

AVISO CON FINES INFORMATIVOS
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS FSHOP 17



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
FIDEICOMITENTE



CIBanco, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
como fiduciario del Fideicomiso número F/00854.
FIDUCIARIO EMISOR

El motivo del presente aviso con fines informativos (el “*Aviso*”) es informar al público inversionista de la actualización de la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (“*RNV*”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“*CNBV*”), conforme a la modalidad de programa de colocación (el “*Programa*”), de los certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo con clave de pizarra FSHOP 17 (indistintamente, los “*CBs*” o los “*Certificados Bursátiles*”) a cargo de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (indistintamente, el “*Fiduciario*” o el “*Emisor*”) en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (según el mismo ha sido modificado y re-expresado parcial o totalmente de tiempo en tiempo, el “*Contrato de Fideicomiso*”, y el fideicomiso ahí creado, el “*Fideicomiso*”), mismos que están inscritos en el RNV bajo el número 3239-4.19-2017-068-01 cuya actualización conforme a lo aquí previsto quedó registrada con el número 3239-4.19-2017-068-04.

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, es implementar las resoluciones adoptadas en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 11 de junio de 2020 (la “*Asamblea de Tenedores*”) en la que se resolvió, entre otros temas: revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria (“*Deutsche Bank México*”) como Representante Común de los Tenedores y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común en sustitución de Deutsche Bank México; y (*b*) modificar el Título para sustituir cualquier referencia a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria en su carácter de Representante Común de los Tenedores por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (la “*Actualización en el RNV*”).

Conforme al Convenio de Sustitución de Representante Común de fecha 17 de noviembre de 2020 y a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, la sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores, surtirá efectos a partir de la fecha en que surta efectos el canje del Título que ampara los CBs en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

En concordancia con lo anterior, salvo por los cambios derivados de la Actualización en el RNV, no se llevarán a cabo modificaciones adicionales a las características de los Certificados Bursátiles FSHOP 17 y continuarán siendo las mismas, según dichas características se presentan a continuación:

Fiduciario Emisor: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/00854, constituido el 21 de junio de 2013.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Fideicomisarios de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, representados por el Representante Común de los CBFIs.

Fideicomisarios en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes Originales por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualquier otro tercero que realice una Aportación Futura de Bienes Inmuebles al Fideicomiso.

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: La cartera de inmuebles del Fideicomiso está compuesta por 18 centros comerciales, situados en 12 estados de la República. El área rentable propiedad de Fibra Shop de estas propiedades asciende a 540,534

metros cuadrados (adquiridos y pagados), y al 30 de junio de 2020 reportó una tasa de ocupación de 95.03%. Al 30 de junio de 2020, el área rentable total administrada por Fibra Shop, es decir tomando en cuenta a los arrendatarios dueños de su local y considerando las expansiones en proceso, es de 782,486 metros cuadrados.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria nacional.

Clave de Pizarra: FSHOP 17.

Monto Total Autorizado del Programa: Originalmente, por hasta \$5,000'000,000.00 M.N. (Cinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIs (mismo que fue posteriormente aumentado en una primera ocasión por hasta \$3,000'000,000.00 M.N. (Tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y en una segunda ocasión por hasta \$1,000,000,000.00 (Un mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), por lo que el monto autorizado actualmente es de hasta \$9,000'000,000.00 M.N. (Nueve mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Dólares o en UDIs. El monto de las emisiones de los certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo no excederá de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: \$100.00 (Cien Pesos M.N.), cada uno.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos.

Vigencia del Programa: 5 (cinco) años, contados a partir de la autorización del Programa por la CNBV.

Plazo de Vigencia de la Emisión: 1,820 (mil ochocientos veinte) días.

Fecha de Emisión: 25 de julio de 2017.

Amortización de Principal: El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será amortizado en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, a su valor nominal, contra la entrega del Título. En el caso que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberá ser liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen disposiciones relativas a su vencimiento anticipado y a las causas que darán lugar al mismo que se describen en el Suplemento, incluyendo la falta de pago de principal e intereses.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores: Conforme al Título que representa los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Emisor tendrá obligaciones de dar, hacer y no hacer, según sea el caso, mismas que se reproducen en el Suplemento.

Prelación de los Certificados Bursátiles: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyen obligaciones directas, incondicionales, quirografarias y no subordinadas del Emisor y tienen una prelación de pago equivalente (pari passu) con sus obligaciones de pago frente a todos los demás acreedores quirografarios del mismo con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a las leyes de México, incluyendo sin limitación la Ley de Concursos Mercantiles.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo: A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, de aquella otra fecha que se señale en el Título que los documente, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés anual igual a la tasa a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Período de Intereses conforme al calendario de pagos que aparece más adelante (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la fecha de emisión y que registrará precisamente durante ese Período de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación—incluso internet—autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días y se entenderá, para todos los efectos del presente Suplemento, que dicha tasa sustituta es la "Tasa de Interés de Referencia".

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Período de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles Fiduciarios no sean amortizados, el Representante Común utilizará la fórmula que se establece en la sección "2 Forma de Cálculo de Intereses" del presente Suplemento.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, señalado en la sección "Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses" del Suplemento.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán durante la vigencia de la Emisión en las fechas señaladas en el calendario que se indica en el Título que documenta la Emisión.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título. En caso de mora, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 15, Col. Juárez C.P. 06600, Ciudad de México en cualquier otro domicilio que pudiere llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común. En caso de que el pago de principal y/o intereses no sea cubierto en su totalidad, de conformidad con lo establecido en el Título, el Indeval no será responsable de entregar el Título o la constancia correspondiente, asimismo, no estará obligado a su entrega hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

Garantía: Los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. AA-(mex), la cual significa que la emisión tiene una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el país. El riesgo de incumplimiento inherente solo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificadas del país.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. HR AA+, la cual significa que la emisión se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de inversión u operación y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

Dichas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y pueden estar sujetas a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora respectiva.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo permita.

RESTRICCIONES DE VENTA Y DE TRANSMISIÓN: EL PROSPECTO DEL PROGRAMA ÚNICAMENTE PODRÁ SER UTILIZADO EN MÉXICO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL MERCADO DE VALORES PARA LA OFERTA Y VENTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS Y NO PODRÁ SER DISTRIBUIDO O PUBLICADO EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO HAN SIDO NI SERÁN INSCRITOS AL AMPARO DE LA LEY DE VALORES DE EUA, O LAS LEYES DE VALORES DE CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO PODRÁN SER OFRECIDOS, VENDIDOS, ENTREGADOS O TRANSMITIDOS DIRECTA O INDIRECTAMENTE, DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS O, A, O A CUENTA O EN BENEFICIO DE, PERSONAS DE LOS ESTADOS UNIDOS (U.S. PERSONS), SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN LA REGLA 5 DE LA LEY DE VALORES DE EUA) O EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2020, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. **EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, Y DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS.** No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Intermediario Coordinador: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y su labor consistió en ser asesor institucional del Emisor en materia de financiamiento.

Intermediarios Colocadores Conjuntos: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México participan en la Emisión en su carácter de Intermediarios Colocadores Conjuntos.

Se hace constar que las modificaciones derivadas de la Actualización en el RNV, constituyen los únicos cambios efectuados al Título y no existen otros cambios adicionales a los Certificados Bursátiles FSHOP 17.

Derechos de los Tenedores: Toda vez que el único objeto de las modificaciones a los Certificados Bursátiles es sustituir a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común, conforme a lo aprobado mediante la Asamblea de Tenedores, no hay afectación alguna para los tenedores de Certificados Bursátiles.

Fecha de Canje del Título en Indeval: 29 de abril de 2021.

Calificaciones de los Certificados Bursátiles: Las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles FSHOP 17, no sufrirán cambio alguno derivado de la Actualización en el RNV, conforme a la documentación adjunta.

Factor de Riesgo relacionado con el Representante Común: Los inversionistas deberán considerar que, las obligaciones de verificación del Representante Común serán cumplidas a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 14, fracción II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las "*Disposiciones de Emisoras*"), se adjuntan al presente Aviso los siguientes documentos:

- Anexo "A"** Título que ampara los Certificados Bursátiles FSHOP 17, canjeado y depositado ante Indeval.
- Anexo "B"** Acta de Asamblea General de Tenedores de fecha 11 de junio de 2020.
- Anexo "C"** Opinión Legal a que hace referencia el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.
- Anexo "D"** Carta de independencia a que hace referencia el artículo 87 de las Disposiciones de Emisoras.
- Anexo "E"** Confirmación de la calificación crediticia más reciente emitida por Fitch México, S.A. de C.V.
- Anexo "F"** Confirmación de la calificación crediticia más reciente emitida por HR Ratings de México, S.A. de C.V.
- Anexo "G"** Convenio de sustitución del Representante Común de fecha 17 de noviembre de 2020.

El presente Aviso podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.fibrashop.mx.

La autorización de la actualización de la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles FSHOP 17 conforme a lo señalado en este Aviso ha sido autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/10026385/2021 de fecha 12 de abril de 2021.

Ciudad de México, a 28 de abril de 2021.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación mediante oficio número 153/10026385/2021 de fecha 12 de abril de 2021.

CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/00854

“FSHOP 17”

Por virtud de este Título, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/00854 (indisjuntamente, el “Fideicomiso”, “FSHOP” o el “Emisor”) se obliga incondicionalmente a pagar en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, tal y como se detalla más adelante en la sección “Amortización del Principal”, en el lugar que se indica más adelante, la cantidad de \$1,400,000,000.00 (Mil cuatrocientos millones Pesos 00/100, Moneda Nacional), precisamente el día 19 de julio de 2022.

El presente Título ampara 14, 000,000 (Catorce millones) certificados bursátiles fiduciarios al portador con un valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100, Moneda Nacional) cada uno (los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”).

El presente Título se expide para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deban ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida a dichas instituciones en la Ley del Mercado de Valores (“LMV”).

Este Título se emite al amparo del programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo con carácter revolvente del Emisor por hasta \$9,000,000,000.00 (Nueve mil millones de Pesos 00/100, Moneda Nacional), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante el oficio No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015, y ha quedado inscrito en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) bajo el No. 3239-4.19-2015-001; actualizado bajo los números 3239-4.19-2017-068 y 3239-4.19-2019-069, mediante oficios No. 153/10540/2017 de fecha 20 de julio de 2017 y 153/11825/2019 de fecha 27 de mayo de 2019 (el “Programa”). Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título han quedado inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.19-2017-068-04, de conformidad con el oficio No. 153/10026385/2021 de fecha 12 de abril de 2021.

Los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título corresponden al tipo que refiere la fracción II del artículo 62 de la LMV.

Definiciones. Los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos en este Título, siendo éstos igualmente aplicables en las formas singular y plural.

Sin perjuicio de lo anterior, los términos con mayúscula inicial, utilizados y no definidos expresamente en el presente Título, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en su caso, en el Fideicomiso.

“**Activos Totales**” significa la suma de (i) el valor en libros de los activos inmobiliarios del Emisor antes de depreciación y amortización, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF; y (ii) el valor de todos los demás activos del Emisor excluyendo cuentas por cobrar e intangibles, de conformidad con las NIIF.

“**Activos Totales No Gravados**” significa los Activos Totales del Emisor que no se encuentren sujetos a Gravamen alguno.

“Administrador” Significa Fibra Shop Administración, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo, cuyo objeto social preponderante es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Causa de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” contenida en el presente Título.

“Certificados Bursátiles” tiene el significado que se le atribuye en el segundo párrafo del presente Título.

“Certificados Bursátiles Adicionales” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión” del presente Título.

“Certificados Bursátiles Originales” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión” del presente Título.

“Circular Única de Emisoras” significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido o sean modificadas.

“CNBV” tiene el significado que se le atribuye en el cuarto párrafo del presente Título.

“Comité Técnico” significa el Comité Técnico del Fideicomiso, conforme a la Cláusula Décima, sección 10.01(a) y demás aplicables del Fideicomiso.

“Crédito Sindicado” significa el contrato de crédito sindicado celebrado por el Emisor, en su carácter de acreditado, BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como agente administrativo y agente de garantías, y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, SabCapital, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como acreditantes, de fecha 29 de junio de 2016.

“Deuda” significa, respecto de cualquier persona, sin duplicar, (i) todas las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación, (iii) todas las obligaciones de dicha persona en su carácter de arrendatario conforme a arrendamientos financieros, (iv) toda la deuda de terceros respecto de la cual dicha persona otorgue garantía, fianza, aval o asuma obligación solidaria o que sea garantizada con un Gravamen constituido sobre cualquier activo de dicha persona, hasta por el valor de dicho activo, según esté registrado en el balance más reciente de dicha persona, interjuno o auditado, (v) la apertura de cartas de crédito por cuenta de dicha persona y la obligación de reembolso correspondiente, salvo cartas de crédito emitidas por cuenta de dicha persona para garantizar pagos a proveedores en el curso normal del negocio en tanto dichas cartas de crédito no hayan sido confirmadas y el pago haya sido hecho al proveedor por dicha persona en el curso normal del negocio, (vi) deuda de contratos de cobertura, y (vii) cualesquiera otros pasivos o contingencias que se reflejen en el balance de la persona de que se trata, independientemente de su denominación.

“Deuda Garantizada” significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor.

“Día Hábil” significa cualquier día, que no sea sábado o domingo o día inhábil, en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

“Deuda Total Insoluta” significa, en cualquier fecha, la suma, sin duplicar, del monto total de principal de toda la Deuda insoluta del Emisor.

“Documentos de Emisión” Significa el Fideicomiso, el presente Título, el Prospecto, el Suplemento correspondiente a la presente Emisión, el aviso correspondiente a la presente Emisión, el Contrato de Colocación respectivo y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenta la presente Emisión al amparo del Programa.

“Efecto Material Adverso” significa cualquier evento, circunstancia o condición que, en conjunto o en lo individual, tenga como resultado un cambio o efecto sustancialmente contrario en (a) las operaciones, negocios, condiciones financieras o en las propiedades del Emisor, considerados de manera conjunta, o (b) la capacidad del Emisor para satisfacer puntualmente con sus obligaciones relevantes conforme a los Documentos de Emisión.

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “FSHOP 17”

“Emisor” tiene el significado que se menciona en el primer párrafo del presente Título.

“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se indica en la sección “Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo” del presente Título.

“Fecha de Emisión” tiene el significado que se indica en la sección “Fecha de Emisión” del presente Título.

“Fecha de Vencimiento” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Fecha de Vencimiento” contenida en el presente Título.

“Fideicomiso de Control” significa, según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el contrato de fideicomiso celebrado por Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., como fideicomitente, y Banco Actinver, como fiduciario e identificado bajo el número F/738, de fecha 26 de octubre de 2012, conjuntamente con todos sus anexos y declaraciones, a cuyo patrimonio, entre otros, (i) algunos de los Fideicomitentes Adherentes y/o sus beneficiarios han aportado la titularidad de parte de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los Inversionistas Patrimoniales aportaron efectivo para la adquisición de CBFIs; y (iii) otras Personas aporten la titularidad de CBFIs que reciban en el futuro por cualquier otra causa.

“Fideicomitente” Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

“Funcionario Responsable” significa un apoderado del Emisor.

“Gravamen” significa, respecto a cualquier activo, cualquier hipoteca, prenda, usufructo, depósito, carga, preferencia o cualquier otra garantía real de cualquier clase o naturaleza (incluyendo, sin limitar, cualquier compraventa condicionada o con reserva de dominio), con relación a obligaciones pendientes de pago.

“Indeval” tiene el significado que se le atribuye en el tercer párrafo del presente Título.

“Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, el Ingreso Consolidado Neto del Emisor de dicho periodo más las cantidades que hayan sido descontadas y menos las cantidades que hayan sido incluidas por (sin duplicar):

- gasto por intereses sobre Deuda;
- provisiones por impuestos con base en el ingreso;
- descuento por amortización de deuda y costos de financiamiento diferidos;
- depreciaciones y amortizaciones de bienes inmuebles;
- el efecto de cualquier cargo no monetario que derive de un cambio en principios contables al calcular el Ingreso Consolidado Neto para dicho periodo;
- todo lo anterior sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“Ingreso Consolidado Neto” significa, para cualquier periodo, el monto de ingresos (o pérdidas) netos del Emisor para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LMV” tiene el significado que se le atribuye en el tercer párrafo del presente Título.

“Mayoría de los Tenedores” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Representante Común” del presente Título.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto Anual de Servicio de Deuda” significa, para cualquier periodo, la suma de los pagos de principal e intereses requeridos para dicho periodo, sobre una base consolidada de conformidad con las NIIF.

“NIIF” significa Normas Internacionales de Información Financiera.

“Periodo de Intereses” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses” del presente Título.

“Programa” tiene el significado que se le atribuye en el cuarto párrafo del presente Título.

“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, institución que funge como representante común de los Tenedores.

“SEDI” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que mantiene la BMV denominado “EMISNET” (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores).

“Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo” contenida en el presente Título.

“Tasa de Interés de Referencia” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo” contenida en el presente Título.

“Tenedores” significan los tenedores, en cualquier tiempo, de los Certificados Bursátiles en circulación.

“Título” significa el presente título, mismo que ampara los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.

“Trimestre Completo Más Reciente”: significa el trimestre terminado más reciente para el cual se hayan preparado estados financieros del Emisor.

Fines del Fideicomiso. El principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, así como cualquier otro registro que sea necesario o conveniente, su posterior Emisión, oferta pública y Colocación;
- (b) Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las autorizaciones que expida la CNBV, incluyendo ofertas públicas globales; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en éste último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;
- (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o

convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la porción o tramo internacional de cualquier oferta global que el Fiduciario realice. Asimismo, llevará un registro de los tenedores, mismos que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV;

- (e) Emitir CBFIs a ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten simultáneamente con los CBFIs a ser emitidos para ser colocados en la oferta pública inicial que realice el Fiduciario, para efectos de su emisión será necesaria la instrucción del Comité Técnico Inicial (sin perjuicio de que el plan o planes que en el futuro se implementen en relación con dichos CBFIs requerirán forzosamente de la aprobación de la Asamblea de Tenedores); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión;
- (f) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- (g) Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- (h) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;
- (i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;
- (j) Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo ofertas globales, es decir, ofertas públicas en México respecto de las cuales exista, simultáneamente, una oferta a inversionistas en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- (k) Recibir los Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores;
- (l) Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (m) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;

- (n) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- (o) Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- (p) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- (q) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución;
- (r) Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (s) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- (t) Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;
- (u) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación;
- (v) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- (w) Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- (x) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;
- (y) Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- (z) Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro

convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;

(aa) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;

(bb) Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;

(cc) En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;

(dd) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;

(ee) Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;

(ff) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

(gg) Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que hubiere efectuado mediante oferta global con sujeción a lo previsto en las leyes aplicables de dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables;

- (hh) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;
- (ii) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- (jj) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero;
- (kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y Colocación de dichos Valores previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
- (ll) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- (mm) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación;
- (nn) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- (oo) Proporcionar acceso al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;
- (pp) Proporcionar acceso al Asesor y al Administrador o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- (qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas; y
- (rr) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.

Monto de la Emisión. \$1, 400, 000,000.00 (Mil cuatrocientos millones Pesos 00/100, Moneda Nacional)

Fecha y Lugar de Emisión. El presente Título se emite en la Ciudad de México el 25 de julio de 2017.

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles. 1,820 días.

Fecha de Vencimiento. 19 de julio de 2022 (la "Fecha de Vencimiento").

Destino de los Recursos. Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la presente Emisión, mismos que ascienden a \$2,966,213,973.18 (Dos mil novecientos sesenta y seis millones doscientos trece mil novecientos setenta y tres Pesos 18/100 M.N., serán destinados para (i) el pago total o parcial de pasivos existentes, incluyendo sin limitar, de cualesquiera montos dispuestos bajo el Crédito Sindicado, (ii) adquisiciones, coinversiones y expansiones en proyectos inmobiliarios que han sido revelados al público, y (iii) usos corporativos generales.

Garantía. Los Certificados Bursátiles correspondientes a la presente Emisión son quirografarios, por lo que no contarán con garantía alguna.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo.

A partir de la Fecha de Emisión o, tratándose de Certificados Bursátiles Adicionales de aquella otra fecha que se señale en el Título, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés anual igual a la tasa a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábilés anteriores al inicio de cada Período de Intereses conforme al calendario de pagos que aparece en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente Título (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Período de Intereses y que registrá precisamente durante ese Período de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábilés anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta (29) (veintinueve) días y se entenderá, para todos los efectos del presente Título, que dicha tasa sustituta es la "Tasa de Interés de Referencia".

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[\frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.
 TR = Tasa de Interés Bruto Anual.
 PL = Plazo de la TIIE (o la tasa que la sustituya) en días.
 NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

Los cálculos para determinar las tasas y el monto de intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses respectiva sin duplicidad. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en los términos y en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", o, si cualquiera de dichas fechas no fuere un Día Hábil, en el siguiente Día Hábil.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos en cada Período de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles Fiduciarios no sean amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TC}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del Periodo de Intereses a pagar en la fecha de pago de intereses correspondiente.
 VN = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.
 TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada.
 NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago intereses correspondiente.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho período no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de pago de intereses que corresponda, dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) a la CNBV y a Indeval el importe de los intereses a pagar y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la BMV determine) a más tardar con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización de principal y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del Artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el Título que ampara la presente Emisión no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, excepto que el Emisor determine que los Certificados Bursátiles Fiduciarios estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta Emisión, en este caso el Emisor pagará a los Tenedores aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a la legislación mexicana aplicable) o principal en favor de los Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos exigibles y pagaderos en ese momento sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios como si dicha deducción o retención no hubiere sido requerida. Esta obligación de la Emisora de pagar cantidades adicionales estará sujeta a las excepciones, limitaciones y obligaciones que la Emisora defina en el momento en que dicha determinación se lleve a cabo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, todas las cantidades que los Certificados Bursátiles generen por concepto de intereses ordinarios y principal serán liquidadas a través de Indeval, realizándose las mismas de conformidad con los procesos y lineamientos que señalan las disposiciones de la LMV y demás disposiciones que regulan a las instituciones para el depósito de valores. Por lo anterior, Indeval no intervendrá, ni será responsable de la realización del cálculo o retención de las cantidades señaladas, por lo que la entrega y dispersión de los recursos se realizará de manera proporcional e íntegra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles en circulación.

Periodicidad en el Pago de Intereses. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán durante la vigencia de la Emisión en las fechas señaladas en el siguiente calendario:

No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	25 de julio de 2017	22 de agosto de 2017	34	4 de febrero de 2020	3 de marzo de 2020
2	22 de agosto de 2017	19 de septiembre de 2017	35	3 de marzo de 2020	31 de marzo de 2020
3	19 de septiembre de 2017	17 de octubre de 2017	36	31 de marzo de 2020	28 de abril de 2020
4	17 de octubre de 2017	14 de noviembre de 2017	37	28 de abril de 2020	26 de mayo de 2020
5	14 de noviembre de 2017	12 de diciembre de 2017	38	26 de mayo de 2020	23 de junio de 2020
6	12 de diciembre de 2017	9 de enero de 2018	39	23 de junio de 2020	21 de julio de 2020
7	9 de enero de 2018	6 de febrero de 2018	40	21 de julio de 2020	18 de agosto de 2020
8	6 de febrero de 2018	6 de marzo de 2018	41	18 de agosto de 2020	15 de septiembre de 2020
9	6 de marzo de 2018	3 de abril de 2018	42	15 de septiembre de 2020	13 de octubre de 2020
10	3 de abril de 2018	1 de mayo de 2018	43	13 de octubre de 2020	10 de noviembre de 2020
11	1 de mayo de 2018	29 de mayo de 2018	44	10 de noviembre de 2020	8 de diciembre de 2020

12	29 de mayo de 2018	26 de junio de 2018	45	8 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021
13	26 de junio de 2018	24 de julio de 2018	46	5 de enero de 2021	2 de febrero de 2021
14	24 de julio de 2018	21 de agosto de 2018	47	2 de febrero de 2021	2 de marzo de 2021
15	21 de agosto de 2018	18 de septiembre de 2018	48	2 de marzo de 2021	30 de marzo de 2021
16	18 de septiembre de 2018	16 de octubre de 2018	49	30 de marzo de 2021	27 de abril de 2021
17	16 de octubre de 2018	13 de noviembre de 2018	50	27 de abril de 2021	25 de mayo de 2021
18	13 de noviembre de 2018	11 de diciembre de 2018	51	25 de mayo de 2021	22 de junio de 2021
19	11 de diciembre de 2018	8 de enero de 2019	52	22 de junio de 2021	20 de julio de 2021
20	8 de enero de 2019	5 de febrero de 2019	53	20 de julio de 2021	17 de agosto de 2021
21	5 de febrero de 2019	5 de marzo de 2019	54	17 de agosto de 2021	14 de septiembre de 2021
22	5 de marzo de 2019	2 de abril de 2019	55	14 de septiembre de 2021	12 de octubre de 2021
23	2 de abril de 2019	30 de abril de 2019	56	12 de octubre de 2021	9 de noviembre de 2021
24	30 de abril de 2019	28 de mayo de 2019	57	9 de noviembre de 2021	7 de diciembre de 2021
25	28 de mayo de 2019	25 de junio de 2019	58	7 de diciembre de 2021	4 de enero de 2022
26	25 de junio de 2019	23 de julio de 2019	59	4 de enero de 2022	1 de febrero de 2022
27	23 de julio de 2019	20 de agosto de 2019	60	1 de febrero de 2022	1 de marzo de 2022
28	20 de agosto de 2019	17 de septiembre de 2019	61	1 de marzo de 2022	29 de marzo de 2022
29	17 de septiembre de 2019	15 de octubre de 2019	62	29 de marzo de 2022	26 de abril de 2022
30	15 de octubre de 2019	12 de noviembre de 2019	63	26 de abril de 2022	24 de mayo de 2022
31	12 de noviembre de 2019	10 de diciembre de 2019	64	24 de mayo de 2022	21 de junio de 2022
32	10 de diciembre de 2019	7 de enero de 2020	65	21 de junio de 2022	19 de julio de 2022
33	7 de enero de 2020	4 de febrero de 2020			

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas no sea un Día Hábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente y en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses anterior.

Para efectos del presente Título, por “Periodo de Intereses”, se entenderá el periodo de 28 (veintiocho) días comprendido entre cada una de las fechas de pago de intereses.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses. 8.62% (ocho punto sesenta y dos por ciento).

Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que pudiere llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común.

Amortización de Principal. El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será amortizado en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento a su valor nominal, contra la entrega del presente Título. En el caso que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberá ser liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

Amortización Anticipada Voluntaria. El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los últimos 18 (dieciocho) meses de vigencia de la Emisión, es decir, a partir del 19 de julio de 2022, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a amortizar, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER).

La amortización anticipada se llevará a cabo al precio determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a amortizar a la fecha de amortización anticipada.

La Emisora publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el aviso respectivo a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV) en la sección “Empresas Emisoras” en el apartado “Eventos Relevantes”. Dicho aviso contendrá la fecha en que se llevará a cabo la amortización, el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios a amortizar, el monto del precio que deberá pagarse y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, presentando de igual manera este aviso, además, con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval, por escrito o a través de los medios que, en su caso, determinen.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses. El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alc. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del presente Título. En caso de mora, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Reforma No.284, Piso 9, Col. Juárez, C.P. 06600, Alc. Cuauhtémoc, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que pudiere llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común.

En caso de que el pago de principal y/o intereses no sea cubierto en su totalidad, de conformidad con lo establecido en el presente Título, el Indeval no será responsable de entregar el presente Título o la constancia correspondiente, asimismo, no estará obligado a su entrega hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la presente Emisión. Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles fiduciarios adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) a los certificados bursátiles fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (los “Certificados Bursátiles Originales”). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil Fiduciario, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de intereses aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión

y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una causa de vencimiento anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
2. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles Originales.
3. En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, y (iv) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales, el cual será igual al plazo existente entre la fecha de emisión de los mismos y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.
4. La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al presente Título, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde el inicio del Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.
5. Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
6. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Título.
7. Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Obligaciones de Dar, de Hacer y de No Hacer del Emisor frente v/o en beneficio de los Tenedores.

