

**ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO
DEL FIDEICOMISO CIB/2711
19 DE NOVIEMBRE DE 2019**

En la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 12:00 horas del día 19 de noviembre de 2019, se reunieron en el domicilio ubicado en Avenida Vasconcelos 799 Poniente, Col. Centro, San Pedro Garza García, Nuevo León, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso CIB/2711 (el "**Fideicomiso**"), cuyos nombres aparecen en la hoja de firmas y lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta, con el objeto de celebrar una sesión (la "**Sesión**") de dicho Comité Técnico, a la cual fueron debidamente convocados de conformidad con el Fideicomiso y la legislación aplicable. Asimismo, el Secretario de la Sesión certificó la asistencia de los miembros que participaron en la Sesión vía telefónica. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente, tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso.

Presidió la Sesión el señor Rogelio Zambrano Garza y actuó como Secretario el señor Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo. También asistieron como invitados a la Sesión, vía telefónica, Rodolfo Osuna Escobedo en representación del fiduciario del Fideicomiso y Maria de los Ángeles Garduño López, en representación del Representante Común.

Acto seguido, el Secretario procedió a dar lectura al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Instalación de la Sesión.***
- II. Ratificación y/o Nombramiento del Auditor Externo del Fideicomiso Emisor para el Ejercicio Social del 2020.***
- III. Informe del Administrador respecto de 1 (un) Proyecto Nuevo y resoluciones al respecto.***
- IV. Asuntos Generales***
- V. Designación de delegados especiales que se encarguen de formalizar los acuerdos adoptados.***

Se hace la aclaración por el Secretario, que por un error involuntario se estableció en la convocatoria que el ejercicio Fiscal a Auditar era el del 2020, siendo lo correcto que el Ejercicio Fiscal a Auditar es el del 2019.

Los miembros presentes del Comité Técnico, por unanimidad de votos, aprobaron el Orden del Día antes transcrito, el cual se desahogó de la siguiente forma:

- I. Instalación de la sesión.***

121

En desahogo del primer punto del orden del día, a solicitud del Presidente, el Secretario certificó e informó al Presidente que se encontraban presentes, la totalidad de los miembros que integran el Comité Técnico. Acto seguido, el Presidente manifestó que de la certificación del Secretario se desprende la existencia del quórum necesario para la celebración de la presente Sesión del Comité Técnico, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Sesión y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen.

II. Ratificación y/o Nombramiento del Auditor Externo del Fideicomiso Emisor para el Ejercicio Social del 2019.

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente recordó a los miembros del Comité Técnico que de conformidad por lo dispuesto en la cláusula 13.2 inciso G) del Fideicomiso, es facultad del Comité Técnico del Fideicomiso, el ratificar o designar al Auditor Externo, dentro de los que señalan en el Anexo G de dicho contrato.

El Presidente continuó manifestando este Comité Técnico solicitó anteriormente al Administrador cotizar la prestación de los servicios de auditoría externa con al menos tres de dichos despachos externos, para que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso estén en posibilidad de tomar la decisión del Auditor Externo a ser contratado. En este sentido el Administrador solicitó propuestas de honorarios a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, Mancera, S.C., miembro de Ernst & Young, Pricewaterhousecoopers México, S.C., quienes emitieron las siguientes propuestas:

1. Mancera, S.C., miembro de Ernst & Young: \$730,000 pesos M.N. (Proyectos adicionales se le sumarían 70,000 por cada uno).
2. Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited: \$746,000 pesos M.N. (Proyectos adicionales se le sumarían \$50,000 pesos por cada uno).
3. Pricewaterhousecoopers México, S.C.: Decidió no cotizar debido a que su límite inferior para una auditoría de este tipo es de US\$75,000 dólares americanos.

En este sentido, se aclaró que todas las propuestas son más el correspondiente impuesto al valor agregado.

De las propuestas emitidas resulta que aun y cuando la cotización de Ernst & Young, es más baja en la cantidad de \$16,000.00 a la emitida por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, considerando que dicha diferencia no es significativa, se propone a consideración del Comité mantener al Auditor Externo Actual, por la experiencia y el conocimiento que tiene del Instrumento, proponiendo en consecuencia la ratificación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor externo del Fideicomiso para el ejercicio fiscal del 2019.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el Presidente, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, los Miembros Independientes del Comité de Técnico adoptaron, por unanimidad las siguientes:

Resoluciones

OK

Primera. Se resuelve: Ratificar a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, como Auditor Externo del Fideicomiso para el Ejercicio Social del 2019, quien deberá cumplir con todas las funciones y obligaciones establecidas en el Fideicomiso y en las disposiciones legales aplicables.

Segunda. Se aprueba en sus términos la propuesta de honorarios presentada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, para realizar las funciones de Auditor Externo del Fideicomiso.

