



Mérida, Yucatán a 30 de noviembre de 2019

**Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario**  
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 9  
Lomas de Chapultepec, CP 11000  
Ciudad de México

Atención: Ximena Mora Rojas / Enrique Huerta Atriano Delegados Fiduciarios

**Asunto:** *Designación del Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para el ejercicio de 2019 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles F/3319 con clave de pizarra INMOBCK18*

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago número 3319 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 18 de mayo de 2018 y modificado y reexpresado con fecha 19 de julio de 2018, entre Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente"), y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), con la comparecencia de CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común e Inmobilia Funds, S.A. de C.V. como coinversionista, bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra INMOBCK 18, (ii) a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 26 de abril de 2018.

Los términos con letra mayúscula inicial utilizados en esta carta de instrucción cuyo significado no se encuentre expresamente definido en la misma, tendrán el significado que se atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

En términos del Contrato de Fideicomiso, así como de las Disposiciones, en este acto el Comité Técnico hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (el "Despacho") para llevar a cabo la auditoría de los estados financieros del Fideicomiso por el ejercicio de 2019, y a su vez instruye al Fiduciario para llevar a cabo los actos jurídicos y materiales necesarios para la contratación del Despacho, de acuerdo a lo siguiente:  
Nombre del Despacho: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Socio Encargado: C.P.C. Raúl Traconis Vázquez  
Socio revisor del control de calidad: C.P.C. Daniel Toledo Antonio  
Gerente: C.P.C. Graciela Ariadna Baeza Martínez

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la designación anual del Despacho y conforme al Artículo 21 de las Disposiciones:

- Validamos los conocimientos y experiencia profesional del Auditor Externo Independiente, del gerente y encargado de la auditoría que participarán en la auditoría externa, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Disposiciones por parte del Despacho, Auditor Externo Independiente y personal que participa en la auditoría externa, considerando, además, la complejidad del Fideicomiso, en términos de los artículos 4 al 13 de las Disposiciones, cuya documentación soporte se incluye como Anexo A de la presente instrucción.
- Contamos con un proceso documentado, transparente e imparcial y que nos permite evaluar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el punto anterior.

Asimismo, manifestamos que, para la contratación del Despacho y conforme al Artículo 20 de las Disposiciones:

- Validamos, previo a la designación del Despacho, que tanto éste como el equipo de auditoría, cumplan con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y en las Disposiciones para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa.
- Obtuve (obtendré) del Despacho la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado, presentada ante el colegio de profesionales reconocido por la Secretaría de Educación Pública al cual pertenece dicho Despacho.
- Que previo a la designación del Despacho, nuestra opinión respecto a si los recursos propuestos para ejecutar el programa de auditoría externa son razonables, (considerando el alcance de la auditoría, la naturaleza y complejidad de las operaciones del Fideicomiso, así como de la estructura de éste).
- Revisé (revisaré) los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios.

Asimismo, manifestamos nuestra conformidad para que la presente designación del Auditor externo por el año 2019 se revele a la Bolsa Mexicana de Valores a través del SEDI, y a su vez a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 17 de las Disposiciones.

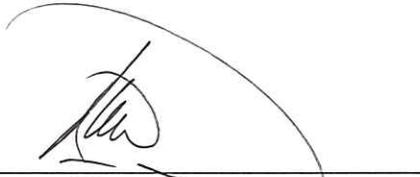
En este acto ratificamos las actuaciones del Fiduciario en cumplimiento de las instrucciones contenidas en esta comunicación y lo liberamos de cualquier responsabilidad que pudiera



surgir por el cumplimiento y ejecución de la presente, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda respecto de los actos que se realicen en virtud de la presente instrucción.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

El Comité Técnico

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping arch over the name 'Roberto Miguel Kelleher Vales'.

Por: Roberto Miguel Kelleher Vales  
Cargo: Presidente

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent, stylized 'M' followed by the name 'Mauricio Gerardo López Rivera'.

Por: Mauricio Gerardo López Rivera  
Cargo: Secretario

## SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F3319 18 DE OCTUBRE DE 2019

---

En la Ciudad de México, a las 12:00 horas del día 18 de octubre de 2019, los miembros del Comité Técnico del fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, administración y pago número 3319 celebrado el 18 de mayo de 2018, según el mismo fue modificado y reexpresado el 19 de julio de 2018 (el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”) cuyos nombres y firmas aparecen en la lista de asistencia que se agrega al expediente de esta acta como **Anexo A**, celebraron una sesión (la “Sesión”) a la cual fueron previa y debidamente citados mediante convocatoria enviada el día 11 de octubre de 2018. Los términos con mayúscula inicial que no se definan en la presente acta, tendrán los significados que se les atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Estuvieron también presentes como invitados a la sesión los señores Jaime Roberto Cerecedo Peláez y Claudia Gisela de la Borbolla Perales por parte del Administrador, la señora Freya Vite Asensio, delegada fiduciaria del Fiduciario, María Fernanda Godínez Noguera e Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. (indistintamente como “Inmobilia” o el “Administrador”), como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, representada por los señores Roberto Miguel Kelleher Vales y Mauricio Gerardo López Riviera, en carácter de apoderados de dicha sociedad.