El Emisor tendrá durante la vigencia de la presente Emisión, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en los Documentos de Emisión;
 - b. Realizar el pago del monto de los intereses y monto de principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el presente Título.
 - c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
 - d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
 - e. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Título Cuarto de Circular Única de Emisoras en la medida que le resulte aplicable;
 - f. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
-
- g. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4. 033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;
 - h. *Grado y Prelación de Pago (Pari Passu)*. Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
 - i. Limitaciones en la Contratación de Deuda.
 - (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta*. El Emisor no podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta del Emisor es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

- (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada.* El Emisor no podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- (iii) *Servicio de la Deuda.* El Emisor no podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
 - ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito revolving, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
 - iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolving, se realizó en el primer día de dicho periodo.

En caso de que la Deuda que requiera realizar el cálculo descrito anteriormente o cualquier otra Deuda contratada después del primer día del periodo de cuatro trimestres

correspondiente, devengue intereses a una tasa variable, entonces, para el cálculo del Monto Anual de Servicio de Deuda, la tasa de interés sobre dicha Deuda se calculará sobre una base pro-forma al aplicar la tasa diaria promedio que hubiera estado en vigor durante el periodo de cuatro trimestres completo al monto mayor entre el monto de dicha Deuda insoluta al final de dicho periodo y el monto promedio de dicha Deuda insoluta durante dicho periodo. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

j. *Límites a los Financiamientos.*

- (i) El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- (ii) Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.
- (iii) El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

k. *Activos Totales No Gravados.* Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada del Emisor.

l. *Existencia.*

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“Fibra”) y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen **jurídico aplicable** a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de **la legislación mexicana** que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.
 - (ii) Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las NIIF o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.
 - (iii) Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no resulten en un Efecto Material Adverso.
- m. *Mantenimiento de Propiedades.* Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Emisor deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma consistente con la manera en que hasta ahora ha venido operando o consistente con las prácticas comunes del sector.
- n. *Seguros.* Deberá contratar y/o mantener con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros con que actualmente cuenta y que ha contratado en el pasado.
- o. *Consolidación, Fusión o Venta de Activos.* No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar la totalidad o sustancialmente la totalidad de sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes: (i) si el Emisor es la fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (ii) una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; (iii) se tengan invertidos en inmuebles los activos del Emisor, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; y (iv) el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos (i), (ii), y (iii) del presente inciso (o).
- p. *Impuestos.* Pagará o hará que se paguen todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

Las obligaciones a cargo del Fiduciario son todas las consignadas en la presente sección.

Causas de Vencimiento Anticipado.

En el supuesto de que suceda cualquiera de las siguientes causas de vencimiento anticipado (las "Causas de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles:

1. *Falta de Pago de Intereses.* Si el Emisor deja de pagar intereses en una fecha de pago de intereses, y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha fecha no se lleva a cabo el pago correspondiente, salvo tratándose de la última fecha de pago de intereses, la cual, deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento.
2. *Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en la sección de "Obligaciones de Dar, de Hacer y de No hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores" del presente Título, distintas a la obligación de pagar intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y dicho incumplimiento resulta en un Efecto Material Adverso, en el entendido que se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común (para lo cual el Representante Común tendrá un plazo de 15 días contados a partir de que conozca de dicho incumplimiento) en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
3. *Sentencias.* Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas y causen ejecutoria, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de USD\$50'000,000.00 (cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieren sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.
4. *Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.* Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores así lo resuelva, y entregue a través de cualquiera de sus delegados autorizados para tal efecto una notificación por escrito al Representante Común en la que solicite declarar una Causa de Vencimiento Anticipado y requerir la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y el Representante Común entregue al Emisor, en su domicilio, a más tardar 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que reciba la notificación respectiva, un aviso por escrito por el que declare la Causa de Vencimiento Anticipado y se requiera la amortización inmediata de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En dicho caso, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que reciba el aviso por escrito del Representante Común, haciéndose exigible de inmediato el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualquier cantidad pagadera.

El derecho de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios se extinguirá si el supuesto que dio origen a dicho derecho es corregido antes de que dicho derecho sea ejercido. Cualquier aviso, incluyendo cualquier aviso declarando el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá ser por escrito y notificado personalmente al Representante Común o al Emisor, según sea el caso.

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

Facultades. Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión podrán reunirse en asamblea conforme a lo descrito a continuación. Las reglas señaladas en esta sección aplican con respecto a la presente Emisión y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a dicha Emisión.

(a) Las asambleas de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, a petición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, como se indica a continuación, o a petición del Emisor.

(c) El Emisor y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen, en lo individual o conjuntamente, por lo menos, un 10% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Emisor, con cuando menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y la hora en que dicha asamblea habrá de llevarse a cabo.

(e) Para que una asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

Si la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá **quórum con cualesquiera** que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones **serán válidas si son**

tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(f) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o
- (ii) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, en su caso, conforme al Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(g) Si la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para **tratar** cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) (i) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f)(ii) anterior, en asambleas reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

(h) Para asistir a las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, carta poder del apoderado que asista a la asamblea respectiva e identificación oficial vigente de dicho apoderado, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, **por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deba celebrarse. Los** Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(i) En ningún caso podrán **ser representados** en la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor o cualquier persona afiliada con el Emisor hayan adquirido.

(j) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios o del Representante Común, serán conservados por este último y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación. La asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación.

(l) No obstante lo establecido anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

Representante Común. Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, será el representante común de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles. Mediante la firma de este Título que documenta los Certificados Bursátiles, por conducto de su representante, acepta el cargo, para beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios computada conforme lo dispuesto en el presente Título, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

(a) Verificar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el presente Título.

(b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos.

(c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y ejecutar sus resoluciones.

(d) Firmar, en nombre de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.

(e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(f) Calcular y publicar los intereses pagaderos, en su caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(g) Calcular y publicar los cambios en tasas de interés, avisos de pago de intereses, en su caso, y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

- (h) Actuar, frente al Emisor, como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para el pago a éstos últimos de los intereses, en su caso, y amortizaciones correspondientes.
- (i) Notificar a la CNBV, a Indeval y a la BMV, por escrito o a través de los medios que estas últimas determinen, con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga la intención de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (j) Notificar a Indeval por escrito de los cálculos, pagos y amortizaciones descritos en los incisos (f) y (g) anteriores.
- (k) Notificar a Indeval por escrito, una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean declarados vencidos en forma anticipada de conformidad con la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del Título de la presente Emisión, y, en su caso, proporcionará a Indeval una copia del documento donde haya sido decretado tal vencimiento.
- (l) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al título que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Ley del Mercado de Valores, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común estará obligado a velar por los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, para lo cual verificará, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el debido cumplimiento, en tiempo y forma, tanto del Fiduciario y del Fideicomitente, como el de cualesquiera otros terceros que tengan injerencia en los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con la operación y Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones (excepto de sus obligaciones de índole fiscal) relacionadas con la emisión y pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el presente, otros contratos y demás documentos que sirvan como base para la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Igualmente el Representante Común revisará el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y demás aspectos relacionados con los Certificados incluyendo la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, a sus auditores externos, asesores legales, a cualquier participante de la Emisión o cualesquier otros terceros que tengan injerencia con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con la operación y Patrimonio del Fideicomiso, cualquier información y documentación que considere necesaria, que esté justificada y que sea relevante para el cumplimiento de sus obligaciones como Representante Común, salvo que se trate de información disponible al público, o que dichas personas se encuentren legal o contractualmente impedidas para proporcionarla. En ese sentido el Fiduciario y cualquier otro participante o tercero de que se trate tendrá la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste último le requiera, en días y horas hábiles, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, **determinación de coberturas**, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise y que sea necesaria y relevante para el cumplimiento de sus obligaciones como Representante Común. Asimismo, el Fiduciario deberá acordar con sus auditores externos, asesores legales o cualesquier otros terceros que tengan injerencia con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con la operación y Patrimonio del Fideicomiso, que proporcionen al Representante Común la información relevante que éste les solicite para el cumplimiento de sus obligaciones, de manera justificada conforme a lo aquí señalado.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en un plazo de 10 (diez) Días Hábiles, o en un plazo razonable adicional solicitado por las personas a quienes haya ido

dirigida la solicitud de información, el Representante Común podrá hacer del conocimiento del público inversionista cualquier incumplimiento en la entrega de información que haya sido negada por la persona a quien hubiere sido dirigida la solicitud, o bien, que no se hubiere entregado en el plazo referido anteriormente (incluyendo cualquier extensión solicitada de manera razonable) salvo que dicho incumplimiento o retraso en la entrega de información sea justificado, a través de los medios que estime convenientes, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del presente documento y la legislación aplicable, cualesquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como de los demás terceros relacionados tanto con los Certificados o con la operación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común deberá solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento a las obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión, tanto del Fiduciario como de los demás terceros relacionados tanto con los Certificados Bursátiles Fiduciarios o con la operación del Patrimonio del Fideicomiso en relación con los documentos base de la emisión. En caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante correspondiente, dentro de los 2 (dos) Días Hábilés siguientes a la fecha de la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

~~El Representante Común, directamente o a través de un tercero que este último designe, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso dentro del alcance de la legislación aplicable, tendrá la facultad de realizar 2 (dos) visitas o revisiones al año y las que sean necesarias y justificadas de manera razonable respecto de los bienes, derechos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Para dichos efectos, el Representante Común, salvo casos de urgencia, notificará por escrito con 5 (cinco) Días Hábilés de anticipación al Fideicomitente y/o al Fiduciario, según corresponda, para que den acceso a la o las personas designadas por el Representante Común a las instalaciones en donde se encuentren localizados los documentos que soporten la integración del Patrimonio del Fideicomiso, salvo casos urgentes, auditoría que deberá practicarse en días y horas hábiles; sin que dichas visitas o revisiones, en ningún caso, liberen al Representante Común de sus obligaciones frente a los Tenedores.~~

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en los términos del Título que documenta la presente Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Emisión. Asimismo, las funciones del Representante Común las podrá prestar éste directamente o a través de terceros, previa aprobación de la asamblea general de Tenedores y sujeto a las responsabilidades que establezca dicha asamblea.

El Representante Común podrá solicitar a la asamblea general de Tenedores o ésta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea. En caso de que la asamblea general de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de las disposiciones legales aplicables.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Título que documenta esta Emisión o aquellos

con relación a los cuales haya sido designado como tal sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses, en su caso, devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo sus funciones.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la asamblea general de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

Derechos de los Tenedores. La presente Emisión de Certificados Bursátiles otorga a los Tenedores el derecho a recibir el pago de principal e intereses ordinarios devengados y, en su caso, de intereses moratorios en las fechas y conforme a los términos establecidos en el presente Título. Asimismo, los Tenedores tendrán todos los derechos que se describen a lo largo del presente Título.


Legislación Aplicable y Jurisdicción. El presente Título y los Certificados Bursátiles que éste ampara se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y/o cualquier Documento de la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente Título, que consta de 27 (veintisiete) páginas, se expidió originalmente el pasado 25 de julio de 2017, en la Ciudad de México, y la presente versión se emite para canje con fecha 29 de abril de 2021, y se suscribe por el Emisor y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, obligaciones y sus facultades, por el Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en la Ciudad de México, con motivo de las resoluciones adoptadas en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 11 de junio de 2020.


[EL RESTO DE LA PÁGINA QUEDA INTENCIONALMENTE EN BLANCO. SIGUE HOJA DE FIRMAS]

El Emisor

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como
fiduciario del fideicomiso número F/00854**



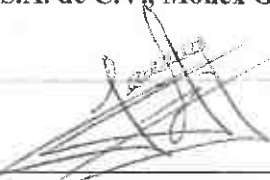
Por: Cristina Reus Medina
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Eduardo Cavazos González
Cargo: Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero



Por: José Luis Urrea Saucedo
Cargo: Apoderado

FIBRA SHOP
ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES
11 DE JUNIO DE 2020

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00654, LOS CUALES COTIZAN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V. CON LA CLAVE DE PIZARRA "FSHOP 17".

En la Ciudad de México, a las 10:00 horas del día 11 de junio de 2020, se reunieron en tercera convocatoria en las oficinas corporativas de "Fibra Shop" ubicadas en avenida Juan Salvador Agraz número 86, piso 21, colonia Santa Fe, Alcaldía Cuajalmaipa de Morelos, Ciudad de México, los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios ("CBFs") listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "**Bolsa**") con la clave de pizarra "FSHOP 17" (los "**Tenedores**") emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/00654 (el "**Fideicomiso**" o "**Fibra Shop**"), cuyos custodios y/o nombres o denominaciones sociales se indican en la lista de asistencia que se adjunta al expediente de la presente acta como **Anexo "1"**, con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "**Asamblea**") a la cual fueron debidamente convocados mediante convocatoria publicada en el sistema electrónico EMISNET de la Bolsa y en el periódico "Reforma" el día 15 de mayo de 2020. Copia fotostática de la convocatoria publicada se adjunta al expediente de la presente acta como **Anexo "2"**.

Presidió la asamblea la señorita María Monserrat Uriarte Carlin (la "**Presidenta**") en nombre y representación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**") y actuó como secretario de la Asamblea por designación unánime de los presentes Karla Itzel Barrón Saavedra, quien se encontraba presente como invitado. Se hace constar que estuvo presente como invitado de los Tenedores el señor Gabriel Ramírez Fernández en representación de Fibra Shop Administración, S.C. ("**Fibra Shop Administración**" o el "**Administrador**"), administrador de Fibra Shop.

La Presidenta propuso y designó como escritador a Karla Itzel Barrón Saavedra, quien después de aceptar su cargo, en el desempeño del mismo hizo constar que en la Asamblea se encontraban presentes 10,862,797 CBFs, equivalentes al 76.10% (setenta y seis punto dieciséis por ciento) del total de los CBFs en circulación con clave de pizarra "FSHOP 17", previa revisión de la constancia de depósito expedida por el S.D. Inveval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y el listado de Tenedores expedido por las casas de bolsa respectivas; y los poderes y/o cartas poder exhibidas por los representantes de los Tenedores para acreditar sus facultades de representación, documento que se quedarán en custodia del Representante Común.

En consideración de lo anterior, la Presidenta declaró la Asamblea legalmente instalada con fundamento en lo previsto en el artículo 219 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en el segundo párrafo del inciso (e) del apartado "Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores" del título de CBFs correspondiente (el "**Título**"), y dio lectura al Orden del Día propuesto para la Asamblea, cuyo texto es el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores y, en su caso, aprobación para la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.
- II. Designación de delegados especiales.

Acto seguido, los Tenedores aprobaron la declaratoria de la Presidenta en relación con la legal instalación de la Asamblea, y la Presidenta procedió al desahogo del Orden del Día propuesto de la siguiente forma:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores y, en su caso, aprobación para la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.

En desahogo del primer punto del Orden del Día, a solicitud de la Presidenta, el señor Gabriel Ramírez Fernández, en representación de Fibra Shop Administración, en su carácter de Administrador del Fideicomiso, mencionó a los presentes que en febrero de 2020, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("**CIBanco**"), quien actualmente funge como Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, anunció la adquisición de la totalidad del negocio fiduciario de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("**Deutsche Bank**") quien, conforme al Contrato de Fideicomiso, funge actualmente como Representante Común de los Tenedores (la "**Adquisición de Deutsche Bank**"). Asimismo, mencionó que, una vez que la Adquisición de Deutsche Bank surta efectos, tendría como consecuencia que CIBanco adquiriera simultáneamente el carácter de Fiduciario del Fideicomiso y de Representante Común de los Tenedores, lo cual podría resultar en una eventual contravención a la regulación aplicable, además de en posibles conflictos de interés en perjuicio de los Tenedores.

En virtud de lo anterior, el Administrador propuso a los presentes revocar la designación de Deutsche Bank como Representante Común de los Tenedores, proponiéndose a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ("**Monex**") para asumir la posición de Representante Común en sustitución de Deutsche Bank.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores titulares de los CBFs presentes, adoptó las siguientes:

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se resuelve revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores y, con efectos a partir de esta fecha, designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que asuma el cargo de Representante Común en sustitución de Deutsche Bank, haciéndose constar que, para efectos de lo dispuesto en el décimo párrafo del rubro "Representante Común" del Título que ampara los CBFs, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,

Monex (Grupo Financiero) ha aceptado asumir el cargo de Representante Común de los Tenedores, y tomar posesión de dicho cargo."

"SEGUNDA. Se resuelve instruir a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero a firmar un Convenio de Sustitución de Representante Común precisamente en los términos del documento que se acompaña a la presente acta como Anexo "3"."

"TERCERA. Se resuelve instruir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para llevar a cabo los actos y trámites y suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la sustitución del Representante Común Sustituido por el Representante Común Sustituto se perfeccione, surta plenos efectos y sea oponible a cualquier tercero y a las autoridades correspondientes."

"CUARTA. Se resuelve modificar el Título para sustituir cualquier referencia a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común de los Tenedores, por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero."

"QUINTA. Se resuelve que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, solicite a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la actualización de la inscripción de los CBFs con clave de pizarra "FSHOP 17", así como el canje del Título correspondiente ante S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V."

II. Designación de delegados especiales.

En desahogo del segundo y último punto del Orden del Día, la Asamblea, en relación a la designación de delegados especiales de esta Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores Titulares de los CBFs presentes, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

"ÚNICA. Se designa como delegados especiales de esta Asamblea, para que actúen conjunta o separadamente, a Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yohshabel Paez Villareal y Gonzalo Adolfo del Río Benítez, para que conjunta o separadamente y de manera indistinta, lleven a cabo todos los actos que sean convenientes o necesarios para dar cumplimiento y formalizar las resoluciones tomadas, incluyendo sin limitar, el comparecer ante el Notario Público de su elección para protocolizar la presente acta en todo o en parte, así como para llevar a cabo cualesquier gestiones, trámites y demás actos relacionados con las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B., de C.V., el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o cualquier otra autoridad competente."

Se hace constar que al tiempo de adoptarse todas y cada una de las resoluciones anteriores por la presente Asamblea estuvieron presentes los Tenedores y/o los representantes de los mismos que aparecen en la lista de asistencia, reuniéndose en todo momento el quórum de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

No habiendo más asuntos que tratar, se suspendió la Asamblea en el tiempo necesario para la preparación de la presente acta, la cual, una vez leída, fue aprobada por la Asamblea y autorizada para ser firmada por la Presidenta y el Secretario, y se levantó definitivamente la Asamblea a las 11:00 horas del día 11 de junio de 2020.

PRESIDENTE



María Monserrat Uriarte Carlin

SECRETARIO



Karla Itzel Barrón Salvedra

25 de noviembre de 2020

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur 1971, Torre Norte
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020
Ciudad de México, México

Estimados señores:

Hacemos referencia a **(i)** el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo (según el mismo ha sido actualizado de tiempo en tiempo, los “*Certificados Bursátiles*”) por un monto total autorizado con carácter revolvente de hasta \$9,000’000,000.00 (nueve mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (“*UDIs*”) o Dólares de los Estados Unidos de América (el “*Programa*”) establecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (el “*Fiduciario*” o la “*Emisora*”) en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 constituido con fecha 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el “*Contrato de Fideicomiso*” y el fideicomiso ahí creado, “*Fideicomiso*”) por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. en su carácter de fideicomitente (el “*Fideicomitente*”), el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, y en el caso del cuarto convenio modificatorio celebrado el 27 de abril de 2020, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, **(ii)** la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores (“*RNV*”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “*Comisión*”), bajo el número 3239-4.19-2015-001, autorizada por la Comisión mediante oficio No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015 y posteriormente actualizada bajo los números 3239-4.19-2017-068 y 3239-4.19-2019-069, conforme a los oficios No. 153/10540/2017, de fecha 20 de julio de 2017 y No. 153/11825/2019 de fecha 27 de mayo de 2019, **respectivamente, (iii)** la asamblea general de tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17, de fecha 11 de junio de 2020 (la “*Asamblea de Tenedores*”), mediante la cual se resolvió, entre otros: **(a)** revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los tenedores y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como nuevo representante común en sustitución de Deutsche Bank (la “*Sustitución del Representante Común*”); **(b)** modificar el título que ampara los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 con el objeto de incorporar los cambios derivados de la Sustitución del Representante Común; **(c)** que el

CDMX
ISSI 5545 1884
Monte Escribá 27, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Alemán
10000, CDMX

BAJO
6621 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffner 2001
Int. 4-C Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
9804 204 5049
Altus Corporativo
Calle 44, Lote 001, Mz. 164
Tuxtla
77710, Playa del Carmen Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (281) 375-3777
The Galleria
5045 Westheimer Rd.
Suite 1170
77056, Houston, Tx

JUEGA MEJOR

www.glbogados.com

Fiduciario solicite a esa Comisión la actualización de la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 (la “*Actualización en el RNV*”).

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores (“*LMV*”), así como en los artículos 2, fracción I, inciso h), 13, 13 Bis y 14, fracción II de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las “*Disposiciones*”).

Los términos en mayúscula inicial utilizados y no definidos en la presente tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado exclusivamente los siguientes documentos:

- (a) Copia certificada de la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 25 de julio de 2008 bajo el número 384,235, que contiene el acta constitutiva de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (b) Copia certificada de la escritura pública número 111,339 otorgada ante la fe del licenciado Amado Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 25 de abril de 2014, inscrita en esa misma fecha ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en abril de 2014 bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene, entre otros temas **(i)** la aprobación, hecha mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, de la fusión llevada a cabo entre el Fiduciario, entonces The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionante y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada, y **(ii)** el cambio de denominación de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (c) Copia certificada de la escritura pública número 115,472 otorgada ante la fe del licenciado Amado Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 21 de noviembre de 2014, inscrita en esa misma fecha ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene los estatutos sociales de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (previos a la modificación descrita en el párrafo (d) siguiente).
- (d) Copia certificada de la escritura pública número 157,563 otorgada ante la fe del licenciado Amado Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 7 de enero de 2020, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, misma que contiene la última reforma a los estatutos sociales vigentes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

- (e) Copia certificada de la escritura pública número 144,468 otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 29 de junio de 2018, inscrita con fecha 31 de agosto de 2018 ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene el otorgamiento de poderes hecho por el Fiduciario, para ser ejercidos de manera conjunta, por dos apoderados firmas “A” o por un apoderado firma “A” junto con un apoderado firma “B”, incluyendo el poder general para actos de administración, así como para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en favor de los delegados fiduciarios Juan Pablo Baigst Lastiri, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Cristina Reus Medina, entre otros, como firmante “A”, y a Itzel Crisóstomo Guzmán y Gerardo Ibarrola Samaniego, entre otros, como firmante “B” (conjuntamente los “*Delegados Fiduciarios*”).
- (f) Certificación de fecha 21 de agosto de 2020 en la cual Roberto Pérez Estrada, en su carácter de secretario del consejo de administración de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple certifica que las facultades conferidas a los Delegados Fiduciarios conforme al instrumento señalado en el inciso (e) anterior, no han sido revocadas, limitadas o en alguna forma modificadas, por lo que continúan en pleno vigor y efecto.
- (g) Escritura pública número 44,234, de fecha 18 de octubre de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México, en la cual consta la compulsión de los estatutos sociales de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “*Representante Común*”), así como también consta, una relación de cada uno de los documentos públicos en los que se hace constar desde la constitución del Representante Común conforme a la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la notaría pública número 140 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número 686*.
- (h) Copia certificada de la escritura pública número 42,858, de fecha 1 de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, titular de la notaría pública número 71 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 686*, el 16 de agosto de 2018, en la que constan los poderes otorgados por parte del Representante Común, para ser ejercidos de manera conjunta o separadamente, incluyendo el poder para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en favor de los señores Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Gilberto Salazar Salazar, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Ivette Hernández Nuñez y Claudia Alicia García Ramírez (los “*Apoderados del Representante Común Sustituto*”).
- (i) Contrato de Fideicomiso, incluyendo una copia certificada de las siguientes escrituras públicas (i) escritura pública número 39,222 de fecha 21 de junio de 2013, otorgada ante la

fe del licenciado José Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 de la Ciudad de México, misma que contiene la versión original del Contrato de Fideicomiso, (ii) escritura pública número 39,419 de fecha 19 de julio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado José Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 de la Ciudad de México, misma que contiene el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, (iii) escritura pública número 174,599 de fecha 26 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, (iv) escritura pública número 183,464 de fecha 12 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso; y (v) escritura pública número 201,263 de fecha 27 de abril de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.

- (j) Proyecto del título que documentará los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 (el “**Título**”).
- (k) Copia certificada suscrita con fecha 14 de agosto de 2020 por el secretario de la Asamblea de Tenedores, respecto del acta de Asamblea de Tenedores.
- (l) Convenio de sustitución del representante común, celebrado con fecha 17 de noviembre de 2020 por el Fideicomitente, el Fiduciario, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de representante común sustituido y el Representante Común (el “**Convenio de Sustitución**”).
- (m) El aviso con fines informativos a fin de dar a conocer al público inversionista la Actualización en el RNV.
- (n) Copia certificada de la escritura pública número 91,464, de fecha 16 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, en la que constan los poderes otorgados por parte de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “**Representante Común Sustituido**”), para ser ejercidos de manera conjunta o separadamente, incluyendo el poder general para actos de administración, en favor de Raúl Francisco Barrera Sotelo (el “**Apoderado del Representante Común Sustituido**”);
- (o) Copia certificada de la escritura pública número 13,283, de fecha 14 de junio de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Alberto Casas Razo, titular de la notaría pública número 60 de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, en la que constan los poderes otorgados por parte del Fideicomitente, para ser ejercidos individualmente, incluyendo el poder general para actos de administración, en favor del señor Salvador Cayón Ceballos (el “**Apoderado del Fideicomitente**”).

Hemos asumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier tipo:

- I. Que las copias simples y/o certificadas de los documentos que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos;
- II. Que a la fecha de la presente, los estatutos sociales de la Emisora y del Representante Común no han sufrido modificaciones ulteriores a las divulgadas y los mismos (incluyendo sus modificaciones) están debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio correspondiente, salvo por lo expresamente referido en el inciso (d) anterior respecto de la última reforma a sus estatutos sociales de la Emisora;
- III. Que a la fecha de la presente, el Contrato de Fideicomiso no ha sufrido modificaciones ulteriores a las divulgadas;
- IV. Que a la fecha de la presente, los poderes otorgados a los Delegados Fiduciarios y a los Apoderados del Representante Común Sustituto no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna;
- V. Que las declaraciones contenidas en los documentos antes descritos son verdaderas y exactas en todos sus aspectos al momento de la celebración de los mismos;
- VI. Que las partes que suscribieron los documentos que hemos revisado (salvo por los documentos objeto de la presente opinión según se describe más adelante), al momento de su celebración, contaban con facultades suficientes para hacerlo;
- VII. Que a la fecha de Actualización en el RNV, la Emisora será solvente y no se encontrará en concurso mercantil, quiebra, o en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Nuestra opinión se basa en el conocimiento de determinados asuntos en los que hemos participado en nuestra asesoría, pero no implica en modo alguno la realización de una investigación independiente, auditoría, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que esté involucrada la Emisora y/o el Fideicomitente. Nuestra asesoría se ha limitado a cuestiones particulares y ocasionales, y no ha consistido, en caso alguno, en aspectos contenciosos o de litigio.

