

Santa Catarina, N. L., a 23 de enero de 2024

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: Sandra Alicia Sirahi Berrueco Alvarado
Enrique Huerta Atriano
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. para el ejercicio de 2023 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 2023, 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. José Enrique Esparza Marín
Socio revisor del control de calidad: C. P. C. Luis Rodríguez Acuña
Gerente: C. P. Sayra Obregon
Importe honorarios: \$243,000 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 2023**
- o **Revisión del informe anual de 2023, 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 2023 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.



Marcela Alejandra Aguilar Flores
Directora de Administración y Finanzas



Marisol Chavez Valdés
Directora General

Deloitte, quien funge como Auditor Externo actualmente, presentó incrementos de inflación en sus precios unitarios para el ejercicio de 2023 lo cual es considerado de mercado por lo que se propone a los presentes ratificar su nombramiento. En la tabla comparativa también se muestran algunos incrementos de los honorarios particulares por algunos vehículos de inversión producto del incremento en las operaciones de desarrollo y rentas de los inmuebles.

Mario García comentó sobre la rotación del socio auditor que estará llevando el proceso de Auditoría Externa para el siguiente ejercicio, producto de una rotación natural por el plazo del Fideicomiso.

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, así como sus honorarios propuestos para el ejercicio 2023 y que se reflejan en el **Anexo C.**"

V. 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, y considerando el buen desempeño de trabajo y seguimiento que se ha mantenido con el Valuador Independiente actual, se propone aceptar los honorarios con el incremento de inflación presentado.

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 y que se reflejan en el **Anexo C.**"

VI. Discusión, y en su caso, aprobación de la Cesión de Derechos "Prosperity".

Con la finalidad de cumplir con los compromisos de inversión adquiridos con DELTACK, el Desarrollador Prosperity se encuentra en proceso de ceder sus derechos fideicomisarios de co-inversión a favor de NEXXUS Capital.

No obstante lo anterior, se establece que los funcionarios clave de Prosperity permanecerán en la operación diaria de los proyectos previamente autorizados y