Actuó como Presidente de la sesión el señor Roberto Miguel Kelleher Vales y actuó como secretario el del propio Comité Técnico, el señor Mauricio Gerardo López Riviera.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso, se discutieron en la presente Sesión, los puntos contenidos en el siguiente:

### ORDEN DEL DÍA

- I. Toma de nota de la integración del Comité Técnico aprobado mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores de fecha 17 de octubre de 2019. Acuerdos al respecto.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ratificar al despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo en términos de la cláusula 12.4 del Fideicomiso. Acuerdos al respecto.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para que el Fideicomiso lleve a cabo potenciales inversiones, de conformidad con el inciso B de la Cláusula 16.6.1 del Fideicomiso y demás aplicables del Fideicomiso.
- IV. Actualización del plan de negocios del proyecto “Huna” aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018, así como solicitud para la construcción del show room de tal proyecto.
- V. Actualización del plan de negocios de los proyectos “Harmonia Apartments” y “The Village”, aprobados mediante sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019, así

3

como solicitud para iniciar la construcción del show room del proyecto “Harmonia Apartments” y de la unidad muestra del proyecto “The Village”.

- VI. Designación de delegados para, en su caso, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión. Acuerdos al respecto.

Aprobado el Orden del Día por la totalidad de los miembros del Comité Técnico, los puntos contenidos en el mismo se desahogaron de la siguiente forma:

**PUNTO UNO.** En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente informó a los presentes, que, por causas ajenas al Fideicomiso y al Administrador, no se llevó a cabo la celebración de las Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores, las cuales se esperaba fueran celebradas el 17 de octubre de 2019.

En términos de la información recibida, se esperaba que dichas resoluciones adoptaran, entre otros asuntos, (i) la renuncia de Jorge Alejandro Chávez Presa de su cargo como miembro propietario independiente y de Ricardo Hernández Villarreal de su cargo como miembro suplente de Roberto Miguel Kelleher Vales del Comité Técnico del Fideicomiso y (ii) la designación de María Fernanda Godínez Noguera como miembro propietario independiente del Comité Técnico y de Juana Lidia Calzada Maldonado como miembro suplente de Roberto Miguel Kelleher Vales, Mauricio Gerardo López Rivera y Oswaldo José Millet Palomeque, indistintamente.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó el siguiente:

#### ACUERDO

“**ÚNICO.** Se toma nota que, con fecha 17 de octubre de 2019, no se llevó a cabo la celebración de las Resoluciones Unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores, por lo que no se llevó a cabo modificación alguna en la integración del Comité Técnico del Fideicomiso.”

**PUNTO DOS.** En relación con el segundo punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de aprobar la ratificación del despacho Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo en términos de la cláusula 12.4 del Fideicomiso.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, se abstuvieron de votar y los miembros independientes del Comité Técnico tomando en cuenta las sugerencias observaciones hechas por el Administrador, adoptaron los siguientes:

#### ACUERDOS

“**PRIMERO.** Se aprueba la ratificación de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo, quien deberá continuar desempeñando como Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.”

“**SEGUNDO.** Se toma conocimiento que, la ratificación y la independencia del Auditor Externo cumple con los requisitos señalados en los artículos 4, 5 y 6 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que

contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, (la “Circular Única de Auditores Externos”).

**PUNTO TERCERO.** En relación con el tercer Punto del Orden del Día, el Presidente comentó a los presentes acerca de la conveniencia de realizar una Inversión sobre un macrolote ubicado en la zona sur de la Ciudad de San Luis Potosí, con superficie aproximada de 52,970.65 metros cuadrados y desarrollar hasta en 3 fases un proyecto inmobiliario de usos mixtos (la “Inversión”). Para ello, circuló el Memorándum de Inversión correspondiente. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el párrafo T de la Cláusula 18.6.2 del Fideicomiso y demás aplicables del Fideicomiso.

Haciendo uso del derecho de palabra, Mariana Zubieta Galaviz señaló que su representada también forma parte del vehículo del cual se adquirirá el terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto en discusión por lo que existe un conflicto de interés en la aprobación de la Inversión, por lo que en términos de lo establecido en la legislación aplicable y en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, ésta (i) manifestaba dicha circunstancia a los demás miembros del Comité Técnico presentes y (ii) se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación, votación y resolución al respecto, lo anterior, en el entendido que, esto no afectará el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente.

