

Monterrey Nuevo León, a 20 de diciembre 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: Talina Ximena Mora Rojas
Enrique Huerta Atriano
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para el ejercicio de 2019 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FINSACK12.

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable, denominado “Fideicomiso Finsa CKD Número F/2817” (antes denominado “Fideicomiso Finsa CKD Número F/307267”), según el mismo haya sido modificado de tiempo, en tiempo (el “Contrato de Fideicomiso”), celebrado el 21 de septiembre de 2012 entre Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V. (“Finsa Management”), como fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar, y administrador; Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1594, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el “Co-Inversionista Walton”); Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como 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 (el “Representante Común”), bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FINSACK12, (ii) al Contrato de Administración de fecha 21 de septiembre de 2012, celebrado entre Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V., en su carácter de administrador (el “Administrador”) y el Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, y (iii) 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 y actualizadas con la reforma publicada en el propio Diario el 15 de noviembre 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 Administrador hace del conocimiento del Fiduciario que en fecha 5 de diciembre de 2019 el Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso aprobó la *ratificación* del despacho KPMG Cárdenas Dosal, 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: KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Socio Encargado: Ricardo Silvestre Matías González.
Socio revisor del control de calidad: Joaquín Alejandro Aguilera Dávila.

Gerente:

José Guadalupe Marmolejo Sánchez.

Gerente:

Fabian Seledonio Vital Salinas.

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la *ratificación* anual del Despacho y con base en la documentación y declaraciones emitidas por el propio Despacho, llevamos a cabo las siguientes actividades:

- Obtuvimos del Despacho la manifestación de que el Auditor Externo Independiente, el gerente y encargado de la auditoría que participarán en la auditoría externa cuentan con los conocimientos y experiencia profesional, así como del 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.
- Obtuvimos del Despacho, la documentación y manifestaciones necesarias, previo a la *ratificación* del Despacho, que demuestra que, tanto éste como el equipo de auditoría, cumplen con requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las Disposiciones para la prestación del mencionado servicio de auditoría externa y los servicios distintos al de auditoría contratados.
- Obtuvimos del Despacho la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad aplicable a las firmas de contadores públicos que desempeñan auditorías y revisiones de información financiera, trabajos para atestiguar y otros servicios relacionados, emitida por el C.P.C. Ricardo Silvestre Matías González. en representación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C., respecto del cumplimiento de la obligación a la que se refiere el artículo 10 de las Disposiciones.

Revisamos 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 2019 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.

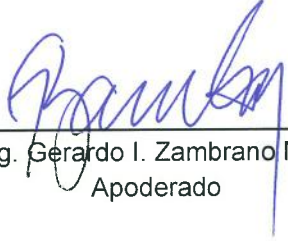
Asimismo, manifiesto mi conformidad de que una vez contratado el Auditor, se envíe a la CNBV copia del contrato de prestación de servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos a través del STIV-2, de conformidad con el Artículo 18 de las Disposiciones.

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.

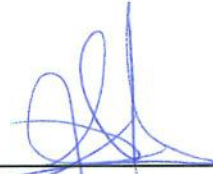
Sin más por el momento, quedamos a sus órdenes.

[SIGUE HOJA DE FIRMAS]

Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V.



Ing. Gerardo I. Zambrano Martínez
Apoderado



Lic. Marcela Ramírez
Apoderado

ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DENOMINADO "FIDEICOMISO FINSA CKD NÚMERO F/2817" (SEGÚN EL MISMO HAYA SIDO O SEA MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO, EL "CONTRATO DE FIDEICOMISO") CELEBRADO ENTRE FINSA REAL ESTATE MANAGEMENT, S. DE R.L. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR Y COMO FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR (EL "ADMINISTRADOR"); DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/1594, COMO FIDEICOMITENTE Y COMO FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR (EL "PRESTADOR DE SERVICIOS"); BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO"); Y MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, COMO REPRESENTANTE COMÚN (EL "REPRESENTANTE COMÚN") DE LOS TENEDORES, CELEBRADA EL DÍA 05 DE DICIEMBRE DE 2019. LOS TÉRMINOS QUE INICIAN CON MAYÚSCULA Y QUE NO ESTÉN EXPRESAMENTE DEFINIDOS EN ESTA ACTA TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ASIGNÓ EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

En la Ciudad de México, México, siendo las 12:00 horas del día 05 de diciembre de 2019, los miembros del Comité Técnico que se mencionan en la Lista de Asistencia que, debidamente firmada por todos los presentes, se agrega al expediente que se ha formado de la presente acta, tuvieron una sesión vía conferencia telefónica con el propósito de celebrar la sesión del Comité Técnico conforme a lo establecido en el inciso (k) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Comité Técnico fue presidido por el señor Gerardo Ignacio Zambrano Martínez (el "Presidente") y actuó como secretario de la misma la señorita Marcela Ramírez Pérez (el "Secretario"), quienes fueron elegidos por el voto unánime de los miembros presentes para ocupar dichos cargos en la sesión de conformidad con lo establecido en el inciso (k) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

En virtud de que asistieron la totalidad de los miembros del Comité Técnico, se declaró legalmente instalada la sesión al existir el quórum necesario para tal propósito, de acuerdo con lo dispuesto por la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, y se dio lectura del siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación del despacho y Auditor Externo Independiente, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("CUAE").
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del Auditor Externo Independiente.

