

Ciudad de México, a 17 de noviembre de 2023

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. (Deloitte)** para el ejercicio de 2023 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra **IGS3CK 17**

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago número **2178** (el “Contrato de Fideicomiso”), celebrado el **03 de mayo de 2017** entre **Grupo Desarrollador IGS 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 **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 **IGS3CK 17**, (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 del 20 de octubre de 2023**, hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)**, (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

GRUPO DESARROLLADOR IGS S.A.P.I DE C.V

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. (Deloitte)**

Socio Encargado: **Jessica Solis**

Socio revisor del control de calidad: **Ubaldo de la Fuente**

Gerente: **Jesús Riverón**

Importe de los honorarios: **\$181,000.00 M.N. (Ciento ochenta y un mil pesos 00/100 Moneda Nacional) más gastos e IVA**

Lo anterior en el entendido que, para efecto de la contratación 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.

GRUPO DESARROLLADOR IGS S.A.P.I DE C.V

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.

El Comité Técnico del Fideicomiso 2178



Por: Bárbara Ochoa Woodworth

Cargo: Miembro

GRUPO DESARROLLADOR IGS S.A.P.I DE C.V

ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO. F/2178 (EL "FIDEICOMISO")

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 20 de octubre de 2023, por medio de videoconferencia, se reunieron los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/2178 (el "Fideicomiso 2178"), cuya firma aparece en la lista de asistencia que se agrega como constancia al expediente de la presente acta, a fin de celebrar una sesión a la cual fueron convocados oportunamente conforme a los términos de el "Fideicomiso".

Presidió el Comité la Sra. Bárbara Ochoa Woodworth, y actuó como Secretario Jennifer Jacqueline Olvera Flores. Encontrándose reunidos los miembros del Comité Técnico, y demás personas que intervinieron en la misma, según la lista de asistencia que se anexa a la presente, se dio por instalada la Sesión.

En uso de la palabra, la Sra. Bárbara Ochoa Woodworth, dio la bienvenida a los presentes. Acto seguido, la Presidente dio lectura al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta de ratificación, en su caso, del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditor externo independiente, de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras de valores supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros.
- II. Información de las Inversiones ya aprobadas de la Plataforma Industrial y la Plataforma Tierra para Vivienda.
- III. Asuntos Generales.

Los miembros del Comité Técnico, después de escuchar detenidamente el Orden del Día, se manifestaron conformes con la misma y lo aprobaron por unanimidad.

Enseguida, se procedió a desahogar cada uno de los puntos del Orden del Día, en los siguientes términos:

- I. Propuesta de ratificación, en su caso, del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditor externo independiente, de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras de valores supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros.

Respecto al primer punto del Orden del Día, la Sra. Bárbara Ochoa, presentó a los miembros del Comité Técnico la propuesta de servicios de auditoría y solicitó la ratificación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditor externo independiente para el periodo 2023.

Previa deliberación sobre dicho tema y después de que se respondiera a todos los cuestionamientos de los miembros del Comité Técnico, los presentes votaron unánimemente a favor de ratificar al despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) como auditor externo independiente para el periodo 2023. Así mismo, todos estuvieron de acuerdo en pasar al siguiente punto del Orden del Día.

- II. Información de las Inversiones ya aprobadas de la Plataforma Industrial y la Plataforma Tierra para Vivienda.