

México, Distrito Federal a 9 de abril de 2015.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA 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 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción II y en la Cláusula 9.2.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Auditoría 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) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C. ("**Administrador(es) del Fideicomiso**"). Lo anterior tomando en consideración el dictamen del Auditor Externo del Fideicomiso que se adjunta al presente informe como **Anexo A** (el "**Dictamen del Auditor Externo**"), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión.
- b) Dentro de las actividades significativas que mantienen y mejoran el ambiente de control del Fideicomiso, destacan los servicios de KPMG como Auditor Interno del Fideicomiso para llevar a cabo un diagnóstico sobre los sistemas de control interno, auditoría interna y registro contable del Fideicomiso.

Durante el Período de Revisión, KPMG ha presentado ante este Comité, Informes Trimestrales de Auditoría Interna, mediante los cuales ha informado a este Comité de Auditoría: **(i)** los resultados obtenidos de sus revisiones, **(ii)** los avances en su programa de auditoría interna y cumplimiento de acciones pendientes por parte de la Administración del Fideicomiso, y **(iii)** las áreas de oportunidad, así como los planes de acción para llevar a cabo la implementación de mejoras en los procesos de control contable y administrativo del Fideicomiso.

En los informes de KPMG, el Auditor Interno del Fideicomiso ha destacado que los resultados de dichas auditorías no presentan observaciones críticas a los procesos internos del Fideicomiso, y que conforme a las revisiones trimestrales realizadas durante el Período de Revisión, se continua con la implementación de mejoras en los procedimientos de control contable y administrativo, solicitando a este Comité de Auditoría la aprobación de dichos informes en los términos expuestos.

De igual manera, KPMG, como lo ha venido realizando en forma trimestral, presentó su informe sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al

31 de diciembre de 2014, señalando únicamente observaciones en tres rubros menores:

1) Políticas, procedimientos y controles formales (Impacto Bajo). Existen esfuerzos preliminares sobre políticas y lineamientos para la creación de provisiones contables; sin embargo, se recomienda contar con un documento que proporcione una guía clara/reglas de actuación sobre la creación de provisiones en casos especiales, y que contemple excepciones para la creación y aprobación de provisiones.

2) Checklist de cierre (Impacto Bajo). Existe un checklist de cierre contable; sin embargo, KPMG sugiere contar asimismo con la evidencia suficiente que demuestre que dicho checklist se observó y se supervisó de forma diligente. Un checklist ayuda a la organización a contar con una guía que asegure un camino de temas relevantes a seguir. En su reporte, KPMG hace ver a este Comité que el contar con un checklist no otorga control, ya que el control radica en contar con evidencia de que se siguió el mismo, y alguien supervisó su razonable/integra aplicación.

3) Evidencia de Revisión de Papeles de Trabajo (Impacto Bajo). Aunque los papeles de trabajo carecen de evidencia de revisión, la documentación soporte permite trazar/comparar fehacientemente la información a una cifra control/información fuente. KPMG sugiere contar con mayor evidencia de la revisión de los papeles de trabajo utilizados como base para la elaboración de registros contables, ya que es un tema que se considera relevante en procesos de cierre.

Los aspectos principales positivos que KPMG destacó en esta última revisión trimestral fueron:

- Independientemente que los papeles de trabajo son preparados en Excel, la información es trazable y auditable en sistemas satélites. (Esta fue una situación constante durante sus revisiones al cierre del tercer y cuarto trimestre)
- A partir del 1 de septiembre, la gestión del proceso contable es realizado de forma íntegra en Oracle.
- Se continúa con el proceso de revisión/liberación de estados financieros por parte de la Alta Gerencia.

En razón de lo anterior, este Comité de Auditoría aprobó el Informe de Auditoría Interna del Fideicomiso presentado por KPMG por el último trimestre del Período de Revisión en virtud de los avances reportados en el mismo, el cual no presentó observaciones críticas a los procesos de control contable y administrativo del Fideicomiso.

- c) El Dictamen del Auditor Externo sobre los estados financieros del Fideicomiso durante el Período de Revisión (los "Estados Financieros"), no contiene observaciones relevantes. Este Comité de Auditoría no detectó irregularidad alguna en las políticas y criterios aplicados por el Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso.
- d) Con base en el Dictamen del Auditor Externo este Comité observó que los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión, son adecuados y suficientes y, por lo tanto, se considera que dichos Estados Financieros reflejan de forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera del Fideicomiso. Como consecuencia de lo anterior, mediante resoluciones unánimes tomadas por el Comité de Auditoría en su sesión de fecha 18 de febrero de 2015, se recomendó al Comité Técnico someter a la aprobación de la Asamblea de Tenedores dichos Estados Financieros consolidados, con la opinión favorable de este Comité de Auditoría.
- e) Las políticas contables del Fideicomiso aprobadas durante el Periodo de Revisión no se han modificado y han sido aplicadas en los informes del Administrador del Fideicomiso, reflejando de forma razonable la situación financiera y los resultados del Fideicomiso.
- f) No tenemos conocimiento que durante el Periodo de Revisión se haya presentado denuncia alguna sobre hechos que hayan estimado irregularidades en la administración del Fideicomiso.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con éste último.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Auditoría y 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