Considerando lo anterior y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifestamos a esa Comisión que a nuestro leal saber y entender:

1. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, es una entidad que existe legalmente, de conformidad con la legislación aplicable;

2. El Representante Común se encuentra debidamente constituido de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, es una entidad que existe legalmente, de conformidad con la legislación aplicable y, de acuerdo a sus estatutos sociales, está autorizado para actuar como representante común de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17.
3. A esta fecha, los Delegados Fiduciarios: **(i)** cuentan con facultades mancomunadas para que cualesquiera dos delegados fiduciarios tipo A, o un delegado fiduciario tipo A conjuntamente con cualquier delegado fiduciario tipo b, emitan, otorguen, suscriban, avalen, acepten, endosen y negocien títulos de crédito, en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; **(ii)** cuentan con facultades mancomunadas para que cualesquiera dos delegados fiduciarios tipo A, o un delegado fiduciario tipo A, conjuntamente con cualquier delegado fiduciario tipo b, puedan llevar cabo actos de administración en los términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal; y **(iii)** cuentan con facultades mancomunadas para que cualesquiera dos delegados fiduciarios tipo A, o un delegado fiduciario tipo A, conjuntamente con cualquier delegado fiduciario tipo B, puedan llevar a cabo actos de dominio, en los términos del tercer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y por lo tanto, tienen facultades y están autorizados para suscribir los títulos que documentan los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17;
4. A esta fecha, cualquiera de los Apoderados del Representante Común Sustituto tiene facultades y está autorizado para suscribir el título que documenta los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17;
5. El Contrato de Fideicomiso (según éste ha sido modificado) fue debidamente constituido y constituye un contrato jurídicamente válido y exigible en contra de la Emisora, en sus términos;
6. El Convenio de Sustitución constituye un contrato jurídicamente válido y exigible en contra de sus partes, en sus términos;
7. Los Delegados Fiduciarios del Fiduciario, el Apoderado del Fideicomitente, el Apoderado del Representante Común Sustituto y el Apoderado del Representante Común Sustituido que suscribieron el Convenio de Sustitución, contaban con facultades suficientes para suscribirlo al momento de su celebración;
8. Las resoluciones adoptadas mediante la Asamblea de Tenedores, son jurídicamente válidas y cumplen con los requisitos que establece la legislación aplicable y el Fideicomiso; y
9. Asumiendo que **(i)** se obtenga la autorización de esa CNBV para actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 en el RNV en los términos solicitados por la Emisora, **(ii)** el Título sea firmado por los

Delegados Fiduciarios y por alguno de los Apoderados del Representante Común Sustituto, y **(iii)** el Título sea depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o alguna otra institución para el depósito de valores, *entonces* el título que represente los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 habrá cumplido con los requisitos de la LMV, habrá sido emitido válidamente por la Emisora y las obligaciones consignadas en el mismo serán exigibles en contra de la Emisora por cualquier persona con título válido sobre dichos Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17.

Nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

- A. Se basa exclusivamente en declaraciones, información y documentación que nos ha sido proporcionada por la Emisora, el Fideicomitente y el Representante Común, así como en entrevistas sostenidas con sus funcionarios para efectos de rendir la presente opinión, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta íntegramente a la veracidad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por dichos funcionarios.
- B. Se limita a cuestiones de derecho aplicable en los Estados Unidos Mexicanos respecto a las cuales hace referencia el artículo 87, fracción II de la LMV y no expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 emitidos al amparo del Programa.
- C. El cumplimiento de las obligaciones de las partes bajo el Contrato de Fideicomiso y/o del Fiduciario bajo el Programa, pudiera estar limitado o afectado por prelación legal o disposiciones establecidas por **(i)** leyes que impongan impuestos federales, locales o municipales, adeudados o susceptibles de ser cobrados por, una autoridad gubernamental con la facultad de cobrar contribuciones fiscales; **(ii)** leyes laborales federales relativas a contraprestaciones de cualquier naturaleza adeudadas por las partes de los contratos a las personas cubiertas por dichas leyes; y **(iii)** concurso mercantil, insolvencia, transmisiones en perjuicio de acreedores, quiebra, moratoria y leyes que afecten los derechos de acreedores de forma general;
- D. Únicamente hemos asesorado a la Emisora en asuntos particulares y ocasionales, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia específica en la presente opinión; y
- E. Las disposiciones de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 emitidos al amparo del Programa que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 o al Representante Común no pueden ser ejercidas de manera inconsistente con los hechos relevantes ni obviar cualquier requerimiento para proporcionar evidencia satisfactoria en relación con las bases de cualquier determinación así realizada.

Esta opinión es emitida en nuestra calidad de abogados independientes de la Emisora, para efectos de cumplir con lo previsto en las disposiciones legales referidas anteriormente en este documento. En su caso, esta opinión deja sin efectos cualquier otra opinión que hayamos emitido anteriormente en relación con el tema aquí señalado.

Las opiniones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además de por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumimos responsabilidad u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,



José Luis Lavín Santacruz

Socio

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

cc: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

CDMX

(55) 5545 1884
Merito Ebruz 37, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11009, CDMX

BAJO

(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Struller 2001
Int. 4-C, Centro Sur
74090, Querétaro, Qro

SURESTE

(984) 206 5849
Atus Corporativo
Calle 44, Lata 001, Mz. 164
Zucil Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo

ESTADOS UNIDOS

+1 (713) 275 3777
The Galleria
5045 Westheimer Rd
Suite 1138
77056, Houston, Tx

JUEGA MEJOR

www.glbabogados.com

21 de agosto de 2020

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
(antes The Bank of New York Mellon, S.A.,
Institución de Banca Múltiple)**

Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854

Cordillera de los Andres 265,
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Alc. Miguel Hidalgo
Ciudad de México, México

Estimados señores:

Hago referencia a **(i)** el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo (según el mismo ha sido actualizado de tiempo en tiempo, los “**Certificados Bursátiles**”) por un monto total autorizado con carácter revolvente de hasta \$9,000’000,000.00 (nueve mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (“**UDIs**”) o Dólares de los Estados Unidos de América (el “**Programa**”) establecido por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (el “**Fiduciario**” o la “**Emisora**”) en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 constituido con fecha 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el “**Contrato de Fideicomiso**”) y el fideicomiso ahí creado, “**Fideicomiso**”) por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., en su carácter de fideicomitente (el “**Fideicomitente**”), el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y con la comparecencia del Representante Común, y en el caso del cuarto convenio modificatorio celebrado el 27 de abril de 2020, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, **(ii)** la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores (“**RNV**”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “**Comisión**”), bajo el número 3239-4.19-2015-001, autorizada por la Comisión mediante oficio No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015 y posteriormente actualizada bajo los números 3239-4.19-2017-068 y 3239-4.19-2019-069, conforme a los oficios No. 153/10540/2017, de fecha 20 de julio de 2017 y No. 153/11825/2019 de fecha 27 de mayo de 2019, respectivamente, **(iii)** la asamblea general ordinaria de tenedores de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17, de fecha 11 de junio de 2020 (la “**Asamblea de Tenedores**”), mediante la cual se resolvió, entre otros: **(a)** revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común de los tenedores y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como nuevo representante común en sustitución de Deutsche Bank (la “**Sustitución del Representante Común**”); **(b)** modificar el título que ampara los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 con el objeto de incorporar los cambios derivados de la Sustitución del Representante Común; **(c)** que el Fiduciario solicite a la Comisión la actualización de

CDMX
ISSI 3545 1884
Monte Esbruz 37, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, CDMX

BAJO
4424 199 1200
Central Park
Armando B. Shaffner 2001
Int. 4-C Centro Sur
74099, Querétaro, Qro.

SURESTE
9841 204 5049
Altas Corporativo
Calle 44, Lot 001, Mz. 164
Zona Ra
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 775 3777
The Galleria
5045 Westheimer Rd.
Suite 1130
77054, Houston, Tx.

JUEGA MEJOR

la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FSHOP 17 (la “**Actualización en el RNV**”); y (iv) la opinión legal referente al escrito de solicitud a la Comisión para llevar a cabo la Actualización en el RNV (la “**Opinión Legal**”).

Al respecto, en cumplimiento con las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores” (las “**Disposiciones**”), emitidas por la Comisión, bajo protesta de decir verdad y de conformidad con lo establecido en el tercer párrafo del Artículo 87 de las Disposiciones, manifiesto lo siguiente:

- I. Que otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta requiera a fin de verificar mi independencia respecto de la Emisora y del Fideicomitente.
- II. Que me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar la Opinión Legal y a proporcionarla a la Comisión si ésta así lo requiere.
- III. Que otorgo mi consentimiento para que la Emisora incluya en el aviso con fines informativos que se emita con motivo de la Actualización en el RNV, la Opinión Legal, así como cualquier otra información legal cuya fuente provenga de la mencionada Opinión Legal.

Lo anterior, en el entendido que previamente a la inclusión de la información, la verifique.

Atentamente,



José Luis Lavín Santacruz

Socio

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

CDMX

(55) 5545 1884
Norte Ebruz 37, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Nagual Hidalgo
11800, CDMX

BAJO

(442) 196 1280
Central Park
Avenida B. Shafter 2801
Vt. 4-C. Centro Sur
74090, Querétaro, Qro

SURESTE

(984) 284 5849
Alba Cooperativa
Calle 46, Lote 001, 34- 144
Zacil Ho
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS

+1 (713) 275 3777
The Galleria
5845 Westheimer Rd
Suite 1138
77056, Houston, Tx.

JUEGA MEJOR

www.gizabogados.com

Fitch Ratifica Calificación de Fibra Shop en 'AA-(mex)'; Revisa Perspectiva a Negativa

21 APR 2020 7:11 PM

Fitch Ratings - Monterrey - [publication date will be automatically inserted] Fitch Ratings - Monterrey - 22 Abr 2020: Fitch Ratings ratificó las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fideicomiso Irrevocable No. F/00854 (Fibra Shop) en 'AA-(mex)' y 'F1+(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo se revisó a Negativa desde Estable. También ratificó las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF). Las acciones de calificación se detallan al final del comunicado.

Las calificaciones de Fibra Shop contemplan el perfil de negocios enfocado en el segmento de inmuebles comerciales; la calidad buena del portafolio de activos, caracterizada por una base de inquilinos diversificada, y niveles adecuados de ocupación. De igual manera la calificación considera que la naturaleza de los contratos de arrendamiento, su posición de liquidez y su base de activos no gravados le permitirán a Fibra Shop mitigar efectos adversos durante de la parte baja del ciclo. Fitch reconoce que las restricciones gubernamentales en actividades no esenciales como respuesta a la contingencia sanitaria de este año, resultarán en el cierre parcial de plazas y limitarán el número de visitantes. La operación de algunos inquilinos se podrá ver afectada en este entorno; las medidas implementadas por Fibra Shop, cómo diferir el cobro de renta, entre otros, están enfocadas a defender los niveles de ocupación.

La revisión de la Perspectiva a Negativa considera la incertidumbre en la magnitud y duración de los efectos a raíz de la contingencia actual y la efectividad de las iniciativas implementadas tendientes a fortalecer la posición financiera y liquidez. La agencia continuará monitoreando patrones de consumo y nivel de disponibilidad de ingresos de la población y su impacto sobre el desempeño y trayectoria de las operaciones y métricas crediticias de Fibra Shop. Una desviación de los mismos podría derivar en una acción negativa de calificación.

Fitch considera dentro de la calificación las acciones implementadas por Fibra Shop en varios frentes; en términos de operación incluyen la racionalización de gastos y costos; para sustentar la posición de liquidez, la fibra diferirá inversiones en proyectos de expansión no prioritarios. Además, disminuirá o suspenderá temporalmente el pago de distribuciones a tenedores, tanto en forma de dividendos como en recompra de acciones. De igual forma, la calificación incorpora la implementación de estrategias corporativas tendientes a fortalecer la la posición financiera, dentro de las cuales podrían incluir incrementos en la base de activos, incrementar los niveles de caja, reducciones de deuda neta o incrementos de capital. Fitch considera dentro de sus proyecciones que Fibra Shop hará frente al vencimiento de la emisión FSHOP 15 con recursos de sus líneas de crédito comprometidas que a diciembre 2019 sumaban MXN3,000 millones. De manera proforma, después del refinanciamiento, la cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria se estima en 2.6 veces (x). También incorporan que el endeudamiento medido como deuda a valor de activos (LTV; por sus siglas en inglés) estará en alrededor de 40%.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Cierre Parcial de Plazas: Las restricciones de las autoridades a las actividades no esenciales limitarán el tráfico en las plazas y presionarán los ingresos variables y por estacionamiento de las plazas. Por otro lado, el cierre parcial de plazas traerá ahorros en gastos de operación, como energéticos y mantenimiento, mitigando presiones en márgenes operativos. Fitch considera la ocupación como una variable clave en el desempeño de Fibra Shop. El entorno de negocios se verá presionado debido a reducciones en el indicador de confianza del consumidor y en el ingreso disponible de la población. Fitch estima que las tasas de ocupación disminuirán de 96% al cierre de 2019 a tasas de o inferiores a 90% por la disminución en actividad ante las medidas adoptadas durante la contingencia.

Con la finalidad de apoyar a los inquilinos Fibra Shop, evalúa caso por caso la situación particular de los mismos durante el periodo de aislamiento social. La compañía cuenta con una buena diversificación de ingresos por giro de negocio. Prácticamente todos los centros comerciales de Fibra Shop tienen un componente de actividades esenciales. Los inquilinos con giros de negocio consideradas esenciales representan el 27.4% de los ingresos y están compuestos por supermercados (5.05%), alimentos (17.87%) y servicios financieros (4.45%).

Apalancamiento Temporalmente Elevado: Las calificaciones de Fibra Shop reflejan la expectativa de una tendencia de desapalancamiento. Las proyecciones del caso base de calificación de Fitch estiman que los niveles de apalancamiento neto permanecerán durante 2020 por arriba de 7.0x y que estos se fortalecerán a alrededor de 5.5x, durante 2021 y 2022, en la medida que los centros comerciales en coinversión y los proyectos de expansión terminados en 2019 comiencen a contribuir con la generación de flujo de la compañía. La baja en actividad estimada para 2020 como consecuencia de la contingencia sanitaria podrá aplazar los periodos de estabilización de los centros comerciales en coinversión. Se espera que Sentura Tlalnepantla en el área metropolitana de Ciudad de México alcance estabilidad de flujos durante los próximos 24 meses. Limitaciones en las actividades de construcción aplazarán la apertura de La Perla en Guadalajara hacia principios de 2021.

Un desfase en la velocidad de desapalancamiento durante 2021 y 2022 podría presionar la calidad crediticia de Fibra Shop. La calificación contempla que el indicador de cobertura de intereses (EBITDA de acuerdo a los cálculos de Fitch sobre intereses pagados brutos) se ubicará en niveles de alrededor de 2.0x.

Escala de Negocio Actualmente Limitada: Las calificaciones están limitadas por la granularidad baja del portafolio de 19 plazas comerciales, el tamaño de Fibra Shop con respecto a la industria en términos de área bruta rentable y por su concentración de ingresos por plaza. La concentración en la generación de ingresos y EBITDA por propiedad podrá disminuir en la medida en que los dos centros comerciales bajo el esquema de coinversión contribuyan a la generación de flujos de la fibra. Las proyecciones de Fitch contemplan que Sentura Tlalnepantla y La Perla alcanzarán estabilidad en los próximos 2 a 3 años. La estrategia de enfocarse en bienes raíces de giro comercial, desde la perspectiva de Fitch, le ha permitido a Fibra Shop alcanzar una escala mayor, la cual cobra relevancia para poder ejecutar apropiadamente otros componentes de la estrategia de negocio y brindar precios de renta competitivos.

Calidad y Diversificación de Inquilinos Alta: El portafolio de inquilinos de Fibra Shop cuenta con una diversificación alta. En opinión de Fitch, esta diversificación del ingreso por inquilino protege la generación de flujo de efectivo durante ciclos económicos bajos que se presentan por región o por tipo de actividad y reduce el riesgo de crédito entre inquilinos. En conjunto, los 10 inquilinos más importantes representaban 29.0% de los ingresos al cierre de 2019. Fitch estima que más de 23.2% de las rentas de Fibra Shop a esa fecha provenía de empresas con perfiles financieros fuertes, incluyendo El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. con 4.68% [AAA(mex)/Estable], Cinépolis de México, S.A. de C.V. con 4.53%, Sears y Sanborns (4.10%) como subsidiarias de Grupo Carso, S.A.B. de C.V. [AAA(mex)/Estable], Cinemex con 1.75%, Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V. en sus diferentes formatos de tienda (2.20%), Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (2.15%), Organización Soriana, S.A.B. de C.V. (1.03%) [AA+ (mex)/Estable], entre otras. Aunado a lo anterior, más de 60% de las rentas provienen de inquilinos que contribuían

con menos de 1% del total de los ingresos. La compañía cuenta con una base de inquilinos sólida y los vencimientos anuales de arrendamientos escalonados adecuadamente: 15% en 2020, 16% en 2021, 18% en 2022 y 10% en 2023.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Eventos que podrían influir en la calificación, a futuro, que podrían derivar en una acción de calificación positiva incluyen:

- mayor diversificación de ingresos por centros comerciales y zona geográfica;
- resultados financieros que reflejen un apalancamiento neto consistentemente alrededor de 5.5x, y un indicador de cobertura de intereses consistentemente mayor a 2.5x;
- mejora importante en la rentabilidad del portafolio, con márgenes de EBITDA superiores a 75%.

Eventos que podrían influir en la calificación, a futuro, que podrían derivar en una acción de calificación negativa incluyen:

- expectativa de Fitch de un apalancamiento neto sostenido superior a 6.5x y de un indicador de cobertura de intereses consistentemente menor a 1.5x;
- valor de deuda total a activos totales acercándose al límite de 50%;
- inversiones en propiedades primordialmente financiadas con deuda adicional que debiliten los indicadores de apalancamiento neto por arriba de 6.5x de manera sostenida;
- cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria menor a 1.5x;
- debilitamiento significativo en la estructura de deuda a capital;
- perfil de liquidez débil e inferior a 1.0x de manera sostenida;
- percepción de un grado de institucionalización más débil que otros emisores en el mismo nivel de calificación

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Fibra Shop está especializada en la adquisición y administración de centros comerciales. Las tasas de ocupación del portafolio de Fibra Shop históricamente han sido altas y similares a aquellas reportadas por otras fibras que operan en México. El margen de EBITDA se ha fortalecido hacia los niveles de la industria. Sin embargo, las calificaciones de Fibra Shop están limitadas por la concentración de ingresos en sus cinco activos principales y por la razón debilitada de apalancamiento neto producto de la estrategia de fondeo para el plan de crecimiento del emisor.

La tasa de ocupación reportada para el portafolio consolidado de Fibra Shop al cierre de 2019 fue de 96.0%, favorable respecto a la ocupación promedio de Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso 17416-3 (Fibra Danhos) [AAA(mex) Perspectiva Estable] de alrededor de 92.2% y es similar a la ocupación promedio de Fideicomiso Fibra Uno (Fibra UNO) [AAA(mex) Perspectiva Estable] de 94.5%. El escenario base de Fitch contempla un margen de EBITDA de alrededor de 72% para el horizonte de calificación, con respecto a los márgenes históricos cercanos a 66%. El margen proyectado de Fibra Shop es favorable comparado con el de Fibra Danhos ya que Fitch estima que la rentabilidad de esta última estará en niveles de alrededor de 65% en el mediano a largo plazo. El margen de EBITDA de Fibra Danhos está limitado por la escala de su portafolio y por su enfoque en el desarrollo de propiedades. El tamaño del portafolio de Fibra UNO le permite lograr economías de escala y obtener márgenes de 75%.

El número de propiedades en el portafolio de Fibra Shop es comparable con el de Fibra Danhos (14 propiedades) e inferior al de Fibra UNO (641 propiedades). En términos de ABR, el portafolio de Fibra Shop opera actualmente 540.5 mil metros cuadrados; considerando expansiones en proceso y las plazas administradas bajo el esquema de coinversión, Fibra Shop administrará 782.5 mil metros cuadrados. El portafolio de Fibra Shop es de menor tamaño que sus comparables, Fibra Danhos operaba 891.7 mil metros cuadrados en 2019 mientras que Fibra Uno operaba 10.1 millones de metros cuadrados a la misma fecha. Fibra Shop y Fibra Danhos presentan concentración de ingresos por propiedad; alrededor de 60.0% de los ingresos ambos provienen de las cinco propiedades principales. El apalancamiento actual y esperado de Fibra Shop es más débil que el de Fibra Danhos (expectativa de deuda total a EBITDA de alrededor de 2.0x) y podría llegar a ser similar a Fibra UNO, aunque este último cuenta con un portafolio más diversificado por inquilino, geografía y tipo de inmueble, así como liquidez amplia y acceso a mercados.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave que Fitch utilizó para las calificaciones de Fibra Shop son las siguientes:

- tasas de ocupación de alrededor de 90%, el ingreso recibido por metro cuadrado es menor durante el segundo y tercer trimestre 2020 por reducciones en la renta variable;
- reducción de ingresos por estacionamiento durante segundo y tercer trimestre por menor tráfico;
- el margen EBITDA durante 2020 disminuye por el cierre parcial de plazas;
- ingreso por dividendos de los centros comerciales en coinversión proporcional a la participación de Fibra Shop en dichos proyectos;
- la construcción de Plaza La Perla concluye en 2021;
- disminución temporal en las distribuciones a tenedores;
- Fibra Shop lleva a cabo solamente inversiones de mantenimiento esenciales y difiere temporalmente Capex de crecimiento;
- pago de FSHOP 15 utilizando recursos provenientes de líneas de crédito comprometidas.
- Implementación de medidas tendientes a fortalecer la estructura del balance general.

LIQUIDEZ Y ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Liquidez Sustentada en Acceso a Líneas de Crédito Comprometidas: Fibra Shop tiene líneas de crédito comprometidas por MXN3,000 millones que serán utilizadas para hacer frente al saldo vigente de la emisión FSHOP 15 de MXN2,758 millones en junio 2020. La siguiente amortización de deuda corresponde a la emisión FSHOP 17 con vencimiento en julio 2022. Fitch estima que la cobertura de EBITDA a intereses estará alrededor de 2.0x durante el horizonte de calificación.

Fitch considera dentro de la calificación las acciones implementadas por Fibra Shop para enfrentar el entorno, entre ellos, mitigar su riesgo de liquidez. La compañía apoya la generación de flujo de efectivo al diferir proyectos de expansión, limitar inversiones de capital a mantenimientos indispensables para la operación y disminuir o suspender temporalmente el pago de distribuciones a tenedores. El Comité Técnico de Fibra Shop modificó la política de dividendos con la finalidad de favorecer la flexibilidad financiera. La nueva política aprobada en abril de 2020 consiste en pagar el máximo entre 95% del resultado fiscal y cero.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud de los emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Resumen de Ajustes a los Estados Financieros

La recompra de acciones y los dividendos repartidos se consideran distribuciones a tenedores. Además, las actualizaciones sobre impuestos por recuperar y los ingresos por ventas de activos no son consideradas por Fitch como parte de los ingresos operativos

- Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Abril 16, 2019);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Agosto 2, 2018).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 15/noviembre/2019

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Fibra Shop y obtenida de guentes de información pública

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA : Estados financieros públicos.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Incluye hasta 31/diciembre/2019.

REGULATORY INFORMATION II

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

RATING ACTIONS				
ENTITY	RATING			PRIOR
Fideicomiso Irrevocable Numero F00854 (Fibra Shop)	Natl LT	AA-(mex)	Affirmed	AA-(mex)
	Natl ST	F1+(mex)	Affirmed	F1+(mex)
	senior unsecured	Natl LT	AA-(mex)	Affirmed

ENTITY	RATING			PRIOR
senior unsecured	Natl ST	F1+(mex)	Affirmed	F1+(mex)

Contactos:

Analista Líder

Diana Isabel Cantu Gonzalez

Associate Director

+52 81 4161 7042

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,

Monterrey 64920

Analista Secundario

Maria Pia Medrano Contreras

Director

+52 55 5955 1615

Presidente del Comité de Calificación

Sergio Rodriguez Garza, CFA

Senior Director

+52 81 4161 7035

Relación con medios

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

Applicable Criteria

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub.02-Aug-2018)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (pub.16-Apr-2019)

DISCLAIMER

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION

PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

COPYRIGHT

Derechos de autor © 2020 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los

individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory> (<https://www.fitchratings.com/site/regulatory>)), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto, las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

ENDORSEMENT POLICY

El enfoque de Fitch en cuanto a la política de endoso regulatorio, conforme a la cual se busca avalar que las calificaciones producidas fuera de la UE puedan ser utilizadas por los emisores regulados dentro de la UE para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación de la UE en relación con las agencias de calificación, se encuentra en la página EU Regulatory Disclosures. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones financieras estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.

Calificación

FSHOP LP	HR AA+
FSHOP CP	HR+1
FSHOP 17	HR AA+
FSHOP 17-2	HR AA+
FSHOP 19	HR AA+
FSHOP 19U	HR AA+
Programa Dual de CP	HR+1

Perspectiva Negativa

HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ y modificó la Perspectiva de Estable a Negativa para Fibra Shop y sus cuatro emisiones. Asimismo, ratificó la calificación de HR+1 para Fibra Shop y su Programa Dual de Corto Plazo.

La ratificación de las calificaciones se basa en la generación de FLE positivo de P\$867m (-36.0% vs. P\$1,356m al 2T19), el cual presentó una disminución debido a un menor flujo derivado de actividades de operación por el aumento de las cuentas por cobrar generado por el plan de apoyo que le brindó FSHOP a los locatarios al 2T20. Adicionalmente, se consideró la estabilidad y calidad del portafolio propio conformado por 17 centros comerciales con alto factor de ocupación. Vale mencionar que la estructura de deuda del Fideicomiso es de largo plazo, con el próximo vencimiento en julio 2022.

Evolución de la Calificación Crediticia



Supuestos y Resultados ¹	2017	2018	2019	Escenario Base			Escenario de Estrés		
				2020P	2021P	2022P	2020F	2021P	2022P
Ingresos Totales	1,143	1,388	1,490	1,355	1,489	1,542	1,293	1,327	1,373
Factor de Ocupación	94.8%	95.8%	96.0%	94.9%	95.2%	95.5%	90.3%	90.3%	90.7%
SBA (m ²)	530,498	537,470	540,536	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534
NOI	834	1,060	1,154	1,011	1,082	1,135	973	972	1,011
EBITDA Ajustado	755	970	1,050	963	1,169	1,218	901	1,032	1,077
EBITDA	755	959	1,029	942	1,059	1,098	880	922	958
Flujo Libre de Efectivo *	457	1,449	1,101	806	1,130	1,122	761	982	968
Margen NOI	73.0%	75.8%	82.7%	73.5%	67.6%	68.3%	74.0%	67.6%	67.8%
Margen EBITDA Ajustado	66.0%	69.3%	69.5%	70.0%	73.1%	73.3%	68.5%	71.8%	72.2%
Margen EBITDA	66.0%	69.1%	69.1%	69.5%	71.1%	71.2%	68.0%	69.5%	69.7%
CAPEX + Inv. en Asociadas	2,421	1,324	495	296	103	106	298	103	106
Distribuciones Obligatorias**	51	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	498	544	428	220	457	491	214	326	357
Deuda Total	6,539	7,858	8,113	8,622	8,699	8,851	8,672	8,749	8,851
Deuda Neta	6,217	7,569	8,011	8,417	8,474	8,574	8,518	8,602	8,730
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	36.0%	40.7%	39.2%	40.8%	40.8%	41.0%	41.2%	41.2%	41.3%
Años de Pago (DN / EBITDA)	8.2	7.9	7.8	8.9	8.0	7.8	9.7	9.3	9.1
Años de Pago (DN / FLE)	13.6	5.2	7.3	10.4	7.5	7.6	11.2	8.8	9.0
DSCR	1.9x	2.2x	1.6x	1.5x	2.1x	2.0x	1.4x	1.8x	1.7x
DSCR con caía inicial	3.1x	2.7x	2.1x	1.7x	2.4x	2.4x	1.5x	2.0x	2.0x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T20.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros)

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias

**Son las distribuciones obligatorias que debe realizar FSHOP para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.

¹ Cifras en millones de pesos mexicanos

Contactos

Heinz Cederborg
Subdirector de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

Vanessa Isea
Analista Sr. de Corporativos
vanessa.isea@hrratings.com

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo Sr. de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Disminución de Resultados Operativos.** Debido a la emergencia sanitaria por COVID 19, que resultó en el cierre temporal de las operaciones de la mayoría de los arrendatarios de FSHOP, se observa una caída en el 1S20 con respecto al 1S19 en ingresos de 21.9% y 10.1% en EBITDA. La menor caída en EBITDA en comparación con los ingresos se debe a las estrategias de recortes en gastos tomadas por la Empresa para hacer frente a la crisis, los cuales generaron una disminución en gastos al 2T20 de 24.5%.
- **Estabilidad en los Niveles de Endeudamiento.** Debido a la estabilidad del portafolio de la Empresa, así como a que no se cuenta con proyectos de inversión, FSHOP cerró al 2T20 con niveles de deuda total de P\$8,515m (vs. P\$8,347m al 2T19 y P\$8,500m

estimados en nuestras últimas proyecciones). Es importante mencionar que el 100% de la deuda es de largo plazo y que se mantiene un Loan To Value (LTV) de 41.0%.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Recuperación de la crisis sanitaria.** Proyectamos que con la reapertura con aforos limitados durante el 2T20 comenzará la recuperación tras la emergencia sanitaria, siendo 2021 el año en el que se vuelva a los niveles de afluencia y ocupación observados en 2019 previo a la emergencia por COVID-19. A partir de 2022 estimamos un crecimiento basado en la inflación y sin que se lleven a cabo adquisiciones o proyectos de inversión.
- **Generación de FLE.** Estimamos que durante 2021 comenzará a normalizarse el capital de trabajo, específicamente el incremento en cuentas por cobrar esperado para 2020 producto de los esquemas de apoyo, lo que resultaría en una generación de FLE de P\$806m en 2020 y P\$1,139m en 2021.
- **Capacidad de refinanciamiento.** A pesar de que al 2T20 el 100% de la deuda es de largo plazo, en 2022 y 2023 se van a presentar amortizaciones de pago importantes, las cuales proyectamos que será capaz de refinanciar en un 100% con condiciones similares a las actuales.