De igual forma, haciendo uso del derecho de palabra, Juan Enrique Trueba Calleja señaló que aún cuando reconocen la viabilidad del proyecto, dada la abstención en la votación por parte del Tenedor mayoritario, en términos de lo establecido en la legislación aplicable y en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, éste (i) manifestaba dicha circunstancia a los demás miembros del Comité Técnico presentes y (ii) se abstendrá de participar y estar presente en toda deliberación, votación y resolución al respecto, lo anterior, en el entendido que, esto no afectará el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por mayoría de votos de los presentes, la Sesión adoptó las siguientes:

### RESOLUCIONES

“**PRIMERO.** Se toma nota de la Inversión propuesta por el Presidente sobre macrolote ubicado en la zona sur de la Ciudad de San Luis Potosí, con superficie aproximada de 52,970.65 metros cuadrados y desarrollar hasta en 3 fases un proyecto inmobiliario de usos mixtos que formará parte del proyecto “The Park”.

“**SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la Inversión en los términos y condiciones contenidos en el memorándum de inversión circulado y explicado a los presentes por el señor Jaime Roberto Cerecedo Peláez, el Presidente y el Secretario.”

**PUNTO CUARTO.** En relación con el cuarto Punto del Orden del Día, el Presidente comentó a los presentes acerca de la actualización del plan de negocios del proyecto “Huna” aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018, y sometió a la consideración de los presentes aprobación para la construcción del show room de tal proyecto.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó las siguientes:

## RESOLUCIONES

“**PRIMERO.** Se toma nota de la actualización del plan de negocios del proyecto “Huna” aprobado mediante sesión de Comité Técnico de fecha 29 de noviembre de 2018 a la fecha.

“**SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la construcción del show room de tal proyecto, lo que implica la construcción de la primera etapa del centro comercial del mismo.”

**PUNTO QUINTO.** En relación con el quinto Punto del Orden del Día, el Presidente comentó a los presentes acerca de la actualización del plan de negocios los proyectos “Harmonia Apartments” y “The Village”, aprobados mediante sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019, y sometió a la consideración de los presentes aprobación para la construcción del show room del proyecto “Harmonia Apartments” y de la unidad muestra del proyecto “The Village”.

Se hizo saber a los presentes que por temas de mercadotecnia, se modificó el nombre del proyecto “The Village” al de “Amanha”. Lo anterior por ser más congruente con los nombres que los proyectos del Yucatan Country Club tienen y que primordialmente tienen raíces mayas.

Una vez desahogado el punto anterior, aprobado por unanimidad de votos de los presentes, la Sesión adoptó las siguientes:

## RESOLUCIONES

“**PRIMERO.** Se toma nota de la actualización del plan de negocios de los proyectos “Harmonia Apartments” y “The Village”, aprobados mediante sesión de Comité Técnico de fecha 22 de febrero de 2019a la fecha.

“**SEGUNDO.** Se aprueba llevar a cabo la construcción del show room del proyecto “Harmonia Apartments” y de dos unidades muestra del proyecto “The Village”.”

“**TERCERO.** Se toma nota del cambio del nombre del proyecto “The Village” por el de “Amanha”.”

**PUNTO SEIS.** En relación con el sexto punto del Orden del Día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de designar delegados que den cumplimiento a las resoluciones tomadas por la sesión y, en su caso, las formalicen como proceda.

Después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico, por unanimidad, adoptaron el siguiente:

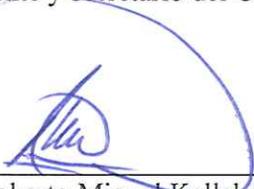
## ACUERDO

“**ÚNICO.** En relación con el último punto del orden del día, por unanimidad de votos de los miembros del Consejo se acordó designar a Claudia de la Borbolla Perales, Maurice Berkman Baksht, María de los Ángeles Padilla Zubiría y Sofía Montes de Oca Márquez como delegados especiales, para que en caso de ser necesario, cualquiera de ellos indistintamente en nombre y representación de la Sociedad y los presentes, comparezca ante cualquier Notario Público de su elección a formalizar toda o en parte el acta de esta Sesión, si lo considera necesario o conveniente, así como para llevar a cabo los actos necesarios para formalizar y dar cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones tomadas por

3

la Sesión, quedando autorizadas para expedir, en su caso, las certificaciones de esta acta que fueran necesarias.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el presidente y secretario del Comité Técnico.



Por: Roberto Miguel Kelleher Vales  
Presidente del Comité Técnico



Por: Mauricio Gerardo López Riviera  
Secretario del Comité Técnico