

Ciudad de México, a 22 de septiembre de 2021

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 9  
Lomas de Chapultepec, CP 1000  
Ciudad de México

Atención: Talina Ximena Mora Rojas  
Enrique Huerta Atriano  
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., para el ejercicio de 2021 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra GRANDCK18.

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago número F/2983 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 14 de agosto de 2018 entre Be Grand CKD17, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, coinversionista y fideicomisario en primer lugar (el "Fideicomitente"); Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V., como administrador y fideicomisario en segundo lugar (el "Administrador"); y Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común, bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra GRANDCK18, (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 con fecha 15 de septiembre de 2021, hace del conocimiento del Fiduciario la ratificación 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 2021, 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: Miguel Ángel del Barrio Burgos

Socio revisor del control de calidad: Juan José Mondragón Martínez

Gerente: Ricardo Alonso Díaz Castro

Importe honorarios: MX\$405,900 más gastos e IVA

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

Validé 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.

Cuento con un proceso documentado, transparente e imparcial y que me permite evaluar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el punto anterior.

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

Validé, 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 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 o, cuando el colegio de que se trate no requiera tal manifestación, la emitida por el propio Despacho respecto del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo 10 de las Disposiciones.

Que previo a la ratificación del Despacho, mi 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 los términos del encargo de auditoría, previo a la firma del contrato de prestación de servicios.

Asimismo, manifestamos nuestra conformidad de que la ratificación del Auditor externo por el año 2021 se revele a la bolsa o bolsas de valores en la que se encuentren listados bs 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 Administrador, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Administradora CKD Be Grand 17,S.A. C.V.



---

Por: Santiago Carracedo Abad  
Cargo: Apoderado



Habiendo expresado lo anterior, se solicitó la autorización del Proyecto para que GRANDCK18 realice una inversión con un valor total de **MX\$324,669,142.00 (trescientos veinticuatro millones seiscientos sesenta y nueve mil ciento cuarenta y dos pesos 00/100 Moneda Nacional)**; la primera llamada de capital consistirá en **\$53,000,000.00 (cincuenta y tres millones de pesos 00/100 Moneda Nacional)** para los gastos de adquisición del terreno y los gastos iniciales del Proyecto. El resto del calendario de llamadas de capital se definirá conforme el Proyecto requiera capital. Asimismo, se solicitó la aprobación del Comité para llevar a cabo cualesquiera actos necesarios y/o convenientes para la implementación de la inversión propuesta, incluyendo sin limitar los siguientes:

- Constitución de uno o más Vehículos de Inversión;
- Realizar cualquier contribución de capital o Financiamiento en términos del Fideicomiso Emisor a los Vehículos de Inversión;
- La adhesión, a través del Vehículo de Inversión correspondiente.

Después de haber escuchado y discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico presentes, por unanimidad, adoptaron la siguiente:

### **RESOLUCIÓN**

Se resuelve y se aprueba llevar a cabo el Proyecto en los términos establecidos en el **Anexo "A"**, por la totalidad de los miembros que conforman el Comité Técnico.

#### **II. Ratificación del Auditor Externo.**

En relación con el segundo punto del Orden del Día, el Presidente de la sesión cedió la palabra al señor Santiago Carrancedo Abad quien expuso a los miembros del Comité Técnico la necesidad de ratificar la contratación del auditor externo de Fideicomiso. Debido a que el Comité de Auditoría no se designó y funge como tal el Comité Técnico, se tiene que aprobar por sus miembros la ratificación de Deloitte como Auditor Externo, faltando tres años adicionales como auditor del CKD.

La cotización otorgada por Deloitte tiene un incremento de 3.1% por ciento para el Fideicomiso y de 12.8% para los vehículos de inversión, respecto de la cotización anterior. Se mencionó que el incremento en los vehículos de inversión se debe a un ajuste derivado del trabajo realizado en la revisión inicial del año 2020, adicionalmente se está incluyendo a la sociedad CKD BG 6, S.A. de C.V., un vehículo de inversión de reciente creación. Con lo anterior, da un incremento total de 16.0% por la auditoría de todos los vehículos para este nuevo período.

Nicolas Carrancedo Ocejo explicó que habrá incrementos adicionales en los próximos años conforme aumente la operación en los costos por la auditoría, así como la inflación.

Habiendo expresado lo anterior, se solicitó al Comité Técnico la ratificación de Deloitte como auditor externo. Se hizo hincapié que el servicio de Deloitte es auditar conforme a las Normas de Auditoría (NIAs), los estados financieros que comprenden:

- Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021;
- Estado de resultados del ejercicio 2021;
- Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisos del ejercicio 2021;
- Estados de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio 2021.

Santiago Carracedo Abad preguntó a los presentes si tenían alguna duda en relación con el segundo punto del Orden del Día.

Después de haber escuchado y discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico presentes, adoptaron la siguiente:

### RESOLUCIÓN

Los miembros del Comité aprobaron por unanimidad la ratificación del auditor externo para el ejercicio fiscal 2021, a excepción de Afore CitiBanamex que se abstuvo de votar por políticas internas.

Por último, se procedió a explicar el estatus de los proyectos de Pedregal, Santa Fe y Condesa del CKD.

El Presidente agradeció a todos los asistentes su participación a la presente sesión y se hizo saber que se les mantendrá informados de los avances.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta que, después de haber sido leída por el Secretario, fue aprobada por todos quienes en ella intervinieron de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.



Francisco Javier López Rodríguez  
En su carácter de Miembro Suplente



María del Pilar Orozco Fernández  
Secretario