Factores adicionales considerados

- **Implementación de un esquema de apoyos.** Como resultado de la emergencia sanitaria y el perfil de arrendatarios, FSHOP implementó un esquema de apoyos a sus locatarios, los cuales consistían en descuentos en las rentas que oscilaron entre 25% y 35% y el diferimiento del pago de las rentas. Aproximadamente el 74.0% del total de arrendatarios aplicaron para este plan de apoyos, que representan el 55.2% de la SBA total.
- **Contratación de una línea de crédito revolving.** En julio la Empresa anunció la contratación de una línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta P\$300m por un plazo de tres años, a una tasa de TIIE + 200 puntos base (pbs). Proyectamos que la Empresa pueda usar esta línea en los momentos en los que requiera liquidez.

Factores que podrían subir la calificación

- **Mejora en las métricas.** La mejora en las métricas de FLE y DSCR a través de una recuperación de FSHOP mayor a la estimada en nuestras proyecciones y/o por medio de fuentes de financiamiento adicionales como una posible aportación de inmuebles o de capital, podrían afectar positivamente la calificación.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Recuperación más prolongada a lo esperado.** Si la recuperación tras la crisis sanitaria se prolonga en el mediano plazo, reduciendo la generación de FLE y manteniendo a mediano plazo niveles de años de pago de la deuda neta a FLE como lo observado en el 2T20, aproximadamente 10 años, la calificación podría verse impactada negativamente.



Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/00854 (FSHOP y/o Fibra Shop y/o el Fideicomiso) se estableció el 21 de junio de 2013 como un fideicomiso de infraestructura de bienes raíces especializado en inmuebles comerciales por Fibra Shop Administración, S.C. (el Fideicomitente) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (el Fiduciario y/o BONY). FSHOP se creó principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar propiedades en el sector de centros comerciales en México. El Fideicomiso cuenta con una cartera diversificada de inmuebles ubicados estratégicamente en diferentes estados de la República Mexicana.

Eventos Relevantes

Nueva Política de Distribución de Dividendos

A raíz de la emergencia sanitaria del COVID19 y con el fin de agregar flexibilidad financiera y preservar la liquidez de la Empresa, el Comité Técnico aprobó la modificación del pago mínimo de distribución de dividendos. Esta nueva política consiste en pagar el 95% del resultado fiscal neto (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate), mientras que la política anterior consistía en un pago mínimo anual de dividendos de 80 centavos por CBFi.

Adicionalmente, decidieron que el pago de dividendos **correspondientes** al 1T20 se haría sin uso de efectivo, estableciendo los siguientes dos aspectos i) la repartición de 0.1124 centavos por Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, lo que representa una distribución de P\$50m, ii) el dividendo se pagó mediante la entrega de CBFIs. Por su parte, al 2T20 decidieron i) la repartición de 0.1327 centavos por CBFi, lo que representa una distribución de P\$60m, ii) el dividendo se pagará mitad en efectivo y mitad mediante la entrega de CBFi, es decir, P\$30m cada uno.

Medidas implementadas por COVID-19

Además del cambio en la política de dividendos, Fibra Shop implementó las siguientes medidas para hacer frente a la crisis económica causada por la pandemia de COVID-19:

- Programas de apoyo a los locatarios a aproximadamente el 74.33% de los arrendatarios en abril, mayo y junio de 2020a través del otorgamiento de descuentos temporales en el pago de la renta y planes de diferimiento de pago de rentas para distribuirlos en meses siguientes. En términos de SBA, los arrendatarios que aplicaron para el plan de apoyos que representan el 55.2%.
- Recortes tanto temporales como permanentes en los gastos mensuales de todos los inmuebles y del corporativo de aproximadamente P\$60m en lo que resta del año.
- Diferimiento de inversiones en proyectos estratégicos del 2020, tales como instalaciones de paneles solares y expansiones de plazas, y CAPEX no esencial, por un monto de aproximadamente P\$96m.

Resultados Observados vs. Proyectados

A continuación, se muestra una tabla con las principales métricas que se tomaron en cuenta en la última calificación de FSHOP, en donde se comparan los resultados observados en los últimos doce meses (UDM) al 2T20 con las proyecciones realizadas por HR Ratings en la revisión anterior del 8 de abril de 2019.

Figura 1. Comparativo Observado vs. Proyecciones

	Observado	Base	Estimó	Obs. vs. Base	Obs. vs. Estimó
Ingresos Netos	1,303	1,502	1,424	-13.2%	-8.5%
NOI	1,103	1,117	1,020	-1.2%	8.1%
EBITDA	975	1,061	961	-8.1%	1.4%
EBITDA ajustado	996	1,167	1,029	-14.6%	-3.2%
Flujo Libre de Efectivo	867	968	876	-10.4%	-1.0%
Propiedades de Inversión + Inversiones en Asociadas	20,326	19,106	19,090	6.4%	6.5%
Resultado Fiscal Neto*	(199)	(11)	(162)	N/A	N/A
Distribuciones Obligatorias por CBFIs**	0	0	0	N/A	N/A
Distribuciones CBFIs	309	497	550	-37.8%	N/A
Margen NOI	84.6%	74.3%	71.7%	1027 pbs	1296 pbs
Margen EBITDA	74.8%	70.6%	67.5%	418 pbs	730 pbs
Margen EBITDA ajustado	76.4%	77.7%	72.3%	-126 pbs	416 pbs
Deuda Total	8,514	8,500	7,500	0.2%	13.5%
Deuda Neta	8,345	7,914	7,362	5.4%	13.4%
Años de Pago de la Deuda (DN / EBITDA 12m)	8.6x	7.5x	7.7x	N/A	N/A
Años de Pago de la Deuda (DN / FLE 12m)	9.6x	8.2x	8.4x	N/A	N/A
DSCR	1.4x	1.8x	1.6x	N/A	N/A
DSCR con Caja	1.6x	3.3x	2.2x	N/A	N/A
Loan to Value (LTV)	41.0%	42.5%	38.4%	-157 pbs	253 pbs

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso. Proyecciones realizadas a partir del 1T19.

*Con base en estimaciones de HR Ratings.

**Es el monto que FSHOP tendría que repartir por ley, con base en el nivel de Resultado Fiscal Neto (95.0%).

Analizando los resultados observados en comparación con nuestra revisión anterior, en los UDM al 2T20, los ingresos resultaron 13.2% por debajo de lo esperado debido al impacto generado por la pandemia del COVID19. Los ingresos por rentas disminuyeron 8.9% con respecto a nuestros estimados debido a que FSHOP brindó un plan de apoyo a los arrendatarios que mantuvieron los negocios cerrados principalmente durante el 2T20, ya que únicamente el 17.5% de los arrendatarios (que representan 40.7% de SBA) se consideraron como actividades esenciales. Además de esto, se vieron impactos sobre los ingresos por estacionamientos con respecto a lo proyectado debido a la baja afluencia de automóviles, ya que durante mayo la afluencia representó el 29% de un mes promedio, en junio fue de 41% y en julio de 53%.

Esta caída en ingresos pudo ser compensada parcialmente con la estrategia de la Empresa de recortes de gastos operativos como energía eléctrica por una menor operación y administrativos no indispensables durante el 1S20. Como resultado de esto, se alcanzó un NOI de P\$1,103m (-1.2% vs. P\$1,117m en el escenario base) y un EBITDA de P\$975m (-8.1% vs. P\$1,061m en el escenario base), lo que se tradujo en un margen



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating™

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+
HR+1

Corporativos
1 de septiembre de 2020

NOI y EBITDA de 84.6% y 74.8%, respectivamente (vs. 74.3% y 70.6% en el escenario base).

Relacionado con el EBITDA ajustado, el cual considera los ingresos por participación en asociadas, se alcanzaron niveles de P\$996m (-14.6% vs. P\$1,167m en el escenario base). Esta caída se debe a que los ingresos por participación en asociadas estuvieron 80.0% por debajo por dos razones: i) por una menor generación de ingresos de Plaza Sentura al 2T20 y ii) porque se esperaba la incorporación de plaza La Perla para el cuarto trimestre del 2019. Sin embargo, la apertura fue postergada para el segundo trimestre del 2021.

Por su parte, el factor de ocupación se mantuvo 33 puntos base por encima del estimado de 94.7%, debido a una estabilización más acelerada de inmuebles como Puerta La Victoria, alcanzando un factor de ocupación de 96.0% vs estimaciones de 92.8%. La SBA alcanzada supera ligeramente a la estimada en la revisión anual anterior de 536,016m², debido a ampliaciones que se llevaron a cabo durante el segundo trimestre del 2019 en las plazas Puerto Paraíso y UC Xalapa, las cuales incrementaron la SBA de cada inmueble en 75m² y 79m², respectivamente.

En cuanto a la generación de FLE, se observa una caída de 10.4% debido a las presiones operativas y de capital de trabajo relacionadas con los programas de apoyo a ciertos arrendatarios que incluían el diferimiento de la renta, lo que incrementó las cuentas por cobrar durante el 1S20. Lo anterior, sumado a niveles de deuda en línea con lo observado, resultó en presiones en nuestras métricas de deuda, con DSCR de 1.4x (vs. 1.8x en el escenario base), DSCR con caja inicial de 1.6x (vs. 3.3x en el escenario base) y años de pago de la deuda neta a FLE de 9.6 años (vs. 8.2 años en el escenario base).

Evolución de Resultados

Portafolio de Inmuebles

Al 2T20, Fibra Shop cuenta con un portafolio de inmuebles en operación de 17 plazas comerciales ubicadas en doce estados de la República Mexicana con una SBA total de 540,534m² (vs. 17 plazas y 540,534m² al 2T19). El portafolio está conformado por tres tipos de formatos de centros comerciales los cuales son Fashion Malls, Power Center y Community Center, todos ofreciendo varias marcas dentro del mismo complejo. Los Fashion Malls son propiedades comerciales donde la mayoría de los locatarios están enfocados en el negocio de la moda, ropa y accesorios, los Power Centers concentran locatarios enfocados principalmente a la prestación de servicios y cuentan con una tienda de autoservicio y los Community Center son propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios. Al 2T20, la distribución de la SBA por formato es de 55.3% de Fashion Malls, 38.7% de Power Center y 6.0% de Community Center.



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+
HR+1

Corporativos

1 de septiembre de 2020

A NRSRO Rating*

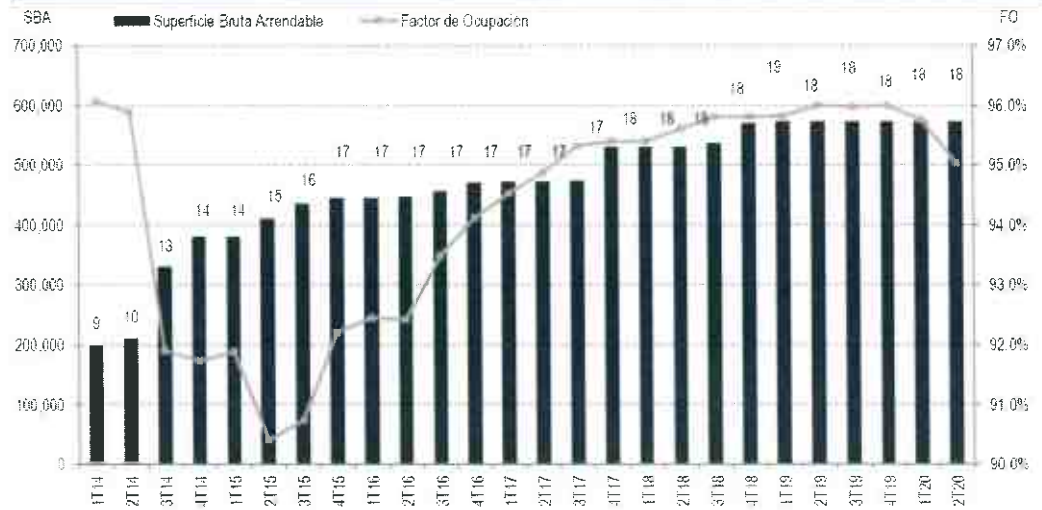
Figura 2. Portafolio de inmuebles en Operación

Centro Comercial	SBA (m ²)	% de Ocupación		Renta promedio por m ²		Fecha de Adquisición	Ubicación
		2T19	2T20	2T19	2T20		
Plaza Cibeles	76,133	99.0%	98.0%	192	132	jul-13	Irapuato
La Luciérnaga	19,937	99.0%	100.0%	184	154	jul-13	San Miguel de Allende
Puerto Paraíso	29,631	98.0%	93.0%	244	209	jul-13	Cabo San Lucas
Kukulcán Plaza	20,986	95.0%	83.0%	347	278	jul-13	Cancún
Galerías Mall Sonora	59,570	85.0%	97.0%	205	187	ago-14	Hermosillo
Las Misiones	34,928	100.0%	94.0%	160	123	oct-14	Ciudad Juárez
Puerta La Victoria	57,702	95.0%	96.0%	254	202	oct-17	Querétaro
Fashion Mall	298,887	96.8%	95.5%	222	176		
Puerta Texcoco	63,725	99.0%	96.0%	144	113	feb-14	Texcoco
Los Atrios	50,457	98.0%	99.0%	117	97	ago-14	Cuautla
Galerías Tapachula	33,872	96.0%	97.0%	166	133	ago-14	Tapachula
City Center Bosque Esmeralda	29,520	98.0%	86.0%	139	141	may-15	Cd. López Mateos
Plaza Cedros	19,300	91.0%	90.0%	101	83	ago-15	Cuernavaca
Cruz del Sur	12,282	99.0%	96.0%	310	280	oct-15	Puebla
Power Center	209,156	96.0%	94.9%	147	123		
UC Jurica	10,812	96.0%	90.0%	177	183	jul-13	Jurica
UC Juriquilla	9,490	97.0%	90.0%	203	172	jul-13	Querétaro
UC Xalapa	8,352	92.0%	87.0%	169	182	jul-13	Xalapa
UC Nima Shops	3,837	100.0%	92.0%	323	236	jul-14	Puerto Vallarta
Community Center	32,491	95.7%	89.5%	201	174		
Total SBA	540,534				155		
Plaza Sentura	32,067		95%		135	oct-18	Tlaineapantla
SBA Total + Coinversiones	572,601		95%		155		

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

El Fideicomiso mantiene un portafolio de propiedades estabilizado con un factor de ocupación de 95.0% (vs. 96.0% al 2T19). Vale la pena mencionar que la tasa de ocupación se ha mantenido por encima de 95% desde el 3T17, registrando un alza trimestre a trimestre hasta el 2T20 por la crisis económica generada por el COVID-19. A raíz de la coyuntura económica, observamos que hay plazas ubicadas en zonas turísticas que registraron mayor disminución en el factor de ocupación como lo son UC Nima Shops y Kukulcán Plaza, las cuales pasaron de 96% a 92% y de 85% a 83%, respectivamente. La SBA del portafolio ha permanecido sin modificaciones desde el 2T19 cuando el Fideicomiso llevó a cabo ampliaciones en las plazas Puerto Paraíso y UC Xalapa, las cuales incrementaron la SBA de cada inmueble en 75m² y 79m², respectivamente. Por su parte, la última incorporación al Fideicomiso fue Puerta La Victoria al 4T17 y la última desincorporación fue UC Condesa al 1T19.

Figura 3. Superficie Bruta Arrendable (m²) vs. Factor de Ocupación*



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Portafolio en operación, incluye la conversión de Plaza Sentura cuya SBA es de 32,067m².

Adicionalmente, FSHOP cuenta con dos coinversiones que no consolidadas, las cuales son Plaza Sentura Tlalnepantla y La Perla, donde el Fideicomiso cuenta con una participación minoritaria sobre el NOI que generen las propiedades de 35.0% y 35.6%, respectivamente. Ambos inmuebles son de usos mixtos, contando tanto con locales comerciales como de oficinas y en el caso de Sentura, un hotel. Plaza Sentura es un centro comercial en operación tipo Power Center ubicado en Tlalnepantla, Estado de México, que cuenta con una SBA de 32,067m² y La Perla es un centro comercial en desarrollo tipo Fashion Mall ubicado en Zapopan, Jalisco, que se espera tenga una SBA aproximada de 129,519m² y la cual tiene fecha de apertura estimada al 2T21.

Tomando en consideración las propiedades consolidadas y no consolidadas por el Fideicomiso, el número de inmuebles administrados por la Empresa permaneció constante en 18 propiedades y una SBA de 572,601 m², (vs. 18 propiedades y 572,601 m² al 2T19).

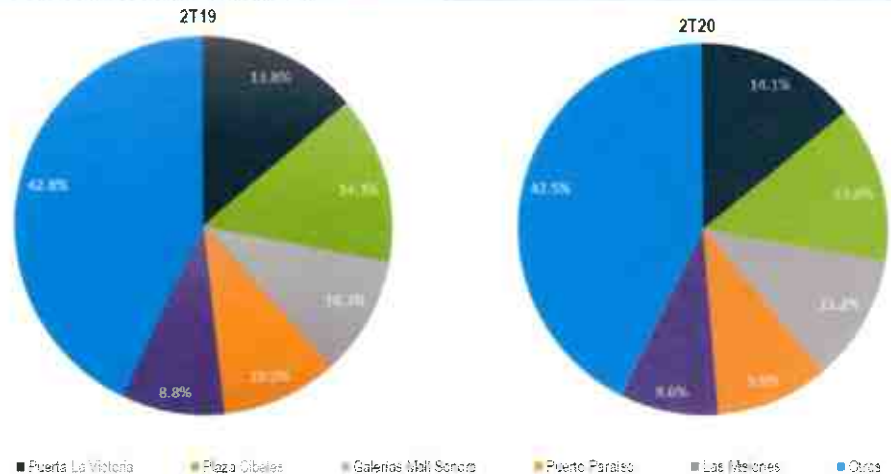
Ingresos Totales

Los ingresos totales durante los UDM disminuyeron para cerrar en P\$1,303m (-16.6% vs. P\$1,563m al 2T19) debido al impacto de la pandemia de COVID-19 durante el 2T20. FSHOP brindó programas de apoyo a los locatarios que mantuvieron los negocios cerrados durante el 2T20, los cuales representaron el 74% en términos de área bruta rentable. Los programas de apoyo fueron adaptados a la situación de cada locatario y consistieron en descuentos o planes de diferimientos en el pago de rentas. Por lo anterior, las rentas promedio por m² del portafolio cayeron a P\$155 (-26.4% vs. P\$211 al 2T19), con la distribución de las rentas de 90% en rentas base y 10% en rentas variables.

Analizando únicamente el 2T20, los ingresos disminuyeron en 22% a P\$293m (vs. P\$376m al 2T19) como consecuencia de la caída en todos sus componentes, principalmente en rentas y en estacionamientos, los cuales cerraron en P\$239m (-20.3% vs. P\$300m al 2T19) y P\$2m (-91.7% vs. P\$29m al 2T19), respectivamente. Las rentas fijas disminuyeron a P\$233m (-13.6% vs. P\$269m al 2T19) Las rentas variables cayeron a P\$6m (-78.8% vs. P\$30m al 2T19) debido a la desaceleración de los negocios de los arrendatarios dadas las condiciones económicas actuales. Por su parte, los ingresos por estacionamientos disminuyeron con motivo de la baja afluencia de los centros comerciales y por la ampliación de los periodos de tolerancia.

AL 2T20, según el formato de plazas FSHOP obtuvo el 64.1% de Fashion Malls, 29.4% de Power Centers y 35.8% de Community Centers. Considerando la distribución de los ingresos por plaza, observamos una concentración del 57.5% en las principales cinco propiedades al 2T20 (vs. 57.2% al 2T19), las cuales se muestran en la Figura 4:

Figura 4. Distribuciones de los Ingresos por Plaza



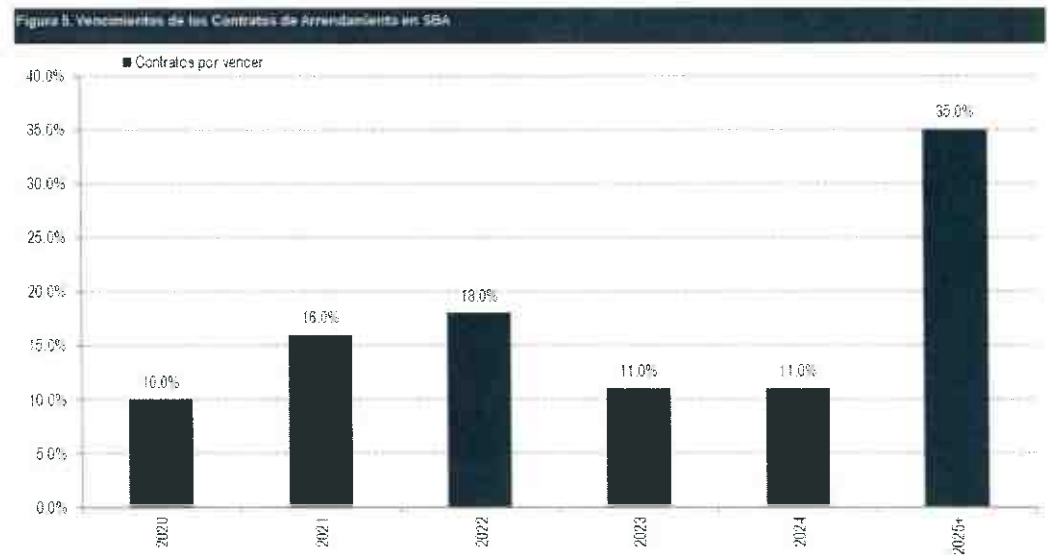
Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

El Fideicomiso presenta una alta diversificación de ingresos por cliente, mostrando una disminución en concentración de los 10 principales arrendatarios hasta 21.5% (vs. 29.6% al 2T19), además de que ningún arrendatario representa más del 3.8% de los ingresos totales. Entre los principales clientes se encuentran Grupo Liverpool, Grupo Walmart, Grupo Carso, La Comer, BBVA, Grupo Gigante, Alsea, entre otros. En cuanto a los ingresos por giro de negocio del arrendatario, también se observa una diversificación sana, con una distribución de 20.0% en moda y calzado, 19.0% en alimentos, 12.5% en entretenimiento, 10.3 en hogar y decoración, entre otros.

El calendario de vencimiento de los contratos en término de SBA muestra un perfil de vencimientos a largo plazo del 90%, con el restante 10% de vencimientos en el corto plazo. Además, se observa que durante el periodo proyectado ningún año concentra más del 18% de vencimientos. Al cierre de junio, el promedio ponderado de la vigencia remanente de los contratos es de 5 años aproximadamente, lo cual proporciona



certidumbre para el cobro de rentas futuras, ya que FSHOP ajusta las rentas anualmente en base a la inflación.



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

NOI y EBITDA

Durante el periodo observado, la generación de NOI disminuyó a P\$1,103m (-0.6% vs. P\$1,190m al 2T19) debido a menores resultados operativos al 2T20. Sin embargo, es importante mencionar que la ligera caída se debe a resultados sólidos durante 2S19 y 1T20. Por lo anterior, el margen NOI aumentó a 82.9% (vs. 70.0% al 2T19). En los UDM los gastos descendieron a P\$439m (-2.8% vs. P\$451m al 2T19) como consecuencia de las medidas de control implementadas por el Fideicomiso al 2T20 en gastos de mantenimiento, administración y por ahorros en consumo de energía eléctrica. La distribución de los gastos concentra 54.3% en gastos variables y 45.3% en gastos fijos. Por su parte, el EBITDA disminuyó a P\$975m (-2.6% vs. P\$1,001m al 2T19) como consecuencia de menores ingresos. Tomando en consideración la reducción de gastos, el margen EBITDA alcanzó 74.8% (vs. 64.21% al 2T19), lo cual muestra una mayor absorción de gastos por los ingresos generados por el Fideicomiso.

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+

HR+1

Corporativos
1 de septiembre de 2020

A NRSRO Rating*

Figura 6. Ingreso Neto Operativo (NOI), EBITDA y Márgenes Operativos¹

Indicador	2014	2015	2016	2017	2018	2019**	UDM		YoY
							2T19**	2T20	
Ingresos Totales	603	858	1,008	1,143	1,388	1,502	1,448	1,430	-1.2%
Participación en asociadas ²	0	0	0	0	11	22	21	22	5.2%
NOI ³	419	611	717	834	1,060	1,154	1,109	1,103	-0.6%
Margen NOI ³	69.4%	71.3%	71.1%	73.0%	75.8%	75.7%	75.5%	75.9%	40 pbs
EBITDA	385	566	660	755	959	1,080	1,001	1,027	2.6%
Margen EBITDA	63.8%	66.0%	65.5%	66.0%	69.1%	71.9%	69.2%	71.8%	264 pbs
EBITDA Ajustado ⁴	385	566	660	755	970	1,102	1,022	1,049	2.7%
Margen EBITDA Ajustado ⁴	63.8%	66.0%	65.5%	66.0%	69.3%	72.3%	69.6%	72.2%	263 pbs

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

¹ Cifras en millones de pesos.

² Conversión de Sentura Tlaxteplanta, incorporado desde el 4T16.

³ Incluyen la Participación en Asociadas.

⁴ No incluyen los ingresos originados por la venta de UC Condesa.

Flujo Libre de Efectivo y Distribuciones de los Tenedores

En México las fibras son tratadas por el régimen fiscal como una entidad de traspaso que las exonera de pagar el ISR siempre y cuando cumplan la distribución anual a los tenedores de los CBFIs de por lo menos el 95.0% de su resultado fiscal neto (RFN). Sin embargo, FSHOP estableció una política de distribuciones trimestrales, las cuales son determinadas por el Comité Técnico. Las distribuciones pagadas a los tenedores durante el periodo observado disminuyeron a P\$309m (-35.83% vs. P\$482m) debido a que no se realizaron distribuciones al 2T20 por un resultado fiscal neto negativo durante el periodo, mientras que el cálculo de las distribuciones obligatorias fue de P\$0m.

En la figura 7, se muestra el comportamiento de las distribuciones con relación al Flujo Generado por Operaciones (FGO) de FSHOP con un promedio de distribuciones del FGO de 38.8% (vs. 108.5% al 2T19).

Figura 7. Distribuciones decretadas¹

	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	UDM	
									2T19	2T20
EBITDA	254	216	260	270	271	227	264	213	1,001	1,018
Ingreso Financiero Neto	-123	-171	-141	-143	-137	-26	-173	-119	-578	-592
FGO*	131	46	119	127	134	201	92	93	423	426
Distribuciones	132	131	116	103	109	100	100	0	482	459
% Distribuciones / FGO	100.3%	286.6%	97.1%	81.1%	81.2%	49.7%	109.3%	0.0%	113.8%	107.7%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

¹ Cifras en millones de pesos.

*Flujo Generado de la Operación (FGO) = EBITDA + Ingreso Financiero Neto

Para el cálculo del FLE, HR Ratings únicamente considera el pago de las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes determinadas como el 95.0% del Resultado Fiscal Neto (RFN), las cuales están establecidas por las leyes que regulan las Fibras en México. Asimismo, para el cálculo del RFN se tomó una base de depreciación equivalente al 70.0% del valor de las propiedades de inversión y una tasa de depreciación anual de 5.0%. Lo anterior bajo es supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno. Además, el cálculo de las distribuciones



tiene un trimestre de desfase debido a que se calculan con base en el RFN del periodo anterior.

En los UDM, la generación de FLE disminuyó a P\$867m (-36.0% vs. P\$1,356m al 2T19) debido a un menor flujo derivado de actividades de operación por presiones en el capital de trabajo. Las cuentas por cobrar aumentaron P\$132m, principalmente por el plan de apoyo a través de diferimientos de rentas que el Fideicomiso les otorgó a los arrendatarios al 2T20.

Perfil de Deuda y Herramientas de Fondeo

Al 2T20, FSHOP presentó una deuda total de P\$8,642m (+3.2% vs. 8,374m al 2T19) y una deuda neta de P\$8,473m (+4.24% vs. P\$8,128m al 2T19). El 72.6% está denominada en pesos y el 27.4% restante está denominado en UDIS. Al 2T20, la tasa promedio ponderada era de 6.7%, derivada de un 46.4% de la deuda a tasa fija y el 53.6% a tasa variable, por lo que existe exposición a riesgo de tasa de interés.

Figura 8. Deuda Total al 2T20¹

Tipo de Financiamiento	Monto Emitido	Monto Dispuesto	Moneda	Tasa de Interés	Tipo de Garantía	Fecha de Vencimiento
FSHOP 17	1,400	1,400	Pesos	TIE ₂₈ + 125 pbs	Quirografaria	jul-22
FSHOP 17-2	1,600	1,600	Pesos	9.13%	Quirografaria	jul-27
FSHOP 19	130	130	Pesos	TIE ₂₈ + 150 pbs	Quirografaria	jun-23
FSHOP 19U	2,248	2,315*	UDIS	5.8% ²	Quirografaria	jun-25
Crédito Revolvente	3,000	3,000	Pesos	TIE ₂₈ + 175 pbs	Hipotecaria	jun-23
Sindicado						
Total	8,378	8,445		6.68**		

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

¹Cifras en millones de pesos

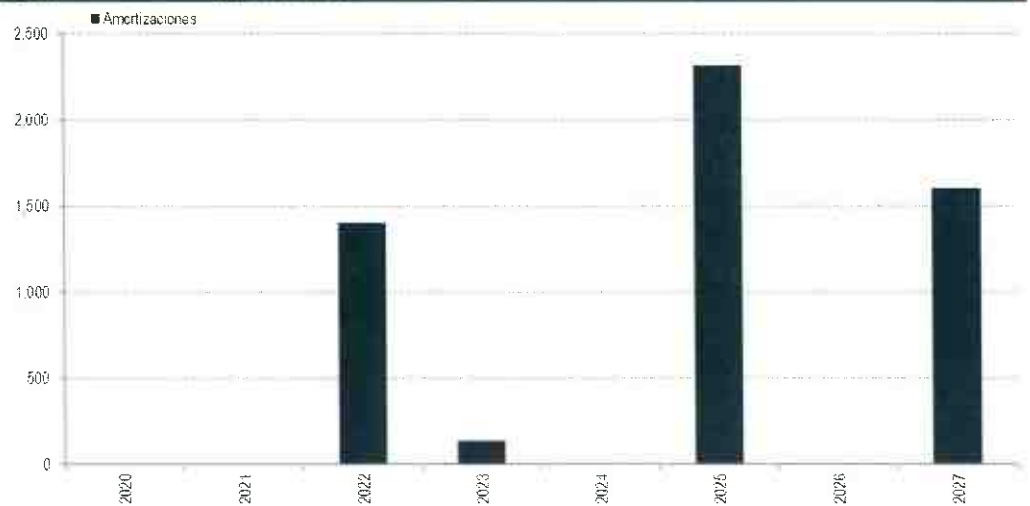
* Este importe sufre actualizaciones toda vez que está denominado en UDI's

²Tasa Udibono 2025 a la fecha de la emisión (3.45%) + 2.35%.

**Tasa promedio ponderada considerando una TIE 28 de 4.6663% al 2T20

Durante el 2T20, FSHOP realizó el pago del principal e intereses del último cupón del bono FSHOP 15 por un monto de P\$2,758m con recursos de la línea de crédito sindicada. Como resultado de operaciones realizadas en el 2019 por el Fideicomiso en los mercados tanto bursátiles como bancarios, la estructura de la deuda es a largo plazo, por lo que no existen presiones de pagos hasta el vencimiento de la emisión FSHOP 17 por un monto de P\$1,400m en julio 2022. Las cuatro emisiones de CEBURS amortizan capital al vencimiento. Considerando una menor generación de FLE y la estructura de deuda del Fideicomiso, al cierre de junio se alcanzó un DSCR de 1.4x (vs. 1.8x al 2T19), un DSCR con caja inicial de 2.6x (vs. 2.9x al 2T19) y años de pago de la deuda neta con respecto al FLE de 9.3x (vs. 6.0x al 2T19).

Figura 9. Calendario de Amortización¹



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

¹Cifras en millones de pesos.

Análisis de Escenarios

El análisis de riesgos realizado por HR Ratings sobre las principales métricas financieras, tiene como propósito determinar la capacidad de pago de Fibra Shop contemplando dos escenarios: base y estrés. Estos escenarios tienen como base los planes de negocios y estrategias comerciales de la Empresa, así como la expectativa de HR Ratings para la industria. A continuación, se muestra una tabla comparativa de los principales resultados y supuestos considerados en las proyecciones en ambos escenarios que abarcan a partir del 3T20 hasta el 4T26.

Figura 10. Supuestos y Resultados¹

			Escenario Base		Escenario de Estrés			
	2018	2019	2020P	2021P	2022P	2020P	2021P	2022P
Crecimiento Ingresos	21.4%	7.3%	-9.0%	9.9%	3.5%	-13.2%	2.6%	3.5%
Crecimiento Gastos de Operación	22.1%	7.2%	-11.8%	4.0%	3.0%	-11.7%	-2.4%	2.7%
Crecimiento Gastos de Administración	-37.3%	9.0%	1.3%	5.6%	3.0%	1.4%	6.2%	2.7%
Crecimiento NOI	27.0%	8.9%	-12.4%	7.0%	5.0%	-15.7%	-0.1%	4.1%
Crecimiento EBITDA	27.1%	7.3%	-8.5%	12.4%	3.7%	-14.5%	4.8%	3.9%
Crecimiento EBITDA Ajustado ²	28.5%	8.3%	-8.2%	21.3%	4.2%	-14.2%	14.6%	4.3%
Crecimiento Flujo de Actividades de Operación	185.1%	-24.0%	-26.8%	40.2%	-0.7%	-30.9%	29.1%	-1.5%
Crecimiento Flujo Libre de Efectivo (FLE) ³	216.7%	-24.0%	-26.8%	40.2%	-0.7%	-30.9%	29.1%	-1.5%
Crecimiento CAPEX + Inversión en Asociadas	-63.5%	-54.7%	-25.9%	-65.2%	3.0%	-25.9%	-65.2%	3.0%
Crecimiento Propiedades de Inversión	8.4%	9.4%	0.9%	1.0%	1.1%	0.9%	1.0%	1.1%
Distribuciones por CBF13	9.4%	-21.4%	-62.6%	186.3%	7.5%	-62.6%	107.0%	9.2%
Distribuciones Obligatorias por CBF14	-100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Crecimiento de la Deuda	20.2%	3.2%	6.2%	0.9%	1.7%	6.5%	0.9%	1.4%
% de deuda a CP	24.0%	34.0%	0.5%	16.6%	36.9%	0.8%	16.6%	36.9%
LTV (Deuda Total / Activo Total)	40.7%	39.2%	40.7%	40.7%	40.9%	40.9%	41.0%	41.1%
Años de Pago (DN / EBITDA)	7.9	7.8	8.9	8.0	7.8	9.6	9.2	9.0
Años de Pago (DN / FLE)	5.2	7.3	10.4	7.5	7.6	11.1	8.7	8.9
Índice de Activos contra Pasivos	1.4x	1.6x	1.5x	1.5x	1.5x	1.5x	1.5x	1.5x
DSCR **	2.2x	1.6x	1.5x	2.1x	2.0x	1.4x	1.8x	1.7x
DSCR con caja inicial	2.7x	2.1x	1.7x	2.5x	2.5x	1.6x	2.2x	2.1x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T20.

* FLE = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en cambios - Distribuciones Obligatorias por CBF13.

** Cobertura del Servicio de la Deuda = FLE / Servicio de la Deuda (Intereses Netos + Amortizaciones de Principal)

1 Cifras en millones de pesos.

2 El cálculo de EBITDA ajustado incluye la participación en asociadas.

3 Se refiere a las distribuciones pagadas durante el periodo.

4 Se refiere a las distribuciones obligatorias que debe realizar FSHOP para dar cumplimiento con la regulación de las FIBRAS.

Ingresos Totales y Propiedades de Inversión

Para el periodo proyectado, esperamos una TMAC 2019-2026 de 2.2% para alcanzar niveles de ingresos de P\$1,737m para 2026 (vs. P\$1,490m en 2019). Consideramos una caída en ingresos para 2020 de 9.0% como resultado del impacto de la emergencia sanitaria por COVID 19, la cual esperamos que haya alcanzado su punto máximo durante el 2T20 y a partir del 2S20 comience la recuperación y que el 100% de los inmuebles operados por FSHOP se encuentren en operación, aunque con aforos limitados dependiendo de las regulaciones locales.

Para 2021 se espera una recuperación de la afluencia y las rentas por metro cuadrado en todo el portafolio de inmuebles, volviendo a los niveles observados previo a la crisis del COVID19. A partir del 2022, se esperan aumentos progresivos en el factor de ocupación, especialmente para el segmento Power Center, así como crecimientos en las rentas una vez al año basados en la inflación y que la SBA del portafolio de las propiedades permanezca constante en 540,534m² debido a que no se contemplan adquisiciones ni remodelaciones bajo el entorno de incertidumbre económica.

Además, se consideró el inicio de operaciones de la Perla en el 2T21 con una utilidad esperada de P\$90m en 2021 y para años posteriores un crecimiento en línea con la inflación, la cual se observará como Participación en Asociadas. Como resultado de lo anterior, se espera que la SBA del portafolio que incluye las propiedades no consolidadas aumente a 702,120 m² (vs. 572,601m² al 2T19).

Figura 11. Supuestos Operativos Escenario Base

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos Totales	1,355	1,489	1,542	1,590	1,638	1,687	1,737
SBA (m2)	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534
Fashion Mall	298,887	298,887	298,887	298,887	298,887	298,887	298,887
Power Center	209,156	209,156	209,156	209,156	209,156	209,156	209,156
Community Center	32,491	32,491	32,491	32,491	32,491	32,491	32,491
Factor de Ocupación	94.9%	95.2%	95.5%	95.7%	95.9%	96.0%	96.2%
Fashion Mall	95.5%	95.8%	96.0%	96.1%	96.1%	96.2%	96.3%
Power Center	94.9%	95.2%	95.4%	95.6%	95.9%	96.1%	96.3%
Community Center	89.5%	90.5%	91.5%	92.5%	93.4%	94.3%	94.7%
Renta por m2	190.7	196.0	202.4	208.2	214.1	220.1	226.2
Fashion Mall	223.3	229.7	237.2	244.0	251.0	258.1	265.3
Power Center	141.7	145.6	150.3	154.5	158.9	163.4	167.9
Community Center	204.0	209.7	216.5	222.7	229.0	235.2	241.7

Fuente: HR Ratings basado en sus proyecciones

Bajo el escenario de estrés consideramos una caída en los ingresos acumulados, respecto al escenario base de 9.8% y una TMAC para el mismo periodo de 0.7%. Lo anterior se debe a una recuperación de la crisis sanitaria más prolongada, que resultará en una disminución en el factor de ocupación en todos los segmentos y un menor factor de ajuste inflacionario en la renta promedio por un bajo crecimiento económico. Al igual que en el escenario base, no esperamos la adquisición de nuevos inmuebles, expansiones, ni proyectos de desarrollo. Hay que mencionar que, en este escenario, se considera que la incorporación de La Perla será postergada hasta el 3T20 con menores utilidades.

Figura 12. Supuestos Operativos Escenario de Estrés

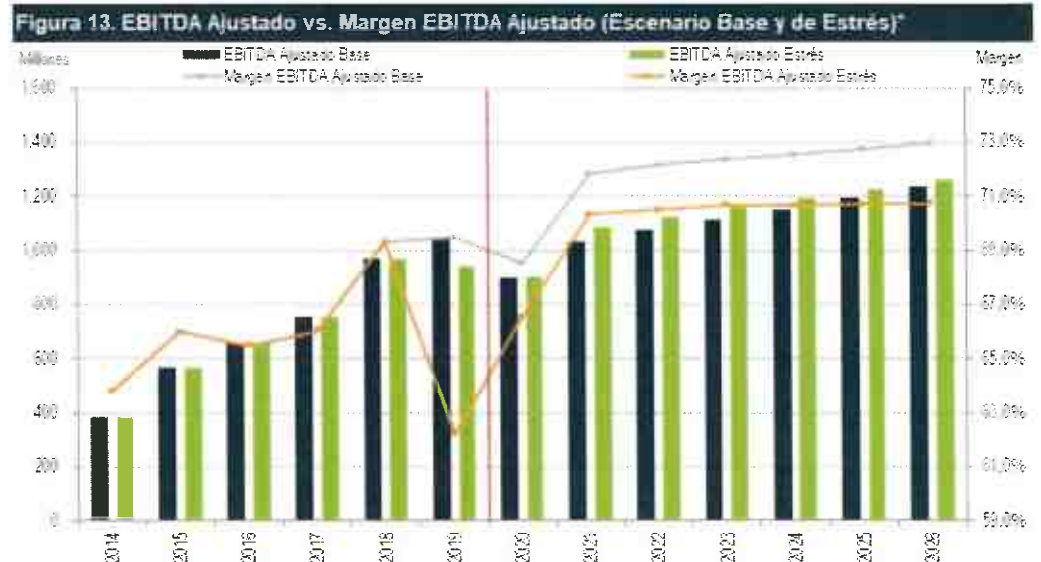
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos Totales	1,293	1,327	1,373	1,419	1,467	1,515	1,564
SBA (m2)	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534
Fashion Mall	298,887	298,887	298,887	298,887	298,887	298,887	298,887
Power Center	209,156	209,156	209,156	209,156	209,156	209,156	209,156
Community Center	32,491	32,491	32,491	32,491	32,491	32,491	32,491
Factor de Ocupación	90.3%	90.3%	90.7%	91.1%	91.5%	91.9%	92.3%
Fashion Mall	90.9%	90.9%	91.3%	91.7%	92.1%	92.5%	92.9%
Power Center	90.3%	90.3%	90.7%	91.1%	91.5%	91.9%	92.3%
Community Center	84.9%	84.9%	85.3%	85.7%	86.1%	86.5%	86.9%
Renta por m2	180.6	183.9	189.8	195.3	200.9	206.6	212.4
Fashion Mall	211.5	215.4	222.3	228.7	235.3	242.0	248.8
Power Center	134.3	136.7	141.1	145.2	149.4	153.6	157.9
Community Center	193.3	196.8	203.2	209.0	215.1	221.1	227.3

Fuente: HR Ratings basado en sus proyecciones

NOI, EBITDA y Márgenes Operativos

Para los siguientes años, esperamos una TMAC 2019 – 2026 en la generación de EBITDA y NOI de 2.7% y 2.2%, respectivamente, cerrando en niveles de P\$942m y P\$1,011m en 2020, P\$1,059m y P\$1,082m en 2021 y P\$1,098m y P\$1,135m en 2022 hasta alcanzar niveles de P\$1,242m y P\$1,348m para 2026. Lo anterior como resultado de que proyectamos que los recortes de gastos operativos y administrativos implementados durante el 1S20 serán permanentes hasta 2021 cuando se de la recuperación operativa en su totalidad, y a partir de 2022, esperamos crecimientos en gastos operativos y administrativos ligados al crecimiento de la operación de la Empresa. Como resultado de estas eficiencias operativas, proyectamos un margen NOI de 77.6%

para 2026 (vs. 77.5% en 2019), un margen EBITDA de 71.5% en 2026 (vs. 69.1% en 2019) y EBITDA ajustado, considerando la participación en asociadas de 73.5% (vs. 69.5% en 2019).



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

En el escenario de estrés estimamos que las estrategias de control de gastos implementadas durante el 1S20 no podrán ser sostenidas durante un periodo de recuperación más prolongado. Lo anterior resultará en menores eficiencias operativas, con lo que se proyecta una caída acumulada, respecto al escenario base en NOI y EBITDA de 10.7% y 11.4%, respectivamente, alcanzando con esto un margen NOI de 75.3%, un margen EBITDA de 70.7% y un margen EBITDA ajustado de 73.0% para 2026.

Flujo Libre de Efectivo y Distribuciones de los Tenedores

Por el modelo de negocio de una FIBRA, HR Ratings modifica el cálculo del FLE incorporando en el pago de las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes (95% a partir del Resultado Fiscal Neto generado en el periodo de cálculo). Lo anterior debido a la subordinación que por ley mantiene el pago de amortizaciones de deuda a las distribuciones hacia los Fideicomitentes.

Dicho lo anterior, debido a las presiones en los resultados operativos de la Empresa, no esperamos que la Empresa alcance un Resultado Fiscal Neto positivo, y, por ende, distribuciones obligatorias hasta 2024. Sin embargo, estimamos que para el 2S20 la Empresa pague distribuciones por un total de P\$60m, los cuales serán pagados 50% en efectivo y 50% con la entrega de CBFIS con el fin de preservar la liquidez; y a partir de 2021 posterior a la recuperación, las distribuciones se normalicen de acuerdo con lo observado previo a la crisis sanitaria.

Relacionado con la generación de FLE, esperamos una TMAC 2019-2026 de 0.5% debido principalmente a una caída para 2020, donde esperamos niveles de P\$806m debido a presiones en cuentas por cobrar relacionadas con los apoyos en el diferimiento de rentas a sus arrendatarios por la crisis por COVID-19. A partir de 2021 esperamos que el capital de trabajo se normalice, resultando en un FLE de P\$1,130m para 2021 y P\$1,122m para 2022.

Para el escenario de estrés, al igual que en el escenario base, esperamos el pago de P\$60m de distribuciones en el 2S20, las cuales serán pagadas 50% en efectivo y 50% con CFBIS, regularizándose esto para 2021. Debido a las presiones operativas, así como a una recuperación más prolongada en este escenario, que reflejarán esperamos una TMAC en la generación de FLE para el mismo periodo de 0.2% y una caída acumulada con relación al escenario base de 9.0%.

Niveles de Endeudamiento

Relacionado con los niveles de endeudamiento, esperamos que la Empresa amortice su deuda de acuerdo con su calendario de vencimientos y que sea capaz de refinanciar en su totalidad cada uno de estos. Además, proyectamos que FSHOP pueda utilizar la línea revolvente contratada en julio de 2020 con NAFIN por P\$300m en los periodos en los que requiera de mayor liquidez, y que renueve esta línea tras su vencimiento en tres años. Como resultado de los niveles de deuda esperados, así como a la generación de FLE, esperamos niveles de DSCR de 1.5x para 2020, 2.1x en 2021, 2.0x en 2022 y en adelante en un promedio de 2.0x, un DSCR con caja de 1.7x en 2020, 2.5x en 2021, 2.5x en 2022 y un promedio de 2.5x en adelante. Asimismo, contemplamos que los niveles de LTV se mantengan estables de acuerdo con la estrategia de financiamiento de la Empresa, con niveles promedio de 40.9%.

Figura 14. Propiedades de Inversión vs. LTV (Escenario Base y de Estrés)*



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Cifras en millones de pesos.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+
HR+1

Corporativos

1 de septiembre de 2020

Para el escenario de estrés, también consideramos el refinanciamiento de los vencimientos de la deuda, así como el uso de la línea revolvente y su renovación al vencimiento. Como resultado de una menor generación de FLE, esperamos niveles de DSCR de 1.4x en 2020, 1.8x en 2021 y 1.7x en 2022, así como niveles de DSCR por caja de 1.6x en 2020 2.2 x en 2021 y 2.1x en 2022; y un LTV promedio de 41.1%.

Nota Técnica

HR Ratings modificó el cálculo del Flujo Libre de Efectivo (FLE), incorporando en el cálculo el pago de las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes. Estas distribuciones se refieren a 95.0% que debe repartir la FIBRA a partir del Resultado Fiscal Neto generado durante el periodo de cálculo. Lo anterior debido a la subordinación que por ley mantiene el pago de amortizaciones de deuda a las distribuciones hacia los Fideicomitentes. El FLE para efectos de nuestro análisis se calcula de la siguiente manera:

FLE = Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación – Distribuciones Obligatorias a los Fideicomitentes + Diferencia en Cambios + Ajustes Especiales al FLE.

El cálculo no incorpora el CAPEX de mantenimiento, debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incluye en los gastos de operación de la FIBRA.

Anexo - Escenario Base

FSHOP (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)												
	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
ACTIVOS TOTALES	18,144	19,321	20,702	21,152	21,326	21,594	21,787	21,986	22,363	22,575	19,690	20,789
Activo Circulante	931	625	289	573	531	571	530	490	620	579	503	452
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	322	289	101	226	246	298	248	200	321	271	246	169
Rentas por Cobrar	138	143	104	169	145	129	133	137	141	145	122	166
Impuestos por Recuperar	423	66	66	63	33	33	34	34	35	35	6	11
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	32	112	0	82	74	76	79	81	83	86	99	74
Pagos Anticipados	17	15	17	33	34	36	37	39	40	42	31	32
Activos no Circulantes	17,213	18,697	20,413	20,580	20,795	21,023	21,257	21,496	21,742	21,996	19,186	20,337
Inversiones en Asociadas ¹	0	1,866	2,465	2,476	2,586	2,706	2,828	2,953	3,081	3,212	514	2,465
Propiedades de Inversión	17,150	16,718	17,871	18,042	18,145	18,252	18,361	18,473	18,589	18,709	18,649	17,861
Activos Intangibles	11	19	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Otros Activos LP	53	93	66	50	52	55	57	59	61	64	11	0
PASIVOS TOTALES	7,590	8,718	8,837	8,985	9,075	9,240	9,326	9,413	9,628	9,642	9,091	8,731
Pasivo Circulante	665	2,259	3,305	245	1,653	3,482	360	3,068	3,377	256	3,062	2,876
Pasivo con Costo	0	1,890	2,756	40	1,440	3,260	130	2,830	3,130	0	2,758	2,755
Proveedores	3	2	1	2	3	4	4	4	4	4	4	7
Pasivos Acumulados ²	625	321	495	158	164	171	178	185	192	200	257	82
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	21	15	16	11	11	11	11	12	12	12	16	11
Otros sin Costo	16	31	37	34	35	36	37	38	39	40	27	20
Provisiones	1	1	7	7	7	8	8	8	9	9	0	20
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	15	30	30	27	28	28	29	30	30	31	27	0
Pasivos no Circulantes	6,925	6,459	5,532	8,740	7,422	5,758	8,966	6,345	6,251	9,386	6,029	5,856
Pasivo con Costo	6,539	5,968	5,357	8,572	7,249	5,581	8,784	6,158	6,059	9,189	5,616	5,759
Impuestos Diferidos	11	18	24	24	24	24	24	24	24	24	18	24
Otros Pasivos No Circulantes	375	473	151	144	149	153	158	163	168	173	395	73
Depósitos en Garantía	125	130	128	132	136	140	145	149	153	158	127	123
Beneficios a Empleados	7	7	11	12	13	13	14	14	15	15	8	12
Instrumentos Financieros Derivados	243	336	12	0	0	0	0	0	0	0	259	82
CAPITAL CONTABLE	10,555	10,603	11,866	12,167	12,251	12,354	12,461	12,573	12,735	12,933	10,599	12,058
Aportaciones de los Fideicomitentes	7,181	6,511	5,639	5,569	5,569	5,569	5,569	5,569	5,569	5,569	6,316	5,539
Resultados Acumulados	1,763	3,054	4,364	6,111	6,140	6,190	6,268	6,336	6,427	6,566	4,025	6,171
Utilidad del Ejercicio	1,611	1,037	1,863	487	542	595	624	669	739	797	258	348
Deuda Total	6,539	7,858	8,113	8,612	8,689	8,841	8,914	8,988	9,189	9,189	8,374	8,514
Deuda Neta	6,217	7,569	8,011	8,386	8,444	8,543	8,666	8,788	8,868	8,918	8,128	8,345
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	36.0%	40.7%	39.2%	40.7%	40.7%	40.9%	40.9%	40.9%	41.1%	40.7%	42.5%	41.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T20.

1. Incluye las conversiones de Sentura Tlahuepantla y La Perla, desde el 2018 y 2019, respectivamente.

2. Incluye los pagos de Puerta la Victoria a partir del 4T17.



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+

HR+1

Corporativos
1 de septiembre de 2020

A NRSRO Rating*

FSHOP (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
Ingresos Totales	1,143	1,388	1,490	1,355	1,489	1,542	1,590	1,638	1,687	1,737	849	663
Ingresos por Rentas	907	1,104	1,194	1,097	1,209	1,252	1,291	1,331	1,370	1,410	586	535
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	236	284	296	258	280	290	299	308	317	326	264	128
Gastos de Generales	389	429	461	413	431	444	455	468	482	495	208	186
Gastos de Operación	313	381	409	361	375	387	397	408	419	431	181	159
Gastos de Administración	76	48	52	53	56	57	59	60	62	64	28	28
UOPADA (EBITDA)	755	959	1,029	942	1,059	1,098	1,135	1,170	1,206	1,242	531	477
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	755	959	1,029	943	1,059	1,098	1,135	1,170	1,206	1,242	532	478
Ingresos por Intereses	49	19	31	21	21	21	21	19	19	22	10	14
Otros Productos Financieros	0	0	647	151	0	0	0	0	0	0	7	151
Intereses Pagados	309	513	586	558	570	571	581	570	583	597	289	273
Otros Gastos Financieros	14	94	0	34	0	0	0	0	0	0	12	34
Ingreso Financiero Neto	(274)	(588)	92	(420)	(549)	(551)	(560)	(562)	(564)	(576)	(294)	(143)
Resultado Cambiario	(1)	0	(50)	(57)	(77)	(72)	(73)	(74)	(31)	0	0	2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	1,131	663	777	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	856	75	818	(477)	(625)	(522)	(633)	(525)	(585)	(576)	(284)	(140)
Utilidad después del RIF	1,611	1,034	1,847	466	432	476	501	545	611	666	247	338
Participación en Asociadas ²	0	11	21	22	110	120	123	124	128	131	10	10
Utilidad antes de Impuestos	1,611	1,044	1,868	487	542	595	624	669	739	797	258	348
Impuestos sobre la Utilidad	0	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	1,611	1,037	1,863	487	542	595	624	669	739	797	258	348
Cambio en Ventas	13.4%	21.4%	7.3%	-9.0%	9.9%	3.5%	3.1%	3.0%	3.0%	2.9%	21.6%	-16.6%
Factor de Ocupación	94.8%	95.8%	96.0%	94.9%	95.2%	95.5%	95.7%	95.9%	96.0%	96.2%	96.0%	95.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	530,490	537,470	540,536	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534
NOI	834	1,060	1,154	1,011	1,082	1,135	1,186	1,239	1,293	1,348	1,109	1,103
Margen NOI	73.0%	76.3%	77.5%	74.6%	72.6%	73.6%	74.6%	75.6%	76.6%	77.6%	70.0%	83.3%
Margen EBITDA	66.0%	69.1%	69.1%	69.5%	71.1%	71.2%	71.4%	71.4%	71.5%	71.5%	63.0%	74.8%
EBITDA Ajustado	755	970	1,050	963	1,169	1,218	1,267	1,284	1,334	1,373	1,022	996
Margen EBITDA Ajustado	66.0%	69.3%	69.5%	70.0%	73.1%	73.3%	73.4%	73.4%	73.5%	73.5%	65.4%	76.4%
Tasa Pasiva	6.5%	7.1%	7.2%	6.6%	6.6%	6.5%	6.5%	6.4%	6.4%	6.5%	7.5%	6.9%
Tasa Activa	9.7%	4.6%	9.5%	6.7%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	4.8%	5.8%	12.2%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	6.9%	8.4%	7.6%	2.9%	8.2%	8.8%	9.3%	10.0%	10.4%	10.8%	1.6%	0.0%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.9	1.8	1.7	1.9	1.9	2.0	2.1	2.1	2.1	1.8	1.7

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T20.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento, estacionamiento, publicidad y otros.

