

México, Distrito Federal a 8 de abril de 2014

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 2013 al 31 de diciembre de 2013 (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 2014.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

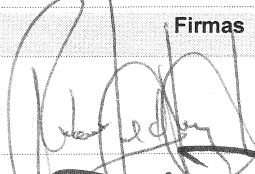

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C. (“**Administrador(es) del Fideicomiso**”). Lo anterior tomando en consideración 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/mejoran el ambiente de control del Fideicomiso, destacan:
 - Establecimiento de la Dirección de Administración en Marzo de 2013 cuyas tareas primordiales son el análisis y mejora del ambiente de control y los procesos de negocio.
 - Análisis y selección de la opción más apropiada del sistema ERP (“*Enterprise Resource Planning*”, por sus siglas en inglés).
 - Adquisición de una plataforma de tecnología informática que permite y facilita la aplicación de ciertas prácticas de control consideradas como eficientes durante el mes de Diciembre 2013.
 - Contratación de una plantilla directiva responsable de la gestión de los controles internos dentro de los procesos clave del negocio. El personal contratado cuenta con experiencia directa en procesos de la tecnología adquirida en Diciembre 2013 y señalada anteriormente.
 - Adquisición y ajustes al sistema ERP, según las necesidades del Fideicomiso, el cual fue adquirido en conjunto con ciertos bienes inmuebles que ahora forman parte del Fideicomiso.

El esfuerzo de implantación de procesos, controles y tecnología planeado originalmente para el mes de Agosto 2013, fue diferido hasta el mes de Diciembre 2013, derivado del retraso que tuvo el cierre de las negociaciones en la adquisición de la plataforma de tecnología, lo que provocó asimismo un retraso en el fortalecimiento de la efectividad de los controles. No obstante lo anterior, la función de Auditoría Interna ha concluido que, tanto por lo que se refiere a un diseño razonable, así como a los planes para cerrar las brechas en implementación en los procesos críticos de control del negocio, existen ya actualmente, tareas, responsables y fechas específicas de cumplimiento.

- c) La función de Auditoría Interna, desempeñada por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., dio seguimiento al *"Diagnostico de riesgos y marco de control con enfoque de valor"*, aprobado por este Comité de Auditoría con fecha 6 de junio de 2013, permitiendo definir/validar los procesos del negocio, con el fin de enfocar las revisiones a los temas materiales/relevantes. Las actividades desarrolladas por la función de Auditoría Interna incluyeron:
 - o Desarrollo del plan anual de auditoría.
 - o Desarrollo de programas de auditoría base riesgos, para revisión de procesos.
 - o Aplicación de procedimientos de auditoría, incluyendo en los mismos análisis tanto al diseño como a la efectividad de los controles específicos por proceso.
 - o Emisión de reportes de Auditoría Interna, por proceso, con conclusión de diseño y efectividad del control.
- d) El Dictamen del Auditor Externo a los estados financieros del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión (los **"Estados Financieros"**), no contiene observaciones relevantes, por lo que este Comité de Auditoría no detectó irregularidad alguna en las políticas y criterios aplicados por el Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso.
- e) 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 fuera de sesión del Comité de Auditoría de fecha 11 de Marzo de 2014, 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.
- f) 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.
- g) 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.

Miembros del Comité de Auditoría

Nombre	Miembro	Firmas
Rubén Goldberg Javkin	Presidente	
Herminio Blanco Mendoza	Vocal	
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal	