

Monterrey, Nuevo León, a 04 de marzo 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 Mancera, S.C. para el ejercicio de 2025 del Fideicomiso Emisor de los Certificados Bursátiles con las claves de pizarra: (i) Serie A "FNSA3CK 21D"; (ii) Serie B "FNSA3CK 21-2D"; Y (iii) Serie C "FNSA3CK 21-3D".

Hacemos referencia (i) al contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago número **F/4100**(el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado el **18 de diciembre de 2020** entre **Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. 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 las claves de pizarra: (a) Serie A "FNSA3CK 21D"; (b) Serie B "FNSA3CK 21-2D"; Y (c) Serie C "FNSA3CK 21-3D", (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 hace del conocimiento del Fiduciario la designación del despacho Mancera, 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: Mancera, S.C.
Socio Encargado: Sergio Mora González
Socio revisor del control de calidad: Jose Luis Loaeza
Importe de los honorarios: \$194,100.00 más I.V.A.

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.

Atentamente,

El Administrador

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



Nombre: Francisco Javier Ugarte de la Rosa

Apoderado legal



Nombre: Anna Carolina Sepulveda Salinas

Apoderado legal

ACTA DE LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DENOMINADO “FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100” (SEGÚN EL MISMO HAYA SIDO O SEA MODIFICADO DE TIEMPO EN TIEMPO, EL “CONTRATO DE FIDEICOMISO” O “FIDEICOMISO”) CELEBRADO ENTRE FINSA PORTAFOLIOS III, S. DE R.L. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE Y COMO FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR (EL “FIDEICOMITENTE”); FINSA REAL ESTATE MANAGEMENT III, S. DE R.L. DE C.V., COMO ADMINISTRADOR (EL “ADMINISTRADOR”); 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 10 DE DICIEMBRE DE 2025. 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 10:00 horas del día 10 de diciembre de 2025, 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 videoconferencia, a través de la plataforma “*Teams*”, 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 la C.P. María del Rocío Palafox Morales (en adelante “Presidente”) y actuó como secretario de esta la señorita Anna Carolina Sepulveda Salinas (en adelante “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. De igual forma se toma nota de quienes participaron por parte del Administrador, Fiduciario y Representante Común.

En virtud de que asistieron la totalidad de los Miembros Independientes 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. Informe del Administrador respecto al estado que guardan las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.
- II. 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”).
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del Auditor Externo Independiente.

IV. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la sesión del Comité Técnico.

I. Informe del Administrador respecto al estado que guardan las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.

En desahogo del primer punto del Orden del Día, hizo uso de la palabra la C.P. María del Rocío Palafox Morales para rendir el informe respecto al estado que guardan las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, mediante el apoyo de una presentación que fue proyectada a través de la plataforma digital.

Posteriormente, se abrió un espacio para preguntas de los presentes en relación con el primer punto del orden del día.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día se hizo constar la siguiente:

Resolución

Primera: Se toma conocimiento sobre el Informe del Administrador respecto al estado que guardan las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.

No habiendo comentarios adicionales a este respecto, se procedió a desahogar el siguiente punto del orden del día.

II. 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 desahogo del segundo punto del Orden del Día, el señor Alejandro Salazar Hernández, representante del Administrador, explicó a los miembros del Comité Técnico la necesidad de implementar las disposiciones establecidas en la CUAE, a fin de aprobar y ratificar al Auditor Externo Independiente proponiendo a *Ernest & Young* ("EY") para hacer más eficientes los costos de auditoría externa y de esta manera mejorar los rendimientos del propio Fideicomiso. La contratación antes referida, se sujetó a votación de conformidad con las especificaciones, antecedentes y objeto de las disposiciones que se detallan en el documento adjunto 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 designación y ratificación de *Ernest & Young* ("EY") como despacho y Auditor Externo Independiente, para el ejercicio fiscal correspondiente al año 2025. Lo anterior en términos del documento que se observó durante esta sesión y que se adjunta a la presente como "Anexo A".