2. Se refiere a la participación del 35.8% sobre La Peña y del 35.0% sobre Senturia Tlalneptania.

NOI = Ingresos Totales - Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos - Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

EBITDA Ajustado = EBITDA - Participación en Asociadas.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomite	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1T19	1T20
Utilidad Neta Consolidada	699	1,640	1,037	1,890	503	598	617	660	724	764	1,028	1,837
- Resultado Cambiario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	213	1,131	663	777	0	0	0	0	0	0	663	777
- Depreciación	432	595	629	629	632	636	640	644	648	652	614	640
(+) Otros	0	0	0	(688)	0	0	0	0	0	0	0	(539)
Resultado Fiscal Neto	53	(80)	(259)	(204)	(129)	(38)	(23)	17	76	112	(249)	(119)
Pago de Distribuciones del Período (RFN * 95%)	51	0	0	0	0	0	0	16	72	106	0	0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

FSHOP (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
ACTIVIDADES DE OPERACION												
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,611	1,044	1,868	487	542	595	624	669	739	797	258	348
Provisiones del Período	16	21	22	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(1,101)	(603)	(777)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(1,115)	(642)	(755)	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Depreciación y Amortización	6	7	10	5	0	0	0	0	0	0	5	5
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	(11)	(21)	(11)	(110)	(120)	(123)	(124)	(128)	(131)	0	0
Intereses a Favor	(48)	(19)	(31)	(21)	(21)	(21)	(21)	(19)	(18)	(22)	(10)	(14)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	50	58	77	72	73	74	31	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	(5)	99	(812)	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(48)	67	(804)	31	(54)	(69)	(79)	(69)	(117)	(153)	(4)	(10)
Intereses Devengados	309	513	536	558	570	571	581	570	583	597	279	273
Otras Partidas de Financiamiento	14	0	0	(120)	0	0	0	0	0	0	8	(10)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	323	513	536	438	570	571	581	570	583	597	287	153
Flujo Deriv. a Result. antes de Impuestos a la Util.	771	982	895	958	1,059	1,098	1,135	1,170	1,206	1,242	540	493
Decremento (Incremento) en Clientes	(24)	(22)	31	(60)	24	16	(4)	(4)	(4)	(4)	6	(16)
Descr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(311)	383	8	(130)	35	(5)	(7)	(7)	(7)	(7)	(18)	(19)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(6)	(1)	(1)	1	1	1	0	0	0	0	2	6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	75	106	169	137	12	12	13	13	14	14	4	(2)
Capital de trabajo	(263)	466	206	(151)	72	24	2	2	3	3	(8)	(19)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	508	1,449	1,101	806	1,130	1,122	1,137	1,172	1,208	1,245	534	300
ACTIVIDADES DE INVERSION												
Inversión en Asociadas ⁴	0	(443)	(36)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ²	(2,421)	(882)	(398)	(296)	(103)	(96)	(109)	(113)	(116)	(119)	(342)	(115)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	110	0	0	0	0	0	0	0	115	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(9)	0	0	0	0	0	0	(9)	(9)
Intereses Cobrados	49	19	31	21	21	21	21	19	19	22	17	14
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(2,372)	(1,395)	(354)	(275)	(82)	(85)	(89)	(94)	(96)	(98)	(414)	(101)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(1,864)	144	747	531	1,048	1,036	1,048	1,079	1,112	1,147	120	200
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
Financiamientos Bancarios	1,315	1,290	2,389	3,040	40	120	130	130	100	3,130	2,589	3,009
Financiamientos Bursátiles	2,970	0	2,100	0	0	1,400	3,130	0	2,900	0	2,137	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,210)	0	(4,484)	(2,758)	(40)	0	(130)	0	0	0	(4,300)	(2,796)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	(1,440)	(3,130)	(130)	(2,830)	(3,130)	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(268)	(567)	(899)	(558)	(570)	(571)	(581)	(570)	(583)	(597)	(330)	(273)
Financiamiento "Ajeno"	2,786	623	(494)	(277)	(570)	(491)	(581)	(570)	(413)	(597)	67	(32)
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	(395)	(255)	(113)	0	0	0	0	0	0	0	(11)	0
Dividendos Pagados	(499)	(544)	(428)	(100)	(458)	(493)	(517)	(556)	(577)	(599)	(219)	(100)
Financiamiento "Propio"	(893)	(799)	(440)	(130)	(458)	(493)	(517)	(556)	(577)	(599)	(238)	(109)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	1,894	(177)	(935)	(407)	(1,029)	(984)	(1,098)	(1,127)	(990)	(1,197)	(162)	(132)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	30	(33)	(187)	124	20	52	(50)	(48)	121	(50)	(43)	68
Efectivo y equiv. al principio del Período	281	322	289	101	226	246	298	248	200	321	289	101
Efectivo y equiv. al final del Período	322	289	101	226	246	298	248	200	321	271	246	169
<i>Otras UDI:</i>												
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	457	1,449	1,101	806	1,130	1,122	1,137	1,157	1,136	1,138	1,356	867
Amortización de Deuda	1,210	0	4,484	2,758	40	1,440	3,260	130	2,830	3,130	4,320	2,922
Revolución automática	(1,210)	0	(4,484)	(2,758)	(40)	(1,440)	(3,260)	(130)	(2,830)	(3,130)	(4,320)	(2,922)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	239	648	668	538	549	551	560	552	554	576	754	605
Servicio de la Deuda 12m	239	648	668	538	549	551	560	552	554	576	754	605
DSCR	1.9	2.2	1.6	1.5	2.1	2.0	2.0	2.1	2.0	2.0	1.8	1.4
Caja Inicial Disponible	291	322	289	101	226	246	298	248	200	321	289	101
DSCR con Caja Inicial	3.1	2.7	2.1	1.7	2.5	2.5	2.6	2.5	2.4	2.5	2.2	1.6
Deuda Neta a FLE 12m	13.6	5.2	7.3	10.4	7.5	7.5	7.6	7.6	7.8	7.8	6.0	9.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	8.2	7.9	7.8	8.9	8.0	7.8	7.6	7.5	7.4	7.2	8.1	8.6

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T20.

1. Se refiere a la revaluación de la emisión FSHOP 19U en UDI's

2. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

3. Se refiere a Gastos acumulados, Provisiones, Rentas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados.

4. Se refiere a la compra del 40.0% del Asesor.

Flujo Libre de Efectivo	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	508	1,449	1,101	806	1,130	1,122	1,137	1,172	1,208	1,245	1,356	867
- Distribuciones Obligatorias por CBFIS**	51	0	0	0	0	0	0	16	72	106	0	0
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	457	1,449	1,101	806	1,130	1,122	1,137	1,157	1,136	1,138	1,356	867

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierre anuales dictaminados por KPMG.

** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FSHOP debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario de Estrés

FSHOP (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)												
	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
ACTIVOS TOTALES	18,144	19,321	20,702	21,119	21,279	21,502	21,700	21,925	22,226	22,424	19,690	20,789
Activo Circulante	931	625	289	539	484	479	443	429	484	429	503	452
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	322	289	101	209	203	197	156	141	195	140	246	169
Rentas por Cobrar	138	143	104	152	140	138	138	135	131	126	122	166
Impuestos por Recuperar	423	66	66	63	33	33	34	34	35	35	6	11
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	32	112	0	62	74	76	79	81	83	86	99	74
Pagos Anticipados	17	15	17	33	34	36	37	39	40	42	31	32
Activos no Circulantes	17,213	18,697	20,413	20,580	20,795	21,023	21,257	21,496	21,742	21,996	19,186	20,337
Inversiones en Asociadas ¹	0	1,866	2,465	2,476	2,586	2,706	2,828	2,953	3,081	3,212	514	2,465
Propiedades de Inversión	17,150	16,718	17,871	18,042	18,145	18,252	18,361	18,473	18,589	18,709	18,649	17,861
Activos Intangibles	11	19	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Otros Activos LP	53	93	66	50	52	55	57	59	61	64	11	0
PASIVOS TOTALES	7,590	8,718	8,837	9,015	9,105	9,240	9,346	9,473	9,628	9,642	9,091	8,731
Pasivo Circulante	665	2,259	3,305	275	1,683	3,482	380	3,128	3,377	256	3,062	2,876
Pasivo con Costo	0	1,890	2,756	70	1,470	3,260	150	2,890	3,130	0	2,758	2,755
Proveedores	3	2	1	2	2	4	4	4	4	4	4	7
Pasivos Acumulados ²	625	321	495	158	164	171	178	185	192	200	257	82
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	21	15	16	11	11	11	11	12	12	12	16	11
Otros sin Costo	16	31	37	34	35	36	37	38	39	40	27	20
Provisiones	1	1	7	7	7	8	8	8	9	9	0	20
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	15	30	30	27	28	28	29	30	30	31	27	0
Pasivos no Circulantes	6,925	6,459	5,532	8,740	7,422	5,758	8,966	6,345	6,251	9,386	6,029	5,856
Pasivo con Costo	6,539	5,968	5,357	8,572	7,249	5,581	8,784	6,158	6,059	9,189	5,616	5,759
Impuestos Diferidos	11	18	24	24	24	24	24	24	24	24	18	24
Otros Pasivos No Circulantes	375	473	151	144	149	153	158	163	168	173	395	73
Depósitos en Garantía	125	130	128	132	136	140	145	149	153	158	127	123
Beneficios a Empleados	7	7	11	12	13	13	14	14	15	15	8	12
Instrumentos Financieros Derivados	243	336	12	0	0	0	0	0	0	0	259	162
CAPITAL CONTABLE	10,555	10,603	11,866	12,104	12,174	12,262	12,354	12,452	12,599	12,783	10,599	12,058
Minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mayoritario	10,555	10,603	11,866	12,104	12,174	12,262	12,354	12,452	12,599	12,783	10,599	12,058
Aportaciones de los Fideicomitantes	7,181	6,511	5,639	5,569	5,569	5,569	5,569	5,569	5,569	5,569	6,316	5,539
Resultados Acumulados	1,763	3,054	4,364	6,111	6,204	6,243	6,308	6,362	6,437	6,559	4,025	6,171
Utilidad del Ejercicio	1,611	1,037	1,863	424	401	450	477	521	593	654	258	348
Deuda Total	6,539	7,858	8,113	8,642	8,719	8,841	8,934	9,048	9,189	9,189	8,374	8,514
Deuda Neta	6,217	7,569	8,011	8,433	8,516	8,644	8,778	8,907	8,994	9,050	8,128	8,345
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	36.0%	40.7%	39.2%	40.9%	41.0%	41.1%	41.2%	41.3%	41.3%	41.0%	42.5%	41.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T20.

1. Incluye las conversiones de Sentura Tlalneptán y La Perla, desde el 2018 y 2019, respectivamente.

2. Incluye los pagos de Puerta la Victoria a partir del 4T17.

A NRSRO Rating*

FSHOP (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)												
	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
Ingresos Totales	1,143	1,388	1,490	1,293	1,327	1,373	1,419	1,467	1,515	1,564	849	663
Ingresos por Rentas	907	1,104	1,194	1,047	1,077	1,115	1,153	1,191	1,230	1,270	686	535
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	236	284	296	247	249	258	267	276	285	294	264	128
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	1,143	1,388	1,490	1,293	1,327	1,373	1,419	1,467	1,515	1,564	849	663
Gastos de Generales	389	429	461	414	405	416	426	437	447	458	208	186
Gastos de Operación	313	381	409	361	352	362	371	380	390	399	101	159
Gastos de Administración	76	48	52	53	52	54	55	56	58	59	28	28
UOPADA (EBITDA)	755	959	1,029	880	922	958	993	1,030	1,067	1,106	531	477
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	755	959	1,029	881	922	958	993	1,030	1,067	1,106	532	478
Ingresos por Intereses	49	19	31	21	19	18	16	15	15	15	10	14
Otros Productos Financieros	0	0	647	151	0	0	0	0	0	0	7	151
Intereses Pagados	309	513	586	559	573	573	581	574	586	597	289	273
Otros Gastos Financieros	14	94	0	34	0	0	0	0	0	0	12	34
Ingreso Financiero Neto	(274)	(586)	92	(421)	(654)	(556)	(585)	(559)	(571)	(583)	(284)	(142)
Resultado Cambiario	11	0	(59)	(57)	(77)	(72)	(73)	(74)	(31)	0	(0)	2
Ajustes al Valor Razonable de Proc. de Inv.	1,131	663	777	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	856	75	818	(478)	(631)	(627)	(638)	(632)	(602)	(583)	(284)	(140)
Utilidad después del RIF	1,611	1,034	1,847	402	291	331	355	397	465	523	247	338
Participación en Asociadas ²	0	11	21	22	110	120	123	124	128	131	10	10
Utilidad antes de Impuestos	1,611	1,044	1,868	424	401	450	477	521	593	654	258	348
Impuestos sobre la Utilidad	0	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	0	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	1,611	1,037	1,863	424	401	450	477	521	593	654	258	348
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	1,611	1,037	1,863	424	401	450	477	521	593	654	258	348
Cambio en Ventas	13.4%	21.4%	7.3%	-13.2%	2.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	21.6%	-16.6%
Factor de Ocupación	94.8%	95.8%	96.0%	90.3%	90.3%	90.7%	91.1%	91.5%	91.9%	92.3%	96.0%	95.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	530,498	537,470	540,536	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534	540,534
NOI	834	1,060	1,154	973	972	1,011	1,051	1,092	1,134	1,177	1,109	1,103
Margen NOI	73.0%	76.3%	77.5%	75.2%	73.3%	73.7%	74.1%	74.5%	74.9%	75.3%	70.0%	83.3%
Margen EBITDA	66.0%	69.1%	69.1%	68.0%	69.5%	69.7%	70.0%	70.2%	70.5%	70.7%	63.0%	74.8%
EBITDA Ajustado	755	970	1,050	901	1,032	1,077	1,116	1,154	1,195	1,237	1,022	996
Margen EBITDA Ajustado	66.0%	69.3%	69.5%	68.5%	71.8%	72.2%	72.4%	72.5%	72.8%	73.0%	65.4%	76.4%
Tasa Pasiva	6.5%	7.1%	7.2%	6.6%	6.6%	6.5%	6.5%	6.4%	6.4%	6.5%	7.5%	6.9%
Tasa Activa	9.7%	4.6%	9.5%	6.8%	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	4.9%	5.8%	12.2%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	6.9%	8.4%	7.6%	2.9%	6.0%	6.5%	6.9%	7.6%	8.0%	8.5%	1.5%	0.0%
Cobertura del Servicio de Deuda	2.4	1.9	1.8	1.6	1.5	1.7	1.7	1.8	1.8	1.9	1.8	1.7

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T20.

1. Se refiere a Ingresos por mantenimiento, estacionamiento, publicidad y otros.

2. Se refiere a la participación del 35.5% sobre La Perla y del 35.0% sobre Sentura Tlaxtepanita.

NOI = Ingresos Totales - Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos - Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

EBITDA Ajustado = EBITDA - Participación en Asociadas.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / (Ingresos Totales - Participación en Asociadas).

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

A NRSRO Rating*

FSHOP (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
ACTIVIDADES DE OPERACION												
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,611	1,044	1,868	424	401	450	477	521	593	654	258	348
Provisiones del Periodo	16	21	22	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(1,131)	(863)	(777)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(1,115)	(642)	(755)	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Depreciación y Amortización	6	7	10	5	0	0	0	0	0	0	5	5
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	(11)	(21)	(11)	(110)	(120)	(123)	(124)	(126)	(131)	0	0
Intereses a Favor	(49)	(19)	(31)	(21)	(19)	(18)	(15)	(15)	(15)	(15)	(10)	(14)
Fluctuación Cambiaria ¹	0	0	50	58	77	72	73	74	31	0	0	0
Otras Partidas de Inversión	(5)	89	(812)	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(48)	67	(804)	31	(52)	(66)	(65)	(65)	(112)	(145)	(4)	(10)
Intereses Devengados	309	513	586	559	573	573	581	574	586	597	279	273
Fluctuación Cambiaria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento	14	0	0	(120)	0	0	0	0	0	0	8	(120)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	323	513	586	439	573	573	581	574	586	597	287	153
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	771	982	895	895	922	958	993	1,030	1,067	1,106	540	493
Decremento (Incremento) en Clientes	(21)	(22)	31	(143)	12	2	(1)	4	4	4	6	(156)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	(311)	383	8	(130)	35	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	(18)	(19)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(6)	(1)	(1)	1	0	1	0	0	0	0	2	6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	75	106	169	137	12	12	13	13	14	14	4	(23)
Capital de trabajo	(263)	466	206	(135)	60	10	5	10	11	11	(6)	(133)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	508	1,449	1,101	761	982	968	999	1,040	1,078	1,117	534	300
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Inversión en Asociadas ⁴	0	(443)	(96)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁴	(2,421)	(882)	(399)	(295)	(103)	(106)	(109)	(113)	(116)	(119)	(643)	(115)
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	(9)	0	0	0	0	0	0	(9)	(9)
Intereses Cobrados	49	19	31	21	19	18	16	15	15	15	17	14
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(2,372)	(1,305)	(354)	(275)	(84)	(89)	(93)	(98)	(101)	(105)	(414)	(101)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(1,864)	144	747	486	898	879	906	942	977	1,012	120	200
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
Financiamientos Bancarios	1,315	1,290	2,539	3,070	70	120	150	190	100	3,130	2,589	3,000
Financiamientos Bursátiles	2,970	0	2,100	0	0	1,400	3,130	0	2,900	0	2,137	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(1,210)	0	(4,484)	(2,758)	(70)	(0)	(130)	0	0	0	(4,320)	(2,758)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	(1,470)	(3,130)	(150)	(2,890)	(3,130)	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(288)	(667)	(699)	(559)	(573)	(573)	(581)	(574)	(586)	(597)	(338)	(273)
Financiamiento "Ajeno"	2,786	623	(494)	(248)	(573)	(523)	(561)	(534)	(476)	(597)	67	(32)
Recompra de Acciones	(358)	(255)	(13)	0	0	0	0	0	0	0	(11)	0
Dividendos Pagados	(495)	(544)	(429)	(160)	(331)	(352)	(385)	(424)	(448)	(471)	(219)	(100)
Financiamiento "Propio"	(893)	(799)	(440)	(130)	(331)	(352)	(385)	(424)	(446)	(471)	(230)	(100)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	1,894	(177)	(935)	(378)	(904)	(885)	(947)	(957)	(922)	(1,068)	(162)	(132)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	30	(33)	(187)	108	(6)	(6)	(41)	(15)	55	(56)	(43)	68
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	291	322	289	101	209	203	197	156	141	195	289	101
Efectivo y equiv. al final del Periodo	322	289	101	209	203	197	156	141	195	140	246	169
<i>Cifras UDM</i>												
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	457	1,449	1,101	761	982	968	999	1,040	1,078	1,117	1,356	867
Amortización de Deuda	1,210	0	4,484	2,758	70	1,470	3,260	150	2,890	3,130	4,320	2,922
Revolencia automática	(1,210)	0	(4,484)	(2,758)	(70)	(1,470)	(3,260)	(150)	(2,890)	(3,130)	(4,320)	(2,922)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	239	648	668	539	554	556	565	559	571	583	754	605
Servicio de la Deuda 12m	239	648	668	539	554	556	565	559	571	583	754	605
DSCR	1.9	2.2	1.6	1.4	1.8	1.7	1.8	1.9	1.9	1.9	1.8	1.4
Caja Inicial Disponible	291	322	289	101	209	203	197	156	141	195	289	101
DSCR con Caja Inicial	3.1	2.7	2.1	1.6	2.2	2.1	2.1	2.1	2.1	2.3	2.2	1.6
Deuda Neta a FLE 12m	13.6	5.2	7.3	11.1	8.7	8.9	8.8	8.6	8.3	8.1	6.0	9.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	8.2	7.9	7.8	9.6	9.2	9.0	8.8	8.6	8.4	8.2	8.1	8.6

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 2T20.

1. Se refiere a la revaluación de la emisión FSHOP 18U en UDI's
2. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, impuestos por recuperar y Pagos anticipados
3. Se refiere a Gastos acumulados, Provisiones, Rentas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados.
4. Se refiere a la compra del 40.0% del Assesor



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop
Fideicomiso F/00854

HR AA+
HR+1

Corporativos
1 de septiembre de 2020

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballínez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano

+ 52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+

HR+1

Corporativos

1 de septiembre de 2020

A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Nota Técnica relativa a la calificación de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), noviembre de 2019.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	FSHOP LP: HR AA+ Perspectiva Estable FSHOP CP: HR+1 FSHOP 17: HR AA+ Perspectiva Estable FSHOP 17-2: HR AA+ Perspectiva Estable FSHOP 19: HR AA+ Perspectiva Estable FSHOP 19U: HR AA+ Perspectiva Estable Programa Dual de CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	FSHOP LP: 8 de abril de 2019 FSHOP CP: 8 de abril de 2019 FSHOP 17: 8 de abril de 2019 FSHOP 17-2: 8 de abril de 2019 FSHOP 19: 15 de mayo de 2019 FSHOP 19U: 15 de mayo de 2019 Programa Dual de CP: 8 de abril de 2019
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T14 – 2T20
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(6)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Hoja 25 de 26

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(6)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop

Fideicomiso F/00854

HR AA+

HR+1

Corporativos

1 de septiembre de 2020

A NRSRO Rating*

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

CONVENIO DE SUSTITUCION DE REPRESENTANTE COMUN EN LA EMISION DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FSHOP 17" CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE, EMITIDOS POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IREVOCABLE F/00854 (EL "CONVENIO DE SUSTITUCIÓN" O EL "CONVENIO") QUE CON FECHA [*] DE NOVIEMBRE DE 2020 CELEBRAN:

1. FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.C. (EL "FIDEICOMITENTE"), REPRESENTADO POR SU APODERADO SALVADOR CAYÓN CEBALLOS;
2. CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTERIORMENTE DENOMINADO THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (EL "FIDUCIARIO"); REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI E ITZEL CRISÓSTOMO GUZMÁN;
3. DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FSHOP 17" EMITIDOS POR EL FIDUCIARIO (EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO"), REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO, RAÚL FRANCISCO BARRERA SOTELO; Y
4. MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO (EL "REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO"), REPRESENTADO POR SU APODERADO JOSÉ LUIS URREA SAUCEDA.

DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Convenio de Sustitución, tendrán el significado que se les atribuye a cada uno de ellos en el título que ampara la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "FSHOP 17" (el "Título") y, en su defecto, en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00854 de fecha 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido de tiempo en tiempo el "Fideicomiso" o "Contrato de Fideicomiso", indistintamente).

ANTECEDENTES



CONFIDENCIAL

PRIMERO.

Por instrumento número 39,222 de fecha 21 de junio de 2013, ante el licenciado José Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública 218 de la Ciudad de México, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854 que celebraron el Fideicomitente como fideicomitente, el Fiduciario como fiduciario y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como representante común, el cual ha sido previamente modificado a través del primer convenio modificatorio de fecha 19 de julio de 2013, el segundo convenio modificatorio de fecha 26 de septiembre de 2014, el tercer convenio modificatorio de fecha 12 de mayo de 2016, y el cuarto convenio modificatorio de fecha 27 de abril de 2020, copia del Contrato de Fideicomiso, como de sus respectivos convenios modificatorios se adjunta al presente como **Anexo A**.

SEGUNDO.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante el oficio No. 153/10540/2017 de fecha 20 de julio de 2017, autorizó al Fiduciario (i) la actualización preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación, de los certificados bursátiles fiduciarios (“CBFs”) de corto y largo plazo con carácter revolvente por hasta por \$8,000’000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (el “Programa”); y (ii) la difusión de la documentación correspondiente a la tercera emisión de CBFs de largo plazo al amparo del Programa identificados con clave de pizarra “FSHOP 17”, mismos que han quedado inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.19-2017-068 (la “Emisión FSHOP 17”). Copia del oficio de autorización como del título que documenta la Emisión de FSHOP 17, se adjuntan al presente como **Anexo B**.

TERCERO.

Con fecha 11 de junio de 2020 los tenedores de los CBFs de la Emisión FSHOP 17 (los “Tenedores”) celebraron una asamblea general de tenedores (la “Asamblea General de Tenedores”), en la cual ésta aprobó, entre otros asuntos: (i) la celebración del presente Convenio de Sustitución, entre CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. en su calidad de Fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su calidad de Representante Común Sustituido y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su calidad de Representante Común Sustituto es decir, la sustitución del Representante Común Sustituido y la designación del Representante Común Sustituto; (ii) la modificación al Título, exclusivamente con el objeto de reflejar al Representante Común Sustituto como nuevo representante común de los Tenedores de la Emisión FSHOP 17, y (iii) solicitar a la CNBV la actualización

de inscripción del Programa y de los CBFs de la Emisión FSHOP 17, así como el consecuente canje del Título ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"). Se adjunta al presente como **Anexo C**, copia del acta de la Asamblea General de Tenedores.

CUARTO.

Con fecha 19 de junio de 2020, el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común Sustituido y el Representante Común Sustituto, celebraron un convenio de sustitución de representante común respecto de la emisión de los CBFs con clave de pizarra "FShop 17" (el "Convenio Originario"), por virtud del cual, el Representante Común Sustituto asumiría el carácter de "Representante Común" de los Tenedores de los CBFs. El Convenio Originario junto con sus anexos fue celebrado en términos sustancialmente iguales a los previstos en este Convenio de Sustitución. No obstante, las partes del presente Convenio de Sustitución manifiestan su intención de celebrar y otorgar el presente, con la finalidad de sustituir y, en consecuencia, dejar sin efectos el Convenio Originario, a fin de, entre otros, cumplir con los requerimientos solicitados por la CNBV mediante oficio número 153/12685/2020 de fecha 2 de octubre de 2020 (el "Oficio de Requerimiento"), las cuales consisten en (i) incluir en el antecedente PRIMERO la referencia al cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso celebrado el pasado 27 de abril de 2020, y (ii) corregir en las Declaraciones del Fiduciario, específicamente en los incisos b. y g., el número de escritura pública en donde constan las facultades y poderes de los delegados fiduciarios del Fiduciario.

DECLARACIONES

- I. Declara el Fideicomitente, por conducto de su apoderado:
 - a. Que es una sociedad civil debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
 - b. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio de Sustitución y obligarse en los términos en él establecidos.
 - c. Que cuenta con todas las autorizaciones, consentimientos, licencias y permisos necesarios bajo la ley aplicable para celebrar el presente Convenio de Sustitución.
 - d. Que la celebración de este Convenio de Sustitución está permitida, conforme a su objeto social, ha sido debidamente autorizada mediante los actos corporativos necesarios y no incumple o resulta en incumplimiento de: (i) cualquier

disposición de los estatutos sociales del Fideicomitente, (ii) cualquier obligación, convenio, resolución, licencia, sentencia, laudo u otra orden del cual el Fideicomitente sea parte o por virtud del cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos o patrimonio se encuentre obligado, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

- e. Que no se encuentra, ni la celebración de este Convenio de Sustitución, y el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del mismo, resultará en que el Fideicomitente se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualesquiera de sus etapas, (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones, (iii) en un procedimiento de disolución, liquidación o algún otro de naturaleza análoga, o (iv) en incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones.
- f. Que el presente Convenio de Sustitución constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias del Fideicomitente, exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- g. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio de Sustitución son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- h. Que su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio de Sustitución, según consta en la escritura número 13,283 de fecha 14 de junio de 2019 otorgada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Casas Razo, titular de la notaría pública número 60 de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, mismos que a la fecha no le han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna.
- i. Que recibió del Representante Común Sustituto en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio de Sustitución e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx

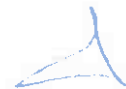
II. El Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios:

- a. Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a sus estatutos sociales y por la legislación aplicable para actuar como fiduciario del Fideicomiso.
- b. Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio, según consta en la escritura pública número 144,468 de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue mercantil número 384235* el 31 de agosto de 2018, cuyas facultades no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna.