III. Informe del Administrador respecto de 1 (un) Proyecto Nuevo y resoluciones al respecto.

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente informó a los presentes, que el Administrador y el Coinversionista, han identificado una potencial oportunidad de inversión en un Proyecto Nuevo, denominado "AZHARA" en un Inmueble ubicado en en la falda de la Sierra Madre Oriental, lado sur de San Agustín, jurisdicción de Garza García Nuevo León, propiedad de un tercero, con una superficie total aproximada de 56,876.52 m². La potencial oportunidad de inversión consistiría en adquirir dicho inmueble para desarrollar mediante el fraccionamiento del mismo, un condominio horizontal de lotes de terreno.

Que el Administrador y el Coinversionista han iniciado un proceso de negociación con el propietario del inmueble para lograr la eventual aportación del inmueble a un fideicomiso a cambio de un porcentaje del precio de venta de cada una de las unidades desarrolladas en el mismo y el pago de un anticipo (a cuenta de dicha contraprestación) por una cantidad máxima a determinarse durante la negociación.

A la fecha, se ha obtenido una autorización condicionada de la etapa de Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para el fraccionamiento habitacional de tipo Unifamiliar sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal que se pretende desarrollar sobre el inmueble y se ha presentado una solicitud fundamentada para eliminar la condicionante en la autorización, misma que se encuentra en trámite. Así mismo, se ingresó ante la Secretaria de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León, el trámite de Proyecto Urbanístico y Razantes.

En este sentido, de conformidad con el Fideicomiso Emisor, para la aprobación de una Inversión en un Proyecto Nuevo, se requiere presentar al Comité Técnico, entre otros, la siguiente información y realizar los siguientes actos: Memorándum de Inversión, constitución de Vehículo de Inversión, constitución de Fideicomiso de Proyecto, Presupuesto Inicial, Porcentaje de Ventas Propuesto, contratación de Valuadores Independientes, y en su caso, seguro de propiedad, además de todas las licencias, permisos y autorizaciones requeridas para definir el área vendible del Proyecto Nuevo.

Considerando las características particulares del Proyecto Nuevo "AZHARA", el estado de las autorizaciones gubernamentales, y su circunstancia actual, el Administrador estima que realizar y completar los requisitos antes señalados tomaría entre (6) seis y (8) ocho meses.

Al tratarse de un inmueble triple A, comercialmente muy bien ubicado, existen una serie de terceros desarrolladores, que podrían estar interesados en el Inmueble. En este sentido el Administrador considera que existe un riesgo importante de perder

la Oportunidad de Inversión, en caso de no continuar con el proceso de negociación y concretar la eventual aportación del Inmueble a un fideicomiso con el tercero propietario a la brevedad posible.

Con miras a no perder la potencial oportunidad de inversión en el Proyecto Nuevo "AZHARA", el Administrador pone a consideración de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, la autorización para que el Coinversionista continúe con su proceso de negociación tendiente a adquirir el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Nuevo "AZHARA", y, que de ser posible su adquisición, lo adquiera mediante la aportación del mismo a un fideicomiso a ser constituido para tal efecto con el tercero aportante del inmueble y el pago del anticipo correspondiente, en el entendido que en caso de lograr la adquisición del Inmueble referido:

- (i) el Administrador y el Coinversionista continuarán realizando todas las gestiones y trámites necesarios para cumplir con los requisitos establecidos en el Fideicomiso Emisor para presentar a consideración del Comité Técnico la inversión en el potencial Proyecto Nuevo "AZHARA";
- (ii) una vez que se tengan todos los requisitos establecidos en el Fideicomiso Emisor para tal efecto, el Administrador presentará para consideración del Comité Técnico la inversión en el potencial Proyecto Nuevo "AZHARA";
- (iii) eventualmente, de aprobarse la Inversión en el Proyecto Nuevo "AZHARA" una vez presentada por el Administrador, el pago del anticipo al propietario del Inmueble, será considerado como un Gasto de Inversión, de conformidad con lo que se establece en el Fideicomiso Emisor;
- (iv) eventualmente, de no aprobarse la Inversión en el Proyecto Nuevo "AZHARA" una vez presentada por el Administrador, el Coinversionista será el único responsable de cualesquier pagos y gastos erogados en relación con el Proyecto Nuevo "AZHARA", quedando en libertad de perseguir la oportunidad de inversión sin la participación del Fideicomiso Emisor.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el Presidente, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, los Miembros del Comité de Técnico adoptaron, por unanimidad las siguientes:

Resoluciones

Primera. Se resuelve, sujeto a lo establecido en la resolución Segunda siguiente, autorizar al Coinversionista para que continúe con su proceso tendiente a adquirir el Inmueble para el desarrollo del potencial Proyecto Nuevo "AZHARA", y, que de concluir satisfactoriamente dicho proceso siendo posible la adquisición del Inmueble en términos favorables, a juicio del Coinversionista, lo adquiera mediante la aportación del mismo a un fideicomiso a ser constituido para tal efecto con el tercero aportante del inmueble y el pago del anticipo correspondiente.

