

Ciudad de México, a 12 de enero de 2024

Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario  
Blvd. Manuel Ávila Camacho 40 Piso 7  
Lomas de Chapultepec, CP 11000  
Ciudad de México

Atención: Talina Ximena Mora Rojas  
Enrique Huerta Atriano  
**Delegados Fiduciarios**

Asunto: Designación del Auditor Externo para el ejercicio de 2023 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra PMCAPCK 20

Hacemos referencia (i) al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, administración y pago número F/3853 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 10 de enero de 2020 entre Promecap, S. A. de C. V., (antes Promecap Capital de Desarrollo, S. A. 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 CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común, bajo el cual se emitieron los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra PMCAPCK 20, (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 Fideicomitente hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S. C., 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: KPMG Cárdenas Dosal, S. C.  
Socio Encargado: Alejandro de Alba Mora  
Socio revisor del control de calidad: Alberto Alarcón Padilla  
Gerente: José Luis Márquez Castillo  
Importe de los honorarios: \$1,298,188 MXN

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 auditoría externa como la revisión y opinión sobre los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, y en su caso, de los servicios distintos a los de auditoría externa de Estados Financieros Básicos y la Revisión del informe anual 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.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and cursive, starting with a large loop and ending with a sharp hook.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alejandro Creel Cobán', written over a horizontal line.

Lic. Alejandro Creel Cobán

Responsable de las funciones del Comité de Auditoría

**ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL  
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO NO. 3853 (EL “CONTRATO DE  
FIDEICOMISO” O EL “FIDEICOMISO”).**

En la Ciudad de México, siendo las 17:00 horas del día 5 de diciembre de 2023, mediante videoconferencia (la “Sesión de Comité Técnico”), se reunieron los miembros propietarios y suplentes integrantes del Comité Técnico del Fideicomiso cuyos nombres aparecen en la lista de asistencia que se adjunta a esta acta, para celebrar una sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, a la cual fueron previamente convocados.

También estuvieron presentes los señores Fernando Antonio Pacheco Lippert y Federico Chávez Peón Mijares, en representación de Promecap, S.A. de C.V. (antes Promecap Capital de Desarrollo, S.A. de C.V.; el “**Administrador**”), los señores Gabriel Robles Beistegui y Juan Carlos Rodríguez Hernández, representantes del despacho Ritch, Mueller y Nicolau, S.C., la señorita Laura Hernández Meza, como invitada de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso, la señorita Mónica Jiménez Labora Sarabia, como invitada de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso), Andrés Villaverde Becerril, como invitado de Afore Sura, S.A. de C.V., y Susana Nayelli Martínez Labana, como invitada de Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.

Por designación unánime de los presentes, el señor Fernando Antonio Pacheco Lippert actuó como Presidente, asimismo el Administrador nombró al señor Gabriel Robles Beistegui como Secretario de esta Sesión del Comité Técnico, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta, inciso (h) del Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta y en virtud de haberse reunido el quórum necesario, el señor Fernando Antonio Pacheco Lippert, Presidente del Comité Técnico, declaró legalmente instalada la Sesión del Comité Técnico y válidos los acuerdos que en ella se adopten. Acto seguido, el Presidente solicitó al señor Gabriel Robles Beistegui, dar lectura al siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

- (i) Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de una Inversión en Deuda, consistente en un financiamiento estructurado a través de una línea de crédito a ser otorgada por el Fideicomiso y el Co-inversionista, ya sea directamente, a través de la Sofom o a través de un Vehículo de Propósito Específico, a Adelante Veintiuno, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.; resoluciones al respecto;
- (ii) Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para considerar como Montos Reinvertidos los recursos que en su caso deriven de las Desinversiones correspondientes a la Inversión en Deuda descrita en el inciso (i) anterior; resoluciones al respecto;
- (iii) Presentación por parte del Administrador de una Inversión en Deuda consistente en otorgar un financiamiento, directa o indirectamente, a Cuatro SMDAG, S.A.P.I. de C.V., la cual fue previamente aprobada por el Comité de Inversiones del Administrador, y toma de nota al respecto, en atención a lo dispuesto en el inciso (c), sub-inciso (iii) de la Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso;
- (iv) Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para considerar como Montos Reinvertidos los recursos que en su caso deriven de las Desinversiones correspondientes a la Inversión en Deuda descrita en el inciso (iii) anterior; resoluciones al respecto;
- (v) Discusión y, en su caso, ratificación de la firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso, de las SOFOMs y/o de los Vehículos de Propósito Específico para el ejercicio 2023; resoluciones al respecto;

Después de una discusión, los miembros propietarios y suplentes presentes, por unanimidad de votos adoptaron la siguiente resolución:

### RESOLUCIÓN

**“ÚNICA.-** Se resuelve y aprueba por unanimidad de votos, aprobar como Montos Reinvertidos los recursos que en su caso deriven de las Desinversiones correspondientes a la Inversión Veintiuno”.

- V. Discusión y, en su caso, ratificación de la firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso, de las SOFOMs y/o de los Vehículos de Propósito Específico para el ejercicio 2023; resoluciones al respecto.**

A solicitud del Administrador y considerando el tiempo limitado de algunos miembros del Comité Técnico, se sometió a consideración de los presentes un cambio en el orden en el que se desahogarían los puntos del Orden del Día, y acto seguido se procedió al desahogo de los puntos quinto, sexto y séptimo del Orden del Día.

En relación con el quinto punto del orden del día, el señor Fernando Antonio Pacheco Lippert y el señor Federico Chávez Peón Mijares expusieron a los presentes que de conformidad con las disposiciones de la CUAE, la recomendación del Administrador es ratificar el nombramiento de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo, para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros del Fideicomiso, así como Auditor Externo de las SOFOMs y/o los Vehículos de Propósito Específico, correspondientes al ejercicio fiscal de 2023.

Después de una discusión en torno a las preguntas de los representantes de ciertos miembros del Comité Técnico que fueron formuladas durante la exposición, incluyendo del miembro independiente Gonzalo Portilla Forcén, los presentes por unanimidad de votos adoptaron la siguiente resolución. Se toma nota de la abstención del miembro designado por Principal Afore, S.A. de C.V.

### RESOLUCIONES

**“ÚNICA.-** Se resuelve y aprueba por unanimidad de votos, ratificar a la firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo del Fideicomiso, de la SOFOM y/o de los Vehículos de Propósito Específico, para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros del Fideicomiso, de las SOFOMs y de los Vehículos de Propósito Específico correspondientes al ejercicio fiscal de 2023, cuyos honorarios se encuentran incluidos en el importe de las remuneraciones a ser aprobados, en su caso, en el punto sexto del orden del día a continuación.”

- VI. Discusión y, en su caso, aprobación del importe de las remuneraciones del Auditor Externo, para el ejercicio 2023, contratados por el Fideicomiso, por las SOFOMs y/o por los Vehículos de Propósito Específico, a la firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., resoluciones al respecto.**

En relación con el sexto punto del orden del día, y en relación con la resolución adoptada en el quinto punto del orden del día, el Presidente propuso a los presentes aprobar las remuneraciones para el ejercicio 2023, por los servicios contratados por el Fideicomiso, por las SOFOMs y/o por los Vehículos de Propósito Específico, a la firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Se toma nota de la abstención del miembro designado por Principal Afore, S.A. de C.V.

Acto seguido, los presentes por unanimidad de votos adoptaron la siguiente resolución.

## RESOLUCIÓN

**“ÚNICA.-** Se resuelve y aprueba determinar un importe de \$1'298,188.00 (un millón doscientos noventa y ocho mil ciento ochenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) más IVA, como remuneración a la firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C., por el servicio de auditoría externa de los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal de 2023 del Fideicomiso, las SOFOMs y de los Vehículos de Propósito Específico, de los cuales le corresponden: (i) \$832,901.00 (ochocientos treinta y dos mil novecientos un Pesos 00/100 M.N.) más IVA al Fideicomiso, (ii) \$148,108.00 (ciento cuarenta y ocho mil ciento ocho Pesos 00/100 M.N.) más IVA a la SOFOM FICADE, (iii) \$146,285.00 (ciento cuarenta y seis mil doscientos ochenta y cinco Pesos 00/100 M.N.) más IVA a CKD Activos 8, y (iv) \$170,894.00 (ciento setenta mil ochocientos noventa y cuatro Pesos 00/100 M.N.) más IVA a la SOFOM PROMECADE.”

### **VII. Designación, de la persona o área responsable de las funciones del Comité de Auditoría y el importe de las remuneraciones por dichos servicios, resoluciones al respecto.**

En relación con el séptimo punto del orden del día, el Presidente propuso a los presentes ratificar la designación del señor Alejandro Creel Cobián como persona responsable de las funciones del Comité de Auditoría. De igual manera, el Presidente propuso a los presentes aprobar los honorarios pagaderos al señor Alejandro Creel Cobián, por un monto de hasta \$132,500.00 (ciento treinta y dos mil quinientos Pesos 00/100 M.N.) anuales.

Después de una discusión en la que los representantes del Administrador respondieron a las preguntas de los representantes de ciertos miembros del Comité Técnico, así como del miembro independiente Gonzalo Portilla Forcén y que fueron formuladas durante la exposición de este punto del orden del día, los presentes, adoptaron por unanimidad de votos la siguiente resolución. Se toma nota de la abstención del miembro designado por Principal Afore, S.A. de C.V.

## RESOLUCIÓN

**“ÚNICA.-** Se resuelve y aprueba ratificar la designación del señor Alejandro Creel Cobián como persona responsable de las funciones del Comité de Auditoría del Fideicomiso y, de igual manera se aprueba una remuneración de hasta \$132,500.00 (ciento treinta y dos mil quinientos Pesos 00/100 M.N.) anuales los cuales serán pagados con cargo a la Cuenta de Gastos de Mantenimiento.”

### **III. Presentación por parte del Administrador de una Inversión en Deuda consistente en otorgar un financiamiento, directa o indirectamente, a Cuatro SMDAG, S.A.P.I. de C.V., la cual fue previamente aprobada por el Comité de Inversiones del Administrador, y toma de nota al respecto, en atención a lo dispuesto en el inciso (c), sub-inciso (iii) de la Cláusula Décima Novena del Contrato de Fideicomiso.**

Una vez desahogados los puntos quinto, sexto y séptimo del Orden del Día, el Presidente informó a los presentes que se retomaría la discusión y votación de la Sesión de Comité Técnico del tercer y cuarto punto del Orden del Día. Así mismo, previo a la exposición del tercer y cuarto punto del Orden del Día, el miembro designado por Principal Afore, S.A., manifestó que debería dejar la sesión, pero que se considerara que aprobaba el cuarto punto del Orden del Día.

En relación con dicho tercer punto del Orden del Día, los señores Federico Chávez Peón Mijares y Oscar Daniel Falcón Lando, en uso de la palabra, expusieron a los presentes que, el Administrador evaluó la posibilidad de que el Fideicomiso realice una Inversión en Deuda (la “Inversión SMDAG”), consistente en el otorgamiento de un financiamiento garantizado por un terreno con uso habitacional multifamiliar con