- c. Que celebra el presente Convenio de Sustitución en cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea General de Tenedores.
- d. Que el presente Convenio de Sustitución constituye obligaciones legales, válidas y obligatorias exigibles de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento.
- e. Que salvo las autorizaciones requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso, no requiere de ningún tipo de autorización adicional para la celebración de este Convenio de Sustitución.
- f. Que todas las declaraciones contenidas en este Convenio de Sustitución son ciertas, correctas y verdaderas en esta fecha.
- g. Que sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades y poderes suficientes para obligarlo en los términos del presente Convenio de Sustitución, mismos que a la fecha no les han sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura pública número 144,468, de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235* el 31 de agosto de 2018.
- h. Que recibió del Representante Común Sustituto en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio de Sustitución e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx

III. El Representante Común Sustituido, a través de su delegado fiduciario, declara que:

- a. Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 57,681 de fecha 25 de febrero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal (*hoy Ciudad de México*) el 11 de abril de 2000, bajo el folio mercantil número 262411.
- b. Su delegado fiduciario cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio, según consta en la escritura pública número 91,464 de fecha 16 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, Notario Público número 1 de la Ciudad de México, cuyas facultades no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna.
- c. Que en cumplimiento con lo resuelto por la Asamblea General de Tenedores, celebra el presente Convenio de Sustitución.



- d. Que recibió del Representante Común Sustituto en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio de Sustitución e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx

IV. El Representante Común Sustituto, a través de su apoderado, declara que:

- a. Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de México, y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV, según consta en la escritura pública 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, Notario Público número 140 de la Ciudad de México, e inscrita bajo el folio mercantil 686 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el 27 de febrero de 1979.
- b. Su apoderado cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio de Sustitución, según consta en la escritura pública número 42,858 de fecha 1º de agosto de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, Notario Público número 71 de la Ciudad de México, actuando como suplente en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública No. 83 de la Ciudad de México, e inscrita bajo el folio mercantil 686 en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el 16 de agosto de 2018, cuyas facultades no le han sido limitadas, modificadas o revocadas en forma alguna.
- c. Se encuentra debidamente autorizada y facultada para intervenir como representante común de tenedores de valores en los términos de la LGTOC, la LMV y la Circular Única.
- d. Está de acuerdo en fungir como representante común en los términos y condiciones que se establecen en el presente Convenio de Sustitución, el Contrato de Fideicomiso, así como en el Título;
- e. En la fecha de suscripción del presente Convenio de Sustitución, le fue entregada una copia del Contrato de Fideicomiso y el Título.
- f. Una vez que se haya autorizado la actualización de inscripción de los CBFs de la emisión FSHOP 17, se llevará a cabo la firma del nuevo Título en su carácter de nuevo representante común de los Tenedores, para efectos de su canje ante Indeval.
- g. Que es su voluntad celebrar el presente Convenio de Sustitución, a efecto de sustituir al Representante Común Sustituido como representante común de los



Tenedores de los correspondiente a la Emisión FSHOP 17 y aceptar dicho cargo y en consecuencia recibir y asumir la totalidad de los derechos y obligaciones de representante común, en términos de lo establecido en el presente Convenio de Sustitución, el Título y la Asamblea General de Tenedores.

Tomando en consideración los antecedentes y declaraciones anteriores y las obligaciones y acuerdos mutuos que se contienen en este Convenio de Sustitución, así como que a la fecha, y previo a la celebración del presente Convenio aún no ha surtido efectos la sustitución del representante común y por lo tanto no se han generado obligaciones al Representante Común Sustituto, las partes según corresponda convienen lo siguiente:

CLÁUSULAS

PRIMERA. SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN.

- 1.1. Las partes en este acto acuerdan (i) sustituir y, en consecuencia, no convalidar y dejar sin efectos el Convenio Originario, a fin de, entre otros, cumplir con el Oficio de Requerimiento, según se desprende del Antecedente CUARTO anterior, y (ii) que con efectos a partir de la fecha en que surta efectos el canje del Título en Indeval, como resultado de la resolución adoptada por la Asamblea General de Tenedores y su firma al nuevo Título de los CBFs correspondiente a la Emisión FSHOP 17, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero sustituirá a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como "Representante Común" de los Tenedores de los CBFs correspondientes a la Emisión FSHOP 17 y se constituirá, para todos los efectos a que haya lugar, como el Representante Común de dichos Tenedores.
- 1.2. En virtud de dicha sustitución, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero desempeñará el cargo de representante común de los Tenedores de los CBFs correspondientes a la Emisión FSHOP 17, y mediante su firma al Título y al presente Convenio de Sustitución, asumirá todos los derechos y obligaciones de cualquier naturaleza, derivados del Título que ampara los CBFs de la emisión FSHOP 17 y la legislación aplicable, y derivados del Fideicomiso.
- 1.3. En este acto, el Representante Común Sustituto acepta su designación como representante común, para todos los efectos a que haya lugar, en la forma y términos previstos en el Título, protestando el fiel y cumplido desempeño de su encargo, precisamente conforme a los estándares previstos en la legislación aplicable y en el Título.
- 1.4. A partir de que el Representante Común Sustituto firme el Título correspondiente, todas las referencias al "Representante Común" contenidas en el Título y en los demás documentos relacionados con los CBFs correspondientes a la Emisión FSHOP 17, se entenderán realizadas al Representante Común Sustituto, esto es, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

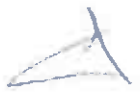
- 1.5. Las partes acuerdan que el Representante Común Sustituto no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la gestión que hubiere hecho el Representante Común Sustituido respecto al Título incluyendo, sin limitar, los términos en que fue emitido el Título, la convocatoria, celebración, términos y acuerdos adoptados en las asambleas de Tenedores de los CBFs correspondientes a la Emisión FSHOP 17 celebradas a esta fecha ni sobre actos del Representante Común Sustituido, previos a la firma del presente Convenio de Sustitución y la suscripción y canje del Título. Lo anterior, toda vez que las obligaciones y responsabilidades del Representante Común Sustituto nacen a partir de la suscripción del Título correspondiente.
- 1.6. El Representante Común Sustituido conviene en continuar obligado a guardar la debida confidencialidad y reserva de la información y documentación a la que por cualquier medio tuvo acceso en virtud o en relación con el Título, el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación en términos de las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, por un plazo de 5 (cinco) años a partir de esta fecha.
- 1.7. El Fideicomitente y el Fiduciario (i) otorgan su conformidad con la gestión del Representante Común Sustituido, sus delegados fiduciarios, funcionarios, apoderados y demás empleados, por su actuación como "Representante Común", actuaciones que se extinguirán con motivo de la sustitución que se consigna en el presente Convenio de Sustitución, y (ii) acuerdan liberar al Representante Común Sustituido, sus delegados fiduciarios, funcionarios, apoderados y demás empleados de cualquier responsabilidad en que éstos pudieran haber incurrido por su legal desempeño en dicho carácter hasta esta fecha y les otorgan el finiquito más amplio que en derecho proceda y no se reservan reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura que ejercitar en su contra en relación con el legal ejercicio de su encargo, salvo por cualesquiera actos realizados con dolo, negligencia o mala fe y cuando así sea determinado mediante sentencia definitiva por un tribunal de alzada, obligándose a sacar en paz y a salvo al Representante Común Sustituido por cualquier reclamación o controversia judicial o extrajudicial, presente o futura que pudiere surgir en su contra derivada del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Título, con motivo de la sustitución de representante común que en este acto se formaliza y/o de los actos jurídicos o de cualquier otra naturaleza que el Representante Común Sustituido realizó en su gestión como representante común de las emisiones identificadas con clave de pizarra FSHOP 17, siempre y cuando los haya realizado conforme lo establecido en el Título y en acatamiento a los términos de dicha emisión.

El Representante Común Sustituido manifiesta que no se le adeuda cantidad alguna por concepto de gastos, honorarios, comisiones y demás erogaciones que se generaron a su favor con motivo de su desempeño como "Representante Común", por lo que no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura, que ejercitar en contra del Fideicomitente ni del Fiduciario por ese concepto, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda por tal concepto.

El Representante Común Sustituido otorga al Fideicomitente y Fiduciario el finiquito más amplio que en derecho proceda y no se reservan reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura que ejercitar en su contra, salvo por cualesquiera actos realizados

con dolo, negligencia o mala fe y cuando así sea determinado mediante sentencia definitiva.

- 1.8. Derivado de la sustitución del Representante Común de conformidad con lo previsto en el presente Convenio de Sustitución, las partes convienen en modificar todas las referencias hechas en el Título respecto a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, para tenerlas por hechas a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común Sustituto, de conformidad con los términos de este Convenio de Sustitución.
- 1.9. El Fideicomitente transmite y entrega en esta fecha, de manera electrónica al Representante Común Sustituto, la documentación e información que tenga en sus archivos relacionada con los CBFs, el Contrato de Fideicomiso y el Título, y el Representante Común Sustituido queda obligado a transmitir al Representante Común Sustituto cualquier documentación e información de manera electrónica que le sea requerida por este último y/o el Fideicomitente a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de la solicitud, *en el entendido que* el Representante Común Sustituido entregará físicamente al Representante Común Sustituto de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la celebración del presente Convenio de Sustitución, toda aquella información original que, en su caso, el Representante Común deba mantener en original conforme a la Legislación Aplicable para el ejercicio de su cargo como Representante Común de los Tenedores y que el Representante Común Sustituido tenga en su poder; *en el entendido además que*, de manera específica, el Representante Común Sustituido se obliga a entregar al Representante Común Sustituto, dentro de un plazo que no exceda de 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la celebración del presente Convenio de Sustitución: (y) copia de todas las actas de asamblea de tenedores que se han llevado a cabo junto con los documentos relacionados a las mismas, y una certificación por parte del Presidente de dichas asambleas o de un apoderado del Representante Común Sustituido, en la que certifique que los documentos entregados al Representante Común Sustituto son copia fiel del original y (z) en la medida que no se le haya entregado en original, copia certificada por fedatario público de los demás documentos que obren en su poder y que se relacionen o deriven de forma directa o indirecta de su cargo como Representante Común de los Tenedores. Los costos y gastos generados por la expedición de copias certificadas adicionales serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- 1.10. Las partes reconocen que no será responsabilidad del Representante Común Sustituto la falta de cumplimiento de la obligación de entrega de información oportuna antes referida.
- 1.11. Las partes se obligan, en la medida que a cada una corresponda, a llevar a cabo todos los actos y trámites y a suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la sustitución del Representante Común Sustituido como representante común de los Tenedores por el Representante Común Sustituto, se perfeccione, surta plenos efectos y sea oponible a cualquier tercero y a las autoridades correspondientes, incluyendo, sin limitar, el trámite de actualización o toma de nota,



según corresponda, respecto de la inscripción de los CBFs ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título respectivo a Indeval, en el entendido que hasta que no se perfeccione dicha sustitución, Deutsche continuará fungiendo como Representante Común.

- 1.12. Las partes acuerdan que los términos de contratación y los honorarios que el Representante Común Sustituto tendrá derecho a recibir por su actuación como Representante Común Sustituto son los que se establecen en el **Anexo D** del presente Convenio de Sustitución.

SEGUNDA. NOTIFICACIONES.

- 2.1 Para efectos de este Convenio de Sustitución, las partes señalan los siguientes domicilios:

Fideicomitente:	<p>Atención: Salvador Cayón Ceballos y/o Gabriel Ramírez Fernández y/o Mirshua Yochabel Paéz Villareal Domicilio: Juan Salvador Agraz No. 65, Piso 21, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05109, Ciudad de México Correo electrónico: scayon@fibrashop.mx, gramirez@fibrashop.mx, ypaez@fibrashop.mx, gdelrio@fibrashop.mx Teléfono: (55) 52921160</p>
Fiduciario:	<p>Atención: Manuel Iturbide Herrera y/o Delegado Fiduciario del Fideicomiso F/00854 Domicilio: Cordillera de los Andes No. 265 piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Alc. Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México Correo electrónico: miturbide@cibanco.com y/o jbaigts@cibanco.com y/o mstruccionsmexico@cibanco.com Teléfono: 52 55 50633900</p>
Representante Común Sustituido:	<p>Atención: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria Domicilio: Av. Pedregal No. 24 piso 20, Colonia Molino del Rey, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11040. Correo electrónico: raul.barrera@db.com; laura.romero@db.com; veronica-a.hernandez@db.com Teléfono: 55 5201 8000</p>
Representante Común Sustituto:	<p>Atención: Claudia B. Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o César David Hernández Sánchez Domicilio: Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9</p>

	Coloma Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México. Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx y/o cdhernandez@monex.com.mx Teléfono: 5231-0000 y/o 5231-0161 y/o 5230-0296
--	--

- 2.2. Cuando alguna de las partes cambie de domicilio, dirección de correo electrónico y otros datos de contacto, deberá de informarlo por escrito a la otra, a fin de que cualquier notificación derivada del presente Convenio de Sustitución, tenga efectos legales en el nuevo domicilio, a partir del tercer día hábil siguiente a aquel en que el destinatario reciba la comunicación de que se trate; en caso contrario, se tendrá como válido el último domicilio registrado por la otra parte.

TERCERA. EXIGIBILIDAD DE LAS CLÁUSULAS.

- 3.1. En el supuesto que un tribunal de jurisdicción competente considerara que una o más de las cláusulas que forman parte de este Convenio de Sustitución pudieran ser exigibles parcialmente, el tribunal deberá determinar los límites y restricciones aplicables a la exigibilidad de dichas cláusulas. En el supuesto de que una o más cláusulas sean consideradas totalmente inexigibles, dicha situación no afectará el valor y eficacia jurídica de las cláusulas restantes.

CUARTA. NO NOVACIÓN.

- 4.1 La celebración de este Convenio de Sustitución no constituye novación o liberación de cualquiera de las obligaciones de las partes conforme al Contrato de Fideicomiso.

QUINTA. GASTOS.

- 5.1. Los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo del presente instrumento serán pagados por el Fideicomitente.

SEXTA. ACUERDO TOTAL.

- 6.1 El presente Convenio contiene el acuerdo total y definitivo entre las partes con respecto al objeto materia del mismo, y sussume y deja sin efectos jurídicos el Convenio Originario, así como cualesquier acuerdos previos entre las partes con respecto al objeto del mismo.

Ninguna de las partes del presente Convenio será responsable frente a las otras por cualquier declaración u otro acto que no se encuentre contemplado en el presente Convenio.

SÉPTIMA. JURISDICCIÓN APLICABLE.

- 7.1. El presente Convenio de Sustitución se registrará e interpretará conforme a las leyes federales de México. Para la interpretación y cumplimiento del presente Convenio de Sustitución, las partes expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales competentes localizados en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros, o en virtud de cualquier otra causa.



El presente Convenio de Sustitución se firma en 4 (cuatro) ejemplares en la Ciudad de México, a los 17 días del mes de noviembre del año 2020.

[Siguen hojas de firmas]



EL FIDEICOMITENTE


FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.C.


Por: Salvador Cayón Ceballos
Cargo: Apoderado 


La presente hoja de firmas forma parte del Convenio de Sustitución del Representante Común en la Emisión FSHOP 17 al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00854.

EL FIDUCIARIO


CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE EN SU CARÁCTER DE
FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00854



Por: Juan Pablo Baños Lastiri
Cargo: Delegado Fiduciario




Por: Izel Crisóstomo Guzmán
Cargo: Delegado Fiduciario




La presente hoja de firmas forma parte del Convenio de Sustitución del Representante Común en la Emisión FSHOP 17 al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00854.

EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUIDO

**DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
DIVISIÓN FIDUCIARIA**



Por: Raúl Francisco Barrera Sotelo
Cargo: Delegado Fiduciario



La presente hoja de firmas forma parte del Convenio de Sustitución del Representante Común en la Emisión FSHOP 17 al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00854.

EL REPRESENTANTE COMÚN SUSTITUTO

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO



Por: José Luis Urrea Saucedo
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas forma parte del Convenio de Sustitución del Representante Común en la Emisión FSHOP 17 al amparo del Contrato de Fiducicomiso Irrevocable F/00854.

Anexos

- Anexo A: Copia simple del Contrato de Fideicomiso y sus Convenios Modificatorios
- Anexo B: Copia simple del Oficio de Autorización de la Emisión FSHOP 17 y del Título de Emisión
- Anexo C: Copia simple del acta de la Asamblea General de Tenedores del 11 de junio de 2020
- Anexo D: Honorarios del Representante Común

TERCER TESTIMONIO TERCERO

EXP. 282/13

NUM. 39,222

FECHA 21/06/2013

LIBRO 957

RGL/pgg*

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke crossing it in the middle, and a small loop at the end of the horizontal line.



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



----- 39,222 -----

----- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS.-----
----- LIBRO NÚMERO NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE.-----
----- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a veintiuno de junio
del año dos mil trece.-----

----- Yo, JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, Titular de la Notaría
número Doscientos Dieciocho del Distrito Federal, hago constar el
CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854" (F diagonal cero
cero ochocientos cincuenta y cuatro) (el "Contrato") que celebran: -----

----- (a) "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA
PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en calidad de
Fideicomitente, representado en este acto por el señor SANTIAGO DE
ROBINA BUSTOS (el "Fideicomitente Inicial"); -----

----- (b) "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN
DE BANCA MÚLTIPLE, en su calidad de Fiduciario, representado en este
acto por su delegada fiduciaria, la señorita MARÍA DEL CARMEN ROBLES-
MARTÍNEZ GÓMEZ (el "Fiduciario"); y -----

----- (c) Con la comparecencia de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD
ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como
Representante Común, representado en este acto por el licenciado
CARLOS JÁUREGUI BALTAZAR (el "Representante Común" y conjuntamente con
el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario, las "Partes"), de
conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

----- D E C L A R A C I O N E S -----

----- I. Declara el Fideicomitente Inicial, a través de su apoderado,
que: -----

----- (a) Es una sociedad promotora de inversión de capital variable
debidamente constituida de conformidad con las leyes de México (según
dicho término se define más adelante), según consta en la escritura
pública número noventa y cinco mil ochenta y uno, de fecha veintinueve
de mayo del año dos mil trece, otorgada ante la fe del licenciado
Joaquín Talavera Sánchez, Titular de la Notaría número Cincuenta del
Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de
Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil electrónico número
cuatrocientos noventa y seis mil ciento noventa y cinco guión uno, el
día veinte de junio del dos mil trece. -----

----- (b) Su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes
para obligarlo en los términos de este Contrato, según consta en la
misma escritura pública descrita en el inciso I. (a) anterior, mismas
que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a
la fecha del presente Contrato. -----

----- (c) Comparece a la celebración del presente Contrato a fin de
obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente
Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen y con el fin de
constituir el presente Fideicomiso mediante la entrega de la Aportación
Inicial (según dicho término se define más adelante). Asimismo,
reconoce que tanto la Aportación Inicial que en este acto afecta para
constituir el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier aportación

que en un futuro llegase a realizar, proviene de fuentes lícitas y son de su exclusiva propiedad. - - - - -

- - - (d) La celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fideicomitente Inicial; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión(según dicho término se define más adelante); y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fideicomitente Inicial. - - - - -

- - - (e) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudiera afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (f) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. - - - - -

- - - (g) El presente Fideicomiso crea obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (h) La ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual el Fideicomitente Inicial sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. - - - - -

- - - (i) Las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas en todos los aspectos relevantes y no omiten información relevante alguna. - - - - -

- - - (j) Reconoce y conviene que la celebración del presente Fideicomiso obliga a las Partes a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información que le ha sido solicitada por dicho Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "KnowYourCustomer"), en términos de lo dispuesto en las leyes aplicables para la prevención de lavado de dinero. Asimismo, reconoce que cualquier información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Fideicomiso, pueden llegar a constituir un delito. - - - - -

- - - (k) Con fundamento en el artículo dieciséis de la LIETU (según dicho término se define más adelante), en este acto informa al Fiduciario su deseo de ejercer la opción de cumplir por cuenta propia con las obligaciones que en su caso le deriven de dicha ley. - - - - -

- - - (l) Con anterioridad a la firma del presente Fideicomiso, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



9

Escales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones; así mismo, el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal y los impactos fiscales e impositivos puedan modificarse. - - - - -

- - - (m) El Fiduciario le ha hecho saber de manera inequívoca el contenido y alcance legal del artículo ciento seis, fracción diecinueve romano, inciso (b) de la Ley de Instituciones de Crédito, y de las prohibiciones establecidas en la sección seis de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) (según dicho término se define más adelante). - - - - -

- - - (n) Está consciente y conviene en que el Fiduciario no es responsable en forma alguna de la veracidad, legitimidad, autenticidad o legalidad de convenio alguno celebrado previamente al presente Contrato del cual el Fiduciario no sea parte contratante, ni título o instrumento alguno no suscrito o emitido por el Fiduciario directamente, y que el Fiduciario no se encuentra obligado en forma alguna bajo los términos y condiciones de dichos convenios, títulos o instrumentos, ni cualesquiera otros documentos o anexos relacionados con dichos contratos. - - - - -

- - - II. Declara el Fiduciario, por conducto de su delegada fiduciaria, que: - - - - -

- - - (a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo cuarenta y seis, fracción quince romano de la Ley de Instituciones de Crédito, y lo acredita mediante la escritura pública número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, de fecha seis de febrero del año dos mil ocho, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Titular de la Notaría número Uno del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, el día veinticinco de julio del año dos mil ocho. - - - - -

- - - (b) Su delegada fiduciaria acredita su personalidad mediante la escritura pública número sesenta y cuatro mil doscientos ochenta, de fecha veintisiete de julio del año dos mil once, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Titular de la Notaría número Uno del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco, el día cinco de septiembre del año dos mil once, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha del presente

Contrato. - - - - -

- - - (c) El presente Fideicomiso y los demás documentos a que se refiere el mismo, celebrados o a celebrarse por él, constituyen, o constituirán, según sea el caso, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles del Fiduciario, exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones aplicables que afecten los derechos de acreedores en general, y la ejecución del presente Fideicomiso y de los demás documentos a que el mismo se refiere celebrados o por celebrarse por él, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Fideicomiso o de aquellos, no se opondrán, ni darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o bajo cualquier acuerdo, decreto, o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. - - -

- - - (d) En cumplimiento a lo establecido en el artículo ciento seis fracción diecinueve romano, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente Inicial el contenido, valor y fuerza legal, de las disposiciones que se transcriben en la Cláusula Vigésima Quinta del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (e) Es su deseo celebrar el presente Fideicomiso, con el fin de aceptar el cargo de Fiduciario y obligarse a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le corresponden de conformidad con el presente Fideicomiso y de las leyes aplicables con motivo de su cargo. - - -

- - - (f) La celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran de conformidad con las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (g) La celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan disposición alguna de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Fiduciario; (ii) no violan ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo alguno u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase; y (iii) no constituyen ni constituirán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Fiduciario. - - - - -

- - - (h) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (i) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. - - -

- - - (j) El presente Fideicomiso y los Documentos de Emisión (según dicho término se define más adelante) celebrados o por celebrarse, constituyen o constituirán, obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (k) La ejecución del presente Fideicomiso, así como el



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual el Fiduciario sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. - - - - -

- - - (l) Conoce las obligaciones que al efecto establece la LMV (según dicho término se define más adelante), para los emisores de valores y de manera especial las obligaciones que establece la Circular Única de Emisoras (según dicho término se define más adelante), mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones. - - - - -

- - - (m) Conoce las obligaciones de carácter fiscal que al efecto establecen la Ley del Impuesto sobre la Renta, la LIETU, la LIVA (según dicho término se define más adelante), el Código Fiscal de la Federación y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha de firma del presente Fideicomiso y demás disposiciones fiscales, mismas que cumplirá en todos sus términos y condiciones. - - - - -

- - - (n) Las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna. - - - - -

- - - **III. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario, que:** - - - - -

- - - (a) Es una sociedad anónima constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los México, según consta en la escritura pública número cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y uno, fecha veinticinco de febrero del dos mil, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Alessio Robles, Titular de la Notaría número Diecinueve del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, el día once de abril del dos mil. - - - - -

- - - (b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para obligarlo en términos del presente Fideicomiso, según consta en la escritura pública número treinta y siete mil novecientos diecinueve de fecha diecinueve de junio de dos mil doce, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la Notaría número ciento veintidós del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos once, el día diez de octubre de dos mil doce, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas o modificadas en forma alguna a la fecha del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (c) Es una institución debidamente autorizada para actuar como representante común de los Tenedores (según dicho término se define más adelante) en la Emisión a que se refiere el presente Fideicomiso. - - -

- - - (d) Comparece al presente Fideicomiso a efecto de aceptar el cargo de representante común de los Tenedores de CBFIs (según dicho término se define más adelante) a ser emitidos por el Fiduciario,

consciente de las obligaciones que impone la LMV y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- - - (e) Es su voluntad celebrar el presente Fideicomiso, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el presente Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen. - - - - -

- - - (f) La celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones públicas y corporativas que se requieran, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (g) La celebración y cumplimiento del presente Fideicomiso (i) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (ii) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (iii) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común. - - - - -

- - - (h) Se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo cuyo incumplimiento pudieran afectar sustancialmente su situación financiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (i) No existe acción, demanda o procedimiento en su contra, por o ante alguna autoridad o tribunal, que pueda afectar en forma adversa su situación financiera o la manera en que lleva a cabo sus operaciones. -

- - - (j) El presente Fideicomiso constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (k) La ejecución del presente Fideicomiso, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental. - - - - -

- - - (l) Las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna. - - - - -

- - - **Expuesto lo anterior**, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes: - - - - -

- - - - - C L Á U S U L A S - - - - -

- - - PRIMERA. DEFINICIONES, TÉRMINOS E INTERPRETACIÓN. - - - - -

- - - UNO PUNTO CERO UNO. Definiciones. Cuando se utilicen en el presente Contrato con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos siguientes tendrán los significados que se señalan a continuación: - - - - -

- - - "Administrador" significa "FIBRA SHOP ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD CIVIL, o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Administración y



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



representación. - - - - -

- - - "Anexos" significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo. - - - - -

- - - "Aportación Inicial de Bienes Inmuebles" significa la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen los Fideicomitentes Adherentes Originales al Patrimonio del Fideicomiso, - - - - -

- - - "Aportación Futura de Bienes Inmuebles" significa cualquier aportación de Bienes Inmuebles que realice cualquier tercero al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles. - - - - -

- - - "Aportación Inicial" significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula DOS PUNTO CERO DOS del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - "Asamblea de Tenedores" significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC. - - - - -

- - - "Asesor" significa "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría y Planeación. - - - - -

- - - "Asesor Contable y Fiscal" significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México. - - - - -

- - - "Auditor Externo" significa "GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA", SOCIEDAD CIVIL, (Deloitte Touche Tohmatsu Limited), u otro auditor externo contratado en términos del presente Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario. - - - - -

- - - "Bienes Inmuebles" significa los Bienes Inmuebles Aportados y cualesquier otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. - - - - -

- - - "Bienes Inmuebles Aportados" significa los Bienes Inmuebles que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Fideicomitentes Adherentes Originales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del presente Fideicomiso, mismos que se agregan al apéndice de este instrumento con la letra "A". - - - - -

- - - "EMV" significa la "BOLSA MEXICANA DE VALORES", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL, DE CAPITAL VARIABLE. - - - - -

- - - "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs" significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el

9

"A"

Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales. - - - - -

- - - "CFE" significa el Código Fiscal de la Federación. - - - - -

- - - "Circular Única de Emisoras" significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el diecinueve de marzo del año dos mil tres, según las mismas hayan sido reformadas de tiempo en tiempo. - - - - -

- - - "Circular 1/2005" significa la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), emitida por el Banco de México la cual contiene las reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo. - - - - -

- - - "Cláusula" significa cada una de las cláusulas del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - "CNEV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. - - - - -

- - - "Colocación" significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención de los Intermediarios Colocadores, en el entendido de que si el Emisor y los Intermediarios Colocadores así lo determinan, una o más Colocaciones podrán incluir la colocación en el extranjero de CBFIs, en cuyo caso el Emisor contratará a asesores o intermediarios en los mercados correspondientes. - - - - -

- - - "Conducta de Destitución" significa respecto de cualquier Persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha Persona. - - - - -

- - - "Constancia de Reembolso" significa el documento que expedirá el Fiduciario dirigido a los Tenedores en los casos en que se pague algún Reembolso de Capital. - - - - -