Segunda. Se resuelve, que la resolución Primera anterior se otorga en el entendido que, en caso de lograr la adquisición del Inmueble para el desarrollo del potencial Proyecto Nuevo "AZHARA": **(i)** el Administrador y el Coinversionista continuarán realizando todas las gestiones y trámites necesarios para cumplir con los requisitos establecidos en el Fideicomiso Emisor para presentar a consideración del Comité Técnico la inversión en el potencial Proyecto Nuevo "AZHARA"; **(ii)** una vez que se cumplan todos los requisitos a que se refiere el inciso (i) anterior, el

dy

Administrador deberá presentar para consideración del Comité Técnico la inversión en el potencial Proyecto Nuevo "AZHARA"; y (iii) eventualmente, una vez presentada la Inversión en el Proyecto Nuevo "AZHARA" para consideración del Comité Técnico por el Administrador y de conformidad con lo que se establece en el Fideicomiso Emisor: (a) de aprobarse la Inversión respectiva, el pago del anticipo al propietario del Inmueble realizado por el Coinversionista, será considerado como un Gasto de Inversión; o (b) de no aprobarse la Inversión respectiva, el Coinversionista será el único responsable de cualesquier pagos y gastos erogados en relación con el Proyecto Nuevo "AZHARA", quedando en libertad de perseguir la oportunidad de inversión sin la participación del Fideicomiso Emisor.

IV. Asuntos Generales

En desahogo del cuarto punto del orden del día, el Presidente, cedió el uso de la palabra a Mariana Zubieta Galaviz, en su carácter de miembro del Comité Técnico del Fideicomiso, quien expresó que considera que se debe hacer un ajuste en los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

El Secretario, le informo que de conformidad con el contenido de la Cláusula 13.1.5. del Fideicomiso Emisor, es facultad de la Asamblea de Tenedores aprobar incrementos o modificaciones a dicha contraprestación, por lo que el Comité Técnico del Fideicomiso, no tiene facultades para resolver sobre dicha propuesta. El Secretario continuó explicando que propondrá al Representante Común, convocar a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas para tal efecto.

Así mismo el Presidente, cedió el uso de la palabra a Romina López Becerril, en su carácter de miembro del Comité Técnico del Fideicomiso, quien solicitó que se rindiera un informe del avance en las ventas de los proyectos en curso, así como el comportamiento de la TIR, y el detalle de distribuciones que se han hecho al día de hoy.

El Presidente procedió a explicar cada uno de los conceptos solicitados, y se comprometió a enviar a cada miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso que asistió a la sesión, un resumen con la información rendida. Se adjunta al expediente del acta que se levante con motivo de la presente, la información que les fue enviada a los miembros del comité técnico por correo electrónico.

Finalmente, otros miembros del Comité Técnico, solicitaron al Presidente actualizar esta información de manera trimestral, a lo que el Presidente se comprometió.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el Presidente y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico presentes adoptaron, por unanimidad, las siguientes:

Resoluciones

Primera. Se toma nota de la propuesta para someter a consideración de la Asamblea de Tenedores, un ajuste a los emolumentos de los Miembros Independientes del Comité Técnico y del acuerdo del Secretario para proponer al Representante Común, convocar a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas, a la brevedad posible, para tal efecto.

Jag

Segunda. Se toma nota del informe rendido por el Presidente en relación con (i) el avance en las ventas de los proyectos en curso, (ii) el comportamiento de la TIR, y (iii) el detalle de distribuciones realizadas por el Fideicomiso al día de hoy.

Tercera. Se toma nota que a solicitud de ciertos miembros del Comité Técnico, el Presidente se comprometió a actualizar, de manera trimestral, la información contenida en el informe a que se refiere la resolución Segunda anterior.

V. Designación de delegados especiales que se encarguen de formalizar los acuerdos adoptados.

En desahogo del último punto del Orden del Día, el Presidente solicitó a los presentes autorizar delegados especiales de la presente Sesión.

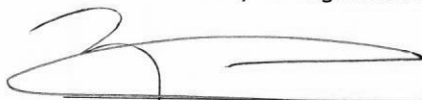
Los miembros del Comité Técnico tomaron, por unanimidad, las siguientes:

Resoluciones

Primera. Se resuelve nombrar como delegados especiales a Rogelio Zambrano Garza, Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo, Rogelio Reyes Romo, Carlos Eugenio Molina Amaya, Michell Nader Schekaibán, Gunter Alan Schwandt García y José Fernando Quezada Treviño, para que, en su caso, cualesquiera de ellos, comparezca ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte de la presente acta, así como para que lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior.

Segunda. Se instruye al Secretario para que levante el acta de la presente Sesión, incluyendo la certificación de los miembros del Comité Técnico que asistieron vía telefónica, acompañando a dicha acta una grabación de la misma que será entregada al Administrador para su custodia y resguardo.

No habiendo algún otro asunto que tratar, se concluye la sesión siendo las 13:00 horas del día de su fecha, agradeciendo el Presidente su presencia y los acuerdos votados, los cuales fueron declarados válidos de conformidad con el Fideicomiso y la legislación aplicable.



Rogelio Zambrano Garza
Presidente



Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo
Secretario