

México, Distrito Federal a 12 de marzo de 2012

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, F1 Management, S.C., en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el "**Administrador del Fideicomiso**") celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "**Fideicomiso**"), presentamos el informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 10 de enero de 2011 (fecha de constitución del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2011 (el "**Periodo de Revisión**"), a fin de que en su momento, se someta 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 2 de mayo de 2012.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas ("**NIF**"), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. El Administrador del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, consideró que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados para las circunstancias.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Reconocimiento de los efectos de la inflación.-** La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2011 es 18.39%, por lo tanto, el entorno económico se califica como no inflacionario y, consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados correspondiente al Periodo de Revisión. El porcentaje de inflación por el año que termino al 31 de diciembre de 2011 fue 3.82%.
- b. **Efectivo, equivalentes de efectivo.-** Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; la fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF) del Periodo de Revisión. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por pagarés con rendimiento liquidado al vencimiento y mesa de dinero.

- c. **Riesgo crediticio.-** No existe un cliente que represente más del 10% de los ingresos por rentas por el Periodo de Revisión. Los inmuebles que forman parte de los estados financieros consolidados del ejercicio 2011, pudieran estar sujetos de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio.

Por otra parte, el impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el balance general consolidado, en su mayoría se origina como resultado de la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2011, la autoridad ya había devuelto otras cantidades generadas por el mismo concepto.

- d. **Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento.-** Las propiedades contribuidas al y adquiridas por el Fideicomiso, se registraron con base en su valor razonable a la fecha de contribución y adquisición. Los importes pagados y el valor de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso a cambio del portafolio inicial, fueron menores que los valores razonables iniciales. Consecuentemente, el valor razonable del terreno y edificio fueron reducidos para reflejar únicamente los montos pagados y el valor de los CBFIs emitidos. Las adquisiciones posteriores y mejoras a locales arrendados realizadas, son registradas a su costo de adquisición. Todos los inmuebles son posteriormente depreciados.

La depreciación de los inmuebles se calcula conforme al método de línea recta con base en las vidas útiles del edificio y de sus mayores componentes, ya que el Fideicomiso lo considera más apropiado y consistente con respecto de los métodos utilizados por las compañías más representativas del sector. Basado en estudios técnicos, el Fideicomiso concluyó que tanto los edificios como sus diferentes componentes, tienen vidas útiles diferentes, que en promedio ascienden a 67 años, y serán sujetos a reemplazo en periodos diferentes. Las mejoras a locales arrendados son amortizadas durante el periodo de duración del contrato de arrendamiento respectivo, o su vida útil, el que sea menor.

- e. **Gastos por amortizar.-** Los costos erogados que den origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta. Las erogaciones que no cumplan con dichos requisitos se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Al 31 de diciembre de 2011, se encuentran integrados principalmente por gastos y comisiones por el crédito otorgado por Banco Inbursa, S.A. (Inbursa), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, y son amortizados en los mismos plazos que el vencimiento del préstamo.
- f. **Deterioro de activos de larga duración en uso.-** El Fideicomiso revisa el valor de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en

libros excede a los valores antes mencionados. Los indicios de deterioros que se consideran para estos efectos son, entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo, si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales.

- g. **Provisiones.-** Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- h. **Depósitos en garantía.-** Son depósitos de los arrendatarios, principalmente en pesos, para garantizar el pago oportuno de las rentas de los locales comerciales propiedad del Fideicomiso.
- i. **Impuestos a la utilidad.-** El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso no es sujeto del impuesto sobre la renta ("ISR"). A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal del Fideicomiso conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% de su resultado fiscal. Como parte del régimen fiscal del Fideicomitente, si con motivo de la actividad conjunta del Fideicomitente, resultan montos a pagar por los conceptos anteriores, el Fideicomiso pagará o reembolsará al Fideicomitente dichos montos.
- j. **Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos por arrendamiento, cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen conforme se devengan con base al periodo de arrendamiento respectivo, establecido en los contratos.

En relación con el presente informe, entre los documentos que se pondrán a disposición de los Tenedores y del público inversionista, se adjuntará copia del dictamen suscrito por el Auditor Externo respecto de la marcha del Fideicomiso y sus operaciones por el Periodo de Revisión, en el cual se indica que las políticas y criterios contables de información seguidos por el Fideicomiso, son adecuados, suficientes y cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

Atentamente,

F1 Management, S.C.
Administrador del Fideicomiso F/1401
Por: Sr. André El-Mann Arazi