolloca e inversiones en las construcción de las edificaciones en el mismo, a un precio de adquisición de \$458'824,454.00 M.N. (Cuatrocientos cincuenta y ocho millones ochocientos veinticuatro mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional); (vi) el predio denominado CC Tapachula e inversiones en las construcción de las edificaciones en el mismo, a un precio de adquisición de \$ 976'948,222.00 M.N. (Novecientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y ocho mil doscientos veintidós pesos 00/100 Moneda Nacional); (vii) el portafolio industrial denominado Fynotej, a un precio \$1,177,777,000.00 M.N. ((Mil ciento setenta y siete millones setecientos setenta y siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional);(viii) el Portafolio industrial Los Ochentas, a un precio de \$2,260,000,000.00 M.N. (Dos mil doscientos sesenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). 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.

En dicha sesión de este Comité Técnico, se aprobó el Código de Ética para su aplicación a los funcionarios, consejeros, directivos, empleados y colaboradores del Fideicomiso.



Por último, en dicha sesión se ratificó la autorización para contratar líneas de crédito con Banco Inbursa, S.A. hasta por la cantidad de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y con Banco Actinver, S.A. hasta por la cantidad de \$400'000,000.00 M.N. (Cuatrocientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). Igualmente se autorizó la contratación de nuevas líneas de crédito con cualquier institución de crédito para financiar el crecimiento del Fideicomiso, enunciativamente Prudential, Santander, BBVA Bancomer, Inbursa, HSBC, y/o Banorte, siempre y cuando se cumpliera con los parámetros establecidos en el Fideicomiso respecto al 40% *Loan to Value* y al mínimo de 1.2 veces de cobertura de servicios de la deuda (*DSCR*).

- e) El 27 de abril de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2016, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

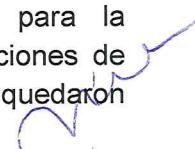
De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$1,607,651,090.64 M.N. (Mil seiscientos siete millones seiscientos cincuenta y un mil noventa Pesos 64/100 Moneda Nacional).

- f) En sesión de Comité Técnico celebrada el pasado 21 de julio de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2016, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$1,546'481,123.01 M.N. (Mil quinientos cuarenta y seis millones cuatrocientos ochenta y un mil ciento veintitrés Pesos 01/100 Moneda Nacional).

En la misma sesión de Comité Técnico, se ratificó la autorización para la adquisición de los inmuebles identificados como El Salto Jalisco, Midtown Jalisco y Park Tower Vallarta, en base a la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de fecha 21 de julio de 2016, y en los términos y condiciones aprobados por este Comité Técnico el 8 de abril de 2016.

Por último, se aprobaron las Condiciones de Cierre, precio y forma de pago para la adquisición del portafolio denominado Doña Rosa, por un monto de \$2,066'250,000.00 M.N. (Dos mil sesenta y seis millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), ratificando las actuaciones del Asesor y del Administrador del Fideicomiso durante las negociaciones para la adquisición de dicho portafolio, no obstante lo anterior, las resoluciones de Doña Rosa tomadas en la sesión del 21 de julio de 2016, quedaron



posteriormente sin efecto alguno.

- g) El pasado 19 de octubre de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2016, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$1,586,799,242.00 M.N. (Mil quinientos ochenta y seis millones setecientos noventa y nueve mil doscientos cuarenta y dos Pesos 64/100 Moneda Nacional).

- h) El 9 de diciembre de 2016, este Comité Técnico aprobó las Condiciones de Cierre, precio y forma de pago para la adquisición del inmueble denominado Saqqara, así como la inversión en dicho inmueble, por un monto de \$808'696,661.00 M.N. (Ochocientos ocho millones seiscientos noventa y seis mil seiscientos sesenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional), ratificando las actuaciones del Asesor y del Administrador del Fideicomiso durante las negociaciones para la adquisición de dicho inmueble.


Se autorizó realizar una co-inversión con Banco Invex, S.A., en el portafolio Mitikah a través de los vehículos de inversión, contratos o convenio que, en su caso, se determinara a través de los delegados de dicha sesión, o a través de los apoderados del Fideicomiso.

- i) Por último, el pasado 30 de enero de 2017, este Comité Técnico aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores 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 2016.

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 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaria de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 5 de abril de 2017.



Lic. Marcela Kuchle López