

Santa Catarina, N. L., a 21 de octubre de 2022

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: Talina Ximena Mora Rojas
Enrique Huerta Atriano
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. para el ejercicio de 2022 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra DELTACK 18

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago número 2674 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 03 de septiembre de 2018 entre Administradora CKDelta, S. A. de C. V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente"), Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), y CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común, con la comparecencia de Delta Propiedades Industriales, S. A. de C. V., en su carácter de Coinversionista, bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra DELTACK 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 del Fideicomiso 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 2022, 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. Carlos Ivan Polito Ruiz
Socio revisor del control de calidad: C. P. C. Víctor Valdez González
Gerente: C. P. Sayra Obregon / Jesús López
Importe honorarios: \$208,390 más IVA

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la ratificación anual 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.
- 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 contratación 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:

- o **Revisión y opinión sobre si los estados financieros al 31 de diciembre de 2022**
- o **Revisión del informe anual de 2022, que será presentado a la Bolsa Mexicana de Valores**

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.

Que previo a la designación 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 contratación del Auditor externo por el año 2022 se revele a la bolsa o bolsas de valores en la que se encuentren listados los 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.

Fideicomitente.



Mario García Garza
Director de Administración y Finanzas



Marisol Chavez Valdés
Director General

En respuesta a la pregunta de José Ramón, Jorge Murillo expresó que en el caso del resto de los proyectos en venta, el cambio en su metodología depende de las absorciones (ventas y cobranzas) de sus unidades, y de los proyectos en renta de la formalización de los contratos de arrendamiento para algunos de los proyectos. No obstante, no se prevé que sucedan más cambios de metodologías de valuación durante el año en curso.

Se solicitó por parte de algunos miembros del Comité un tablero de control donde se presente la contribución de cada proyecto en la rentabilidad y en su valuación, para lo que el equipo del Administrador contestó que se presentará en la siguiente sesión de este Comité.

Pasando a presentar el Resumen de los Estados Financieros con Balance al 30 de junio de 2022, Jorge Murillo explica para cumplir con el compromiso de inversión que requiere el proyecto autorizado en este Comité, así como el resto de los proyectos autorizados, será necesario realizar una Cuarta Emisión Subsecuente por un monto de \$250,000,000.00 (Doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.), misma que se iniciará a tramitar durante el mes de septiembre. Mario García hace del conocimiento de los presentes que en próximos días recibirán para su aprobación y firma las Resoluciones por Consentimiento Unánime adoptadas fuera de Sesión de Comité Técnico a través de las cuales se busca aprobar dicha Cuarta Emisión Subsecuente y posteriormente dar inicio con los trámites correspondientes ante AFORES y la CNBV. En caso de que la autorización de dicha emisión subsecuente se viera retrasada, el CKD cuenta con una línea de crédito revolvente para efectos de cumplir con los compromisos de inversión previamente adquiridos.

Después de haber escuchado la presentación, los miembros del Comité Técnico adoptaron por unanimidad la siguiente:

Resoluciones

"PRIMERA. Se tiene por presentado el resumen financiero al 30 de junio de 2022 que se refleja en el **Anexo C** adjunto."

VI. Discusión, y en su caso, aprobación de la ratificación y/o revocación y nombramiento del Auditor Externo.

Mario García explicó a los presentes que se solicitó una propuesta adicional de estos servicios al despacho Mazars con el objetivo de tener una comparativa de los honorarios de auditoría externa, la diferencia en los costos de los servicios para el ejercicio 2022 considerando el CKD y a cada uno de sus vehículos de inversión se detallan en la presentación que se adjunta como **Anexo C**. La recomendación del Administrador es continuar con los servicios del despacho Deloitte.

Se confirmó, al cuestionamiento de José Ramón, que la cotización de Deloitte que se muestra no incluye la auditoría del proyecto presentado para autorización en este Comité, sin embargo, se establecerán los mismos términos y niveles de costo que se han manejado con los portafolios industriales de MEOR y ROCA.

Por otro lado, se presentaron los servicios adicionales que se han contratado con el despacho Deloitte que incluyen los Estudios de Precios de Transferencia entre los vehículos de inversión comparando desde los ejercicios 2020, 2021 y la propuesta para el ejercicio 2022.

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

Resolución

"ÚNICA. Se aprueba la ratificación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("DELOITTE") como Auditor Externo del Fideicomiso para el ejercicio 2022, así como los servicios adicionales de Estudios de Precios de Transferencia que ofrece este mismo despacho".

VII. Discusión, y en su caso, aprobación de la ratificación y/o revocación y nombramiento del Valuador Independiente.

En relación con este punto del orden del día, Jorge Murillo explica que se replicó para la elección de Valuador Independiente el proceso de comparativa de servicios mencionado en el punto anterior, solicitando cotizaciones de terceros.

Comparando los resultados, Mario García somete a la aprobación de los presentes ratificar a QUANTIT como valuador independiente quien cada tres meses realiza una revisión de valor de los activos del fideicomiso.

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

Resolución

"ÚNICA. Se aprueba ratificar a QUANTIT, S.A. de C.V. como valuador independiente del Fideicomiso para el ejercicio 2022."

VIII. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.

El Secretario comentó que es necesario designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen los acuerdos adoptados por la presente Asamblea, por lo que los Tenedores aprobaron por unanimidad la siguiente: