

Santa Catarina, Nuevo León, a 25 de febrero de 2026

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: Freya Vite Asensio
Enrique Huerta Atriano
Delegados Fiduciarios

Asunto: Designación del Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para el ejercicio de 2025 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra DELTACK 18

Hacemos referencia (i) al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número 2674 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el 3 de septiembre de 2018 entre Administradora CKDelta, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar y administrador (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 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 con fecha del 27 de noviembre de 2025, 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 2025, 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. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Socio Encargado: José Enrique Esparza Marín

Socio revisor del control de calidad: Luis Rodríguez Acuña

Gerente: Sayra Raquel Obregón Torres

Importe de los honorarios: \$269,190 más 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 2025.**
 - o **Revisión del informe anual de 2025, 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 2025 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.

Delegado Especial del Comité Técnico.



Por: Marisol Chávez Valdés

Cargo: Directora General

ACTA DE SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO 2674, BAJO EL CUAL SE EMITEN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA “DELTACK 18” (EL “FIDEICOMISO”)

A las 10:00 horas del día 27 de noviembre de 2025 de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 13.1.10 del Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Número 2674 (el “Fideicomiso”), se reunieron a través de medios electrónicos la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (el “Comité Técnico” o el “Comité”), cuyos nombres se indican en la lista de asistencia y en la constancia que para efectos de confirmación del quórum se emite, y que debidamente firmadas por el Secretario y los miembros del Comité Técnico, según corresponda, se adjuntan a la presente Acta como Anexo A, con el objeto de celebrar una Sesión de dicho Comité Técnico (la “Sesión”) a la cual fueron debidamente convocados de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 13.1.9 del Fideicomiso y en términos de la Convocatoria enviada a los miembros del Comité Técnico el 13 de noviembre de 2025, Convocatoria que se agrega a la presente Acta para formar parte integrante de la misma como Anexo B.

Presidió la Sesión el Ing. Federico Garza Santos, (en adelante, el “Presidente”) y actuó como Secretario la Lic. Marcela Alejandra Aguilar Flores (en adelante, la “Secretario”).

Asimismo, estuvieron presentes por medios electrónicos y de manera presencial Marisol Chávez Valdés, Roberto Oropeza García, Nora Nelly Torres Mondragón, Celina Andrea Treviño García, Selene Maricruz García Garza, Daniel González Zambrano y Ana Jacqueline Lozano Martínez como invitados a la misma. De igual manera, en representación del Fiduciario INVEX estuvo presente María Beatriz Saenz González, y por parte del Representante Común CI Banco estuvo presente Mónica Jimenez Labora.

En primer término, el Secretario procedió a dar lectura al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Bienvenida e Instalación de la Sesión.**
- II. Presentación del Estatus del Portafolio de Proyectos Autorizados.**
- III. Presentación del Resumen Financiero del Fideicomiso al 30 de septiembre 2025 (tercer trimestre de 2025).**
- IV. Discusión, y en su caso, aprobación de la ratificación y/o revocación y nombramiento del Auditor Externo.**
- V. Discusión, y en su caso, aprobación de la ratificación y/o revocación y nombramiento del Valuador Independiente.**
- VI. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Sesión.**

El equipo del administrador mencionó brevemente que se encuentra totalmente estabilizados y con el pago de rentas en tiempo y forma.

Resolución

“ÚNICA. Se tienen por presentado el Estatus de los Proyectos Autorizados tal como se establece en la presente acta y en el **Anexo C.**”

III. Presentación al Resumen Financiero del Fideicomiso al 30 de septiembre de 2025 (tercer trimestre de 2025).

En desahogo del tercer punto del Orden del Día, la Secretario cedió la palabra a Selene Garcia quien procedió a dar lectura al resumen financiero del Fideicomiso al tercer trimestre del 2025 que se refleja en el **Anexo C.**, mismo que contiene la información de los Estados de Resultados y Balance General, así como el detalle de inversión por cada proyecto, entre otra información.

Selene García informó que el Fondo mantiene una reserva destinada a cubrir gastos de aproximadamente \$53 MDP, la cual no ha sido distribuida a los inversionistas debido a las condiciones adversas observadas durante el presente año. Añadió que existe una reserva adicional que, en conjunto, alcanzaría aproximadamente \$100 MDP. Indicó que se evaluará si dicho monto deberá conservarse como reserva o distribuirse, decisión que se tomará considerando las particularidades de cada caso.

Andrés Treviño solicitó aclarar el nivel de cobertura existente frente a las contingencias identificadas, por ejemplo en los proyectos de Independencia y Reynosa, así como los planes previstos para atenderlas. En respuesta, Selene explicó que la reserva actual cubre únicamente entre el 50% y 60% de los requerimientos estimados; sin embargo, contemplando el flujo proveniente del portafolio residencial, dicho nivel podría incrementarse hasta aproximadamente el 70%.

Finalmente, se reportó que, a nivel consolidado del portafolio del Fondo, se alcanzó una TIR de 9.53% y un MOIC de 1.71.

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

Resolución

“ÚNICA. Se tiene por presentado el resumen financiero al 30 de septiembre de 2025 que se refleja en el **Anexo C** adjunto.”

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

Selene García explicó la necesidad de someter a la aprobación del Comité la ratificación del nombramiento del Auditor Externo.

Deloitte, quien funge como Auditor Externo actualmente, presentó incrementos de inflación para el ejercicio de 2026 mencionando que el único cambio en el incremento es el proyecto IP-101 que el año pasado no tenía movimientos, lo cual es considerado de mercado por lo que se propone a los presentes ratificar su nombramiento.

Por otro lado, en temas de Precios de Transferencia, se presentaron los honorarios de Kreston, a fin de que sean estos quienes funjan como consultores en dicha materia.

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

Resoluciones

“**PRIMERA.** Se aprueba la ratificación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (“DELOITTE”) como Auditor Externo del Fideicomiso y se autorizan sus honorarios ajustados.”

“**SEGUNDA.** Se aprueba el nombramiento de Kreston BSG, S.C. como consultores de Precios de Transferencia y se autorizan sus honorarios.”

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 la buena relación 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.”

VI. 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:

Resolución

“**ÚNICA.** Se designan delegados especiales a Federico Garza Santos, Marcela Alejandra Aguilar Flores, Marisol Chávez Valdés, Cecilia Ayde Escamilla Chapa y Ana Jacqueline Lozano Martínez para que, conjunta o separadamente realicen los actos y/o los trámites que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en las resoluciones contenidas en la presente Acta, incluyendo sin limitar acudir ante el fedatario de su elección para protocolizar total o parcialmente la presente Acta, y presentar los avisos y notificaciones correspondientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas; así como realizar los trámites que se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. e Indeval, las instituciones calificadoras (según sea el caso) y demás autoridades, según sea necesario.”

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por concluida la Sesión del Comité Técnico, haciéndose constar que los miembros del Comité Técnico que intervinieron en ésta estuvieron presentes de manera ininterrumpida durante la misma.