III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en el Comité Técnico.

I. Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación del despacho y Auditor Externo Independiente, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (“CUAE”).

En relación con el primer punto del orden del día, el Administrador presentó un resumen respecto de las nuevas Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos; lo anterior con la finalidad de dar una exposición de motivos, respecto de los cuales se debería aprobar de forma anual al Auditor Externo Independiente.

El señor Pablo Arriaga explicó a los miembros del Comité Técnico la necesidad de implementar las disposiciones establecidas en la CUAE, a fin de ratificar y aprobar al Auditor Externo Independiente proponiendo a KPMG Cárdenas Dosal, S.C., quien ha prestado sus servicios al Fideicomiso desde 2012 (las especificaciones de la contratación, antecedentes y objeto de las disposiciones, se detallan en el documento que se adjunta a la presente como “Anexo A”).

Después de haber discutido lo anterior, los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por los Tenedores, por unanimidad, adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

Primera. “En términos de lo establecido en la CUAE, se aprueba la ratificación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como despacho y Auditor Externo Independiente”, lo anterior en términos del documento que se observó durante esta sesión y que se adjunta a la presente como “Anexo A”.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del Auditor Externo Independiente.

En relación con el segundo punto del orden del día, los miembros del Comité Técnico discutieron sobre la necesidad de aprobar los honorarios del Auditor Externo Independiente, a lo que se comentó haber recibido un descuento del 10% sobre la cotización original, motivo por el cual resultaría (i) una cantidad por concepto de honorarios de servicios de auditoría respecto del Fideicomiso, (ii) los honorarios por servicios de auditoría en los Vehículos de Inversión, (iii) más un rubro adicional por otros servicios a realizarse por parte del Auditor Externo Independiente, tanto en los Vehículos de Inversión, como en el Fideicomiso Emisor.

Después de haber discutido lo anterior, los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por los Tenedores, por unanimidad, adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

Segunda. "Se autoriza los honorarios de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. por los siguientes montos: (i) \$324,242.00 (trescientos veinticuatro mil doscientos cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.), IVA incluido, por concepto de servicios de auditoría al Fideicomiso; (ii) \$5,097,678.00 (cinco millones noventa y siete mil seiscientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.), IVA incluido, por concepto de servicios de auditoría a los Vehículos de Inversión (de los cuales un honorario de \$2,101,206.00 (dos millones ciento un mil doscientos seis pesos 00/100 M.N.), IVA incluido, corresponde a una Co-Inversión, por lo que el Fideicomiso solo pagará el 50%); (iii) \$1,677,852.00 (un millón seiscientos setenta y siete mil ochocientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.) más IVA, para la revisión del cumplimiento fiscal del Fideicomiso y de 19 vehículos (de los cuales un honorario de \$485,721.00 (cuatrocientos ochenta y cinco mil setecientos veintiún pesos 00/100 M.N.) más IVA, corresponde a una Co-Inversión, por lo que el Fideicomiso solo pagará el 50%); (iv) \$250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) más IVA para la revisión del cálculo de la Distribución por Desempeño (*Promote*); \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) más IVA para el análisis de contratos y demás documentos relativos a la venta de TITAN bajo IFRS y sus diversas revelaciones en Estados Financieros del Fideicomiso y sus diversos Vehículos de Inversión. Todo lo anterior en términos del documento que se adjunta a la presente como "Anexo A"."

III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en el Comité Técnico.

En relación con tercer y último punto del orden del día, el Presidente comentó que es necesario designar delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen las resoluciones adoptadas por este Comité, por lo que después de haber discutido lo anterior, los miembros del Comité Técnico adoptaron la siguiente:

RESOLUCIÓN

Tercera. "Los miembros del Comité Técnico aprueban designar como delegados especiales a los señores Hans Josef Hutterer Arellano, Gerardo Reynoso Cantú, Alan Alberto Tirado Tapia y a las señoritas Marcela Ramírez Pérez, Anna Carolina Sepúlveda Salinas, Bianca Lizeth Rangel Aguilar, Mariel Rodríguez Castro y María Paula Magaña González para que, conjunta o separadamente, realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a las resoluciones adoptadas por este Comité Técnico."

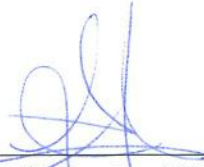
No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la sesión, levantándose la presente acta para constancia, la cual después de haber sido leída y aprobada, fue autorizada a ser firmada por el Presidente y Secretario del Comité Técnico.

[HOJAS DE FIRMA EN LAS SIGUIENTES PÁGINAS]

[HOJA DE FIRMAS DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DENOMINADO "FIDEICOMISO FINSA CKD NÚMERO F/2817" DE FECHA 05 DE
DICIEMBRE DE 2019]



Gerardo Ignacio Zambrano Martínez
Presidente del Comité Técnico



Marcela Ramírez Pérez
Secretario del Comité Técnico