- - - "Contrato de Administración y Representación" significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme al documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "B", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración y Representación. Lo anterior, en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos quince años y renovaciones anuales automáticas. - - - - -

"B"



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



- "Contratos de Arrendamiento" significan los contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - "Contrato de Asesoría y Planeación" significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme al documento que se agrega al apéndice del presente instrumento con la letra "C", y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, y acordadas con el Asesor, a efecto de que éste último proporcione los Servicios de Asesoría y Planeación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos quince años y renovaciones anuales automáticas. - - - - -

C"

- - - "Contrato de Colocación" significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados *Purchase Agreements* o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios respecto de la colocación de CBFIs por medio de oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México, y/o por medio de oferta pública o privada en cualquier otra jurisdicción, según corresponda. - - - - -

- - - "Convenio de Aportación y Adhesión" significa cada uno de los convenios a través de cuya celebración los Fideicomitentes Adherentes aportarán al Patrimonio del Fideicomiso Bienes Inmuebles y, por tanto, se adherirán al presente Fideicomiso. Los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Bienes Inmuebles se celebrarán en términos sustancialmente iguales a los del documento que se agrega al apéndice del presente instrumento con la letra "D". - - - - -

D"

- - - "Corporación Actinver" significa "CORPORACIÓN ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE, conjuntamente con sus subsidiarias cuando el contexto así lo requiera. - - - - -

- - - "Criterios de Elegibilidad" significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se agrega al apéndice del presente instrumento con la letra "E" a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en los Bienes Inmuebles con posterioridad a la aplicación de los recursos obtenidos por la primera Emisión de CBFIs que realice el Fiduciario y de acuerdo con las instrucciones que reciba del Comité Técnico. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine el Comité Técnico, con los requisitos de voto previstos en el presente Contrato. - - - - -

E"

- - - "Cuentas" significa conjuntamente la Cuenta de Colocación, la Cuenta Receptora, la Cuenta Concentradora, la Cuenta de Distribuciones y las Cuentas Adicionales. - - - - -

- - - "Custodio" significa cada una de las casas de bolsa a través de las cuales los Tenedores sean titulares de los CBFIs. - - - - -

- - - "Derechos de Arrendamiento" significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el presente Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier inmueble. - - - - -

- - - "Derecho de Reversión" significa el derecho que tendrán los Fideicomitentes Adherentes que así lo estipulen en los Convenios de Aportación y Adhesión correspondientes, para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de (i) enajenación de dichos Bienes Inmuebles por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso. - - - - -
- - - "Desarrollo Elegible" significa cualquier bien inmueble, independientemente de la etapa en la que se encuentre (sin limitación, lote de terreno, desarrollo, cimentación, construcción, etapa pre-operativa, promoción u operación), que funcione o se pretenda funcione como centro o plaza comercial, ubicado en el territorio nacional, independientemente del formato que tenga o que esté planeado, e independientemente del nombre con el que se le refiera. El concepto de Desarrollo Elegible incluye también derechos de copropiedad, usufructo, opción y cualesquiera otros derechos o situaciones de hecho que permitan a cualquier miembro del Grupo de Control controlar o disponer del bien inmueble de que se trate. - - - - -
- - - "Día" significa con mayúscula o con minúscula, un día de calendario. - - - - -
- - - "Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNEV. - - - - -
- - - "Distribución" significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles que serán entregados a los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el quince de marzo, y que al menos será el noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. - - - - -
- - - "Distribución de Efectivo" significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del presente Fideicomiso. - - - - -
- - - "Documentos de Emisión" significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquéllos que se requieran para efectos de llevar a cabo Colocaciones entre inversionistas en el extranjero. - - - - -
- - - "Emisión" significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos doscientos veintitrés y doscientos veinticuatro de la LISR. - - - - -
- - - "Eventos Relevantes" tiene el significado atribuido a eventos



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



----- presentes en el artículo segundo de la LMV. -----

----- "EMISNET" significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV. -----

----- "Fecha de Emisión" significa cada una de las fechas en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs por el Fideicomiso. -----

----- "Fecha de Distribución de Efectivo" significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el presente Fideicomiso. -----

----- "FIBRAS" significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos doscientos veintitrés y doscientos veinticuatro de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal para el dos mil trece. -----

----- "Fideicomisarios en Primer Lugar" significa los Fideicomisarios de los CBFIs representados por el Representante Común. -----

----- "Fideicomisario en Segundo Lugar" significa los Fideicomitentes Adherentes Originales por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualquier otro tercero que realice una Aportación Futura de Bienes Inmuebles. -----

----- "Fideicomiso" significa el fideicomiso que se establece en virtud del presente Contrato, según sea modificado de tiempo en tiempo. -----

----- "Fideicomiso de Control" significa, según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el contrato de fideicomiso celebrado por "Corporación Actinver" Sociedad Anónima de Capital Variable, como fideicomitente, y "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario e identificado bajo el número "F/738" (F diagonal setecientos treinta y ocho), de fecha veintiséis de octubre del año dos mil doce, conjuntamente con todos sus anexos y declaraciones, a cuyo patrimonio, entre otros, (i) algunos de los Fideicomitentes Adherentes Originales y/o sus beneficiarios aportarán la titularidad de parte de los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los Inversionistas Patrimoniales aporten efectivo para la adquisición de CBFIs; y (iii) otras Personas aporten la titularidad de CBFIs que reciban en el futuro por cualquier otra causa. -----

----- "Fideicomitentes" significa conjuntamente el Fideicomitente Inicial y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes. -----

----- "Fideicomitente Adherente" significa cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en este Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al presente Fideicomiso deberá necesariamente, en un margen no menor a cinco Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y recepción de los bienes afectarse al Patrimonio del Fideicomiso, deberá entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de -----

0

Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "KnowYourCostumer"), en términos de los dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, y bajo ninguna circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del Fiduciario. - - - - -

- - - - - "Fideicomitentes Adherentes Originales" significa los Fideicomitentes Adherentes que aporten los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula Segunda, del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - - - "Fiduciario" o "Emisor" significa "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - - - "Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros" significa los fondos a que se refiere el artículo ciento setenta y nueve de la LISR. - - - - -

- - - - - "Gastos de Emisión" significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión. - - - - -

- - - - - "Grupo de Control" significa las Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control mediante la celebración del convenio de adhesión respectivo y las aportaciones que realicen, (a) en efectivo, a efecto de que el fiduciario de dicho Fideicomiso de Control adquiera CBFIs o, (b) de CBFIs que hubieren adquirido de forma directa en la oferta primaria, por parte de los Fideicomitentes Adherentes o de cualquier otra forma de tiempo en tiempo. - - - - -

- - - - - "IETU" significa el impuesto previsto por la LIETU. - - - - -

- - - - - "IETU Diferido" significa el IETU a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo dos punto dos del Decreto que compila diversos beneficios fiscales y establece medidas de simplificación administrativa, publicado en el Diario Oficial de la Federación del treinta de marzo del año dos mil doce. - - - - -

- - - - - "Indeval" significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable. - - - - -

- - - - - "Intermediarios Colocadores" significa las casas de bolsa que el Emisor, por instrucciones del Comité Técnico, contrate para que lleven a cabo las Colocaciones. - - - - -

- - - - - "Inversiones en Bienes Inmuebles" significa las inversiones que se realicen, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma. - - - - -

- - - - - "Inversión Mínima del Patrimonio" significa la inversión en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de doce meses a partir de la



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL

13

39,222



en que se realice la Colocación de conformidad con la Regla uno
romano punto tres punto veinte punto dos punto dos de la Resolución
Miscelánea Fiscal para el dos mil trece. - - - - -

- - - "Inversiones Permitidas" significa las inversiones que se
realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las
instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos,
mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y
conforme a lo previsto en la fracción tres romano del artículo
doscientos veintitrés de la LISR. - - - - -

- - - "Inversionistas Patrimoniales" significa Corporación Actinver
Sociedad Anónima de Capital Variable y otras Personas que se adhieran
al Fideicomiso de Control y aporten recursos en efectivo al mismo para
que éste adquiera CFBIs. - - - - -

- - - "ISR" significa el impuesto previsto por la LISR. - - - - -

- - - "ISR Diferido" significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes
Adherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se
difiera en los términos del artículo doscientos veinticuatro de la
LISR. - - - - -

- - - "IVA" significa el impuesto previsto por la LIVA. - - - - -

- - - "Legislación Aplicable" significa las leyes, reglamentos,
decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter
federal, estatal y/o municipal vigentes en México el día en que se
lleva a cabo cada Emisión. - - - - -

- - - "LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de
Crédito. - - - - -

- - - "LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito. - - - - -

- - - "LIETU" significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. - - - - -

- - - "LIVA" significa Ley del Impuesto al Valor Agregado. - - - - -

- - - "LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta. - - - - -

- - - "LMV" significa la Ley del Mercado de Valores. - - - - -

- - - "México" significa los Estados Unidos Mexicanos. - - - - -

- - - "Miembro Independiente" significa cualquier persona que cumpla
con los requisitos del artículo veintiséis de la LMV; en el entendido
que la independencia se calificará respecto del Grupo de Control, el
Fiduciario, el Asesor y el Administrador. Por consiguiente dicha
persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i)
los directivos o empleados relevantes de cualquier Persona integrante
del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo
empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas
Personas, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo
será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado
dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha
de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia
significativa o poder de mando en cualquier Persona integrante del
Grupo de Control o en alguna de las personas morales que integren el
grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas
Personas; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas
que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control; (iv)

clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de cualquier integrante del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al quince por ciento de los activos de cualquier integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el diez por ciento o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan cualquier integrante del Grupo de Control durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo veinticuatro de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores. - - - - -

- - - "Pérdida Fiscal" tiene el significado previsto en el artículo sesenta y uno de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. - - - - -

- - - "Periodo Mínimo de Inversión" significa el plazo de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo doscientos veintitrés de la LISR o cualquier plazo distinto que resulte de modificaciones a dicho ordenamiento. - - - - -

- - - "Persona" significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal. - - - - -

- - - "Personas Relacionadas" tiene el significado atribuido a dicho término en el artículo segundo de la LMV. - - - - -

- - - "Pesos" significa la moneda de curso legal en México. - - - - -

- - - "Prospecto" significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con la Legislación Aplicable. - - - - -

- - - "Recursos Derivados de la Emisión" significa, respecto de



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...er Emisión, los recursos que el Emisor obtenga como resultado de cada Colocación de CBFIs (en el entendido de que en caso de que cualquier Colocación se realice mediante oferta primaria y secundaria, los recursos que se obtengan de la porción secundaria no estarán comprendidos en esta definición pues corresponderán al Tenedor o Tenedores correspondientes), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión respectivos, mismos que, sin limitación y después de deducirse los gastos correspondientes, se deberán invertir en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores. - - - - -

- - - "Reembolso de Capital" significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los CBFIs en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo doscientos veinticuatro, fracción once romano, sexto párrafo de la LISR. - - - - -

- - - "Reglamento Interior de la BMV" significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo. - - - - -

- - - "Rentas" significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento. - - - - -

- - - "Reporte Anual del Auditor" significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Octava del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - "Representante Común" significa "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores en sustitución de éste. - - - - -

- - - "RNV" significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. - - - - -

- - - "Resultado Fiscal" tiene el significado previsto en el artículo diez de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. - - - - -

- - - "Servicios de Administración y Representación" significa los servicios de administración y representación que prestará el Administrador al Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración y Representación. - - - - -

- - - "Servicios de Asesoría y Planeación" significa los servicios de asesoría y planeación que prestará el Asesor al Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación. - - - - -

- - - "STIV-2" significa el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores a cargo de la CNBV. - - - - -

- - - "Tenedores" significa los tenedores de uno o más de los CBFIs. - - - - -

- - - "Titulo" significa el documento o título que el Emisor expida para documentar los CBFIs correspondientes a cada una de las Emisiones,

cuyo formato se agrega al apéndice con la letra "F". - - - - -
 "Utilidad Fiscal" significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas. - - - - -

- - - "Valor" significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del presente Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción veinticuatro romano del artículo segundo de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable. - - - - -

- - - "Zona Restringida" tiene el significado previsto en el numeral seis romano del artículo segundo de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -

- - - UNO PUNTO CERO DOS. Referencias Cruzadas. Los términos que se listan en la siguiente tabla, se definen en el proemio, Declaraciones y Cláusulas del presente Contrato conforme a lo que se indica a continuación: - - - - -

<u>Término</u>	<u>Cláusula</u>
Asesor Liquidador	Cláusula veinticuatro punto cero cuatro (c)
Contrato	Proemio
Comité Técnico	Cláusula diez punto cero uno (a)
Comité Técnico Inicial	Cláusula diez punto cero uno (b)
Comité de Auditoría	Cláusula diez punto cero cuatro.
Comité de Nominaciones	Cláusula diez punto cero seis
Comité de Prácticas	Cláusula diez punto cero cinco
Cuenta de Colocación	Cláusula trece punto cero
Cuenta Receptora	Cláusula trece punto cero dos
Cuenta Concentradora	Cláusula trece punto cero tres
Cuenta de Distribuciones	Cláusula trece punto cero cuatro
Cuentas Adicionales	Cláusula trece punto cero cinco
Desinversión	Cláusula diez punto cero tres (n) (i)
Fideicomitente Inicial	Proemio
Liquidador	Cláusula veinticuatro punto cero tres (a)
Partes	Proemio
Patrimonio del Fideicomiso	Cláusula Quinta
UNO PUNTO CERO TRES. <u>Disposiciones de Interpretación.</u>	
(a) Las palabras "del presente", "en el presente" y "conforme al	



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...", y las palabras de significado similar siempre que sean utilizadas en este Contrato se referirán a este Contrato en su totalidad y no a una disposición en específico del mismo. Cláusula, Declaración y documentos del apéndice a que se refieren a este Contrato, salvo que se especifique lo contrario. - - - - -

- - - (b) La referencia a las palabras "incluir" o "incluyendo" se considerará seguida de "sin limitación" o "de manera enunciativa más no limitativa", salvo que se indique lo contrario, ya sea o no que sean seguidas por esas frases o palabras de significado similar. - - - - -

- - - (c) Todos los términos definidos en este Contrato en forma singular o plural serán igualmente aplicables al singular y al plural de los términos definidos y el género masculino, femenino o neutro incluirá todos los géneros. - - - - -

- - - (d) Las referencias en cualquier documento o contrato deberán (salvo que se indique expresamente lo contrario) considerarse que incluye las referencias a esos otros documentos o contratos y sus modificaciones, variaciones, complementos o reemplazos oportunos de conformidad con los términos de dicho documento o contrato y a este Contrato y que incluya cualesquiera apéndices, anexos, cartas de aclaración, cartas secundarias y cartas de divulgación celebradas con relación a los mismos. Asimismo, cualquier ley, norma, y/o reglamento al que haga referencia el presente Contrato incluye todas las reformas a los mismos o a cualquier ley, norma y/o reglamento que los sustituya. - - - - -

- - - (e) Las referencias a cualquier persona o personas se interpretarán como referencias a cualesquiera sucesores o cesionarios de esa persona o personas y, en el caso de cualquier autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda a sus funciones y competencia. - - - - -

- - - (f) Todos los documentos agregados al apéndice del presente Contrato, debidamente rubricados por las Partes, forman parte integrante del mismo, y al hacer referencia a ellos, se consideran por transcritos en el presente Contrato como si a la letra se insertasen. - - - - -

- - - (g) Las Cláusulas y los títulos de las mismas, así como las definiciones de este Contrato son para efectos de referencia únicamente, y no deberán afectar de manera alguna el significado o la interpretación de los mismos. Todas las referencias a "Cláusulas" o "Documentos del apéndice" serán consideradas como referencias a Cláusulas o Documentos del apéndice del presente Contrato, salvo que se indique otra cosa. - - - - -

- - - UNO PUNTO CERO CUATRO. Encabezados. Otras Referencias. Todos los encabezados que aparecen al inicio de cada una de las cláusulas del presente Contrato se utilizan exclusivamente para facilitar su lectura, mas no deberán tomarse en cuenta para efectos de la interpretación del mismo. - - - - -

- - - SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. - - - - -

- - - DOS PUNTO CERO UNO. Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato. - - -

- - - DOS PUNTO CERO DOS. Aportación Inicial. El Fideicomitente aporta en este acto al Fideicomiso, como Aportación Inicial, la cantidad de \$1.00M.N. (UN PESO, MONEDA NACIONAL). Las Partes en este acto reconocen, que la Aportación Inicial no se encontrará sujeta a los términos de Inversiones Permitidas de conformidad con los términos del presente Contrato, y que el Fiduciario revertirá a favor del Fideicomitente dicha Aportación Inicial al momento de extinguir totalmente el presente Fideicomiso, o en su caso, al momento de que el Fideicomitente deje de formar parte del Fideicomiso. - - - - -

- - - DOS PUNTO CERO TRES. Aceptación del Cargo de Fiduciario. En este acto el Fiduciario acepta el cargo de fiduciario de este Fideicomiso y recibe la Aportación Inicial. El Fiduciario otorga en este acto el recibo más amplio que en derecho proceda sobre la Aportación Inicial. -

- - - DOS PUNTO CERO CUATRO. Aportaciones por los Fideicomitentes Adherentes Originales. Previamente a la primera Fecha de Emisión y sujeto al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en la Colocación de los CBFIs, los Fideicomitentes Adherentes Originales deberán efectuar la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, simultáneamente a la primera Colocación, recibirán como contraprestación, el número de CBFIs que se establezca en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo, determinado por el Comité Técnico y notificado al Fiduciario. - - - - -

- - - DOS PUNTO CERO CINCO. Número de Identificación Interna. Las Partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número "F/00854" (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro). - - - - -

- - - TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. Las Partes del Fideicomiso son:

- - - Fideicomitente "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS",
Inicial: - - - - - SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE
- - - - - CAPITAL VARIABLE - - - - -
Fideicomitentes - - - Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. -
Adherentes: - - - - -
Fideicomisarios en Los Tenedores de los CBFIs, representados por
Primer Lugar: - - - - el Representante Común, respecto de los
- - - - - derechos que se les atribuyen conforme a los
- - - - - términos del presente Fideicomiso y los
- - - - - CBFIs. - - - - -

Fideicomisarios en Los Fideicomitentes Adherentes Originales por
Segundo Lugar: - - - - lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados,
- - - - - así como cualquier otro tercero que realice
- - - - - una Aportación Futura de Bienes Inmuebles. --
Fiduciario: - - - - - "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD
- - - - - ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. - - -
Representante Común: - "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA,
- - - - - INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN
- - - - - FIDUCIARIA. - - - - -

- - - CUARTA. TRATAMIENTO DEL FIDEICOMISO. Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...ables exclusivamente a las FIBRAS, por lo cual, las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo doscientos veinticuatro de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo doscientos veintitrés de la LISR y se actualicen los supuestos para ello. - - - -

- - - **QUINTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.** Constituyen o constituirán el Patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso"): - - - -

- - - (i) La Aportación Inicial. - - - -

- - - (ii) Los Bienes Inmuebles Aportados. - - - -

- - - (iii) Los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento. - - - -

- - - (iv) Los Recursos Derivados de la Emisión. - - - -

- - - (v) Las cantidades derivadas del cobro de las Rentas. - - - -

- - - (vi) Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos. - - - -

- - - (vii) Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas. - - - -

- - - (viii) Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas. - - - -

- - - (ix) Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso. - - - -

- - - (x) Los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador. - - - -

- - - (xi) Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita. - - - -

- - - (xii) Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores. - - - -

- - - En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula Quinta hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitución del Fideicomiso y al momento de su firma, por lo que cada una de las Partes conserva una copia del mismo que reciben a su entera conformidad. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo conforme se hagan aportaciones futuras al Patrimonio del Fideicomiso, así como con los rendimientos financieros que se generen como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas de conformidad con los términos del presente Contrato, y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - -

- - - **SEXTA. FINES DEL FIDEICOMISO.** Conforme a lo establecido en el artículo doscientos veintitrés de la LISR, el principal fin del

Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos doscientos veintitrés y doscientos veinticuatro de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos. - - - - -

- - - El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes: - - - - -

- - - (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autor regulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero); - - - - -

- - - (b) Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las autorizaciones que expida la CNBV; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso; - - - - -

- - - (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en éste último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública; - - - - -

- - - (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c)



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



lores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la colocación de CBFIs en el extranjero. Asimismo, llevará un registro de los Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo doscientos noventa de la LMV; - - - - -

- - - (e) Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten con anterioridad a la oferta pública inicial, para efectos de su emisión bastará la instrucción del Comité Técnico Inicial; y (ii) si se emiten con posterioridad a dicha oferta, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión; - - - - -

- - - (f) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico; - - - - -

- - - (g) Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs; - - - - -

- - - (h) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs; - - - - -

- - - (i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (j) Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo la oferta y/o Colocación de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (k) Recibirlos Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores; - - - - -

- - - (l) Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y



mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (m) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas; - - - - -

- - - (n) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines; - - -

- - - (o) Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (p) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (q) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos seis Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución; - - -

- - - (r) Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (s) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable; - - - - -

- - - (t) Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para la realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico; - - - - -

- - - (u) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación; - - - - -

- - - (v) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...sarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación; - - - - -

- - - (w) Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (x) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (y) Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (z) Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del presente Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico; - - - - -

- - - (aa) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente; - - - - -

- - - (bb) Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar; - - - - -

- - - (cc) En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos treinta y cuatro, y treinta y seis del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso; - - - - -

- - - (dd) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental; - - - - -

- - - (ee) Participar como socio mayoritario en el Administrador y

o

conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados; - - - (ff) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados); - - - - -

- - - (gg) Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que se hubiere efectuado mediante oferta global en México y en el extranjero conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables; - - - - -

- - - (hh) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América; - - - - -

- - - (ii) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso; - - - - -

- - - (jj) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero; - - - - -

- - - (kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; - - - - -

- - - (ll) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

- - - (mm) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación; - - - - -

- - - (nn) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

- - - (oo) Proporcionar acceso al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información; - - - - -

- - - (pp) Proporcionar acceso al Asesor y al Administrador o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos

jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requieran para llevar a cabo las actividades referidas; y - - - - -

- - - (rr) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - SÉPTIMA. EMISIÓN DE LOS CBFIS. - - - - -

- - - SIETE CERO PUNTO UNO. Emisión de los CBFIS. El Fiduciario emitirá CBFIS de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos sesenta y tres, sesenta y cuatro y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo, CBFIS que se emitan para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIS en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción), completar su listado en la BMV, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. - -

- - - SIETE PUNTO CERO DOS. Tenedores de los CBFIS. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIS, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIS correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIS que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIS únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIS, manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción cinco romano de la Regla uno punto cuatro punto cuatro punto tres de la Resolución Miscelánea Fiscal para el dos mil trece. - - - - -

- - - Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles, incluyendo los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIS recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate. - - - - -

- - - SIETE PUNTO CERO TRES. Representante Común. El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la legislación y reglamentación aplicables, las obligaciones y facultades que se establecen en la Cláusula Octava del presente Fideicomiso y aquellas descritas en los Títulos que representes los CBFIS. - - - - -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



SIETE PUNTO CERO CUATRO. Designación de Intermediarios Colocadores. El Comité Técnico designará a los Intermediarios Colocadores y a las instituciones extranjeras que funjan como *initial purchasers* o figuras equivalentes o similares, a los que se encomendará la realización de cada Colocación y actividades relacionadas. El Comité Técnico instruirá al Fiduciario que formalice dicha contratación mediante la firma de los contratos correspondientes. - - - - -

- - - SIETE PUNTO CERO CINCO. Requisitos de los CBFIs. Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en virtud de cada Emisión serán considerados parte de la misma Emisión y por consecuencia tendrían los mismos términos y condiciones. Los términos específicos se establecerán en los Títulos que representen los CBFIs. En todo caso, los CBFIs que emita el Fiduciario deberán cumplir con los términos establecidos en la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación los siguientes: - - -

- - - (a) Antes de que los CBFIs sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones necesarias por parte de la CNBV, así como la autorización de la BMV para el listado de los mismos. - - - - -

- - - (b) Los CBFIs se denominarán en Pesos. - - - - -

- - - (c) Los CBFIs serán no amortizables. - - - - -

- - - (d) Salvo lo establecido en el presente Fideicomiso, los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles a sus Tenedores. - - -

- - - (e) Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en este Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al presente Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes, del Administrador, del Asesor, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos. - - - - -

- - - (f) Todas las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma número doscientos cincuenta y cinco, Piso tres, Colonia Cuauhtémoc, cero seis mil quinientos, México, Distrito Federal. - - - - -

- - - (g) Los CBFIs se registrarán e interpretarán de conformidad con la Legislación Aplicable. - - - - -

- - - (h) Los CBFIs serán colocados en el mercado de valores o sistema de cotización y/o negociación que en su caso determine el Comité Técnico, ya sea nacional o extranjero (o ambos), y deberán ser inscritos en el RNV. Como se señaló con anterioridad, los CBFIs que se emitan para efectos de cumplir con el fin señalado en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior podrán ser entregados directamente a una o



más Personas, en todo caso a un valor igual al precio de cotización de cierre registrado en la jornada bursátil inmediata anterior a la fecha efectiva de entrega. En cualquier caso, los CBFIs mencionados en el enunciado anterior serán inscritos en el RNv. - - - - -

- - - (j) Los CBFIs tendrán las demás características que determine el Comité Técnico en los términos de la Emisión respectiva. - - - - -

- - - **SIETE PUNTO CERO SEIS. Precio de Emisión.** El precio de emisión de los CBFIs será determinado conforme se establezca en el Prospecto. - -

- - - **SIETE PUNTO CERO SIETE. Título.** Los CBFIs emitidos por el Fideicomiso podrán estar documentados mediante un sólo Título que ampare la totalidad de los CBFIs. El Título respectivo deberá contener todos los datos relativos a la Emisión y los requisitos que establece la LMV, y será emitido en los términos que establece la propia LMV, conforme a las características que acuerde el Comité Técnico. El Título deberá ser depositado en el Indeval. La clave de cotización de los CBFIs la determinará la BMV en su momento. - - - - -

- - - **SIETE PUNTO CERO OCHO. Autorizaciones Gubernamentales.** El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales que se requieran para la Emisión de los CBFIs, así como para la oferta pública y su registro en el RNv de la CNBV o cualesquiera otro necesario o conveniente, sea nacional o extranjero. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener la autorización para el listado de los CBFIs en la BMV o cualquier otra bolsa o sistema de cotización y/o negociación necesario o conveniente. - - - - -

- - - **OCTAVA. OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE COMÚN.** Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común previstas en este Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones y facultades: - - - - -

- - - (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión. - - - - -

- - - (b) Suscribir el o los Títulos que amparen los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (c) Verificar la constitución del Fideicomiso. - - - - -

- - - (d) Verificar la existencia y el estado del Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - (e) Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones. - - - - -

- - - (f) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - (g) Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones. - - - - -

- - - (h) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...ción Aplicable o los términos de los CBFIs o del Fideicomiso así
requieran y cuando lo considere necesario o conveniente para obtener
una confirmación para ejecutar sus decisiones, y llevar a cabo las
resoluciones. - - - - -

- - - (i) Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores,
de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario
en relación con el Fideicomiso. - - - - -

- - - (j) Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de
salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo
las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores. - - - - -

- - - (k) De conformidad con la información que al efecto le
proporcione el Asesor, el Comité Técnico y el Administrador, según
corresponda, publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo a
los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través del
EMISNET, con por lo menos seis Días Hábiles de anticipación, respecto
de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores,
para lo cual el Fiduciario le notificará al Representante Común con
cuando menos diez Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de
Distribución de Efectivo. En virtud de que el sistema de EMISNET, a la
fecha de celebración del presente Contrato, no permite al Representante
Común realizar la publicación directamente sobre las Distribuciones de
Efectivo, las Partes reconocen, que la publicación, así como las
notificaciones a realizarse físicamente a la CNEV, Indeval y BMV, las
hará directamente el Fiduciario en un margen de por lo menos seis Días
Hábiles de anticipación respecto a la fecha de pago de Distribuciones
de Efectivo a realizarse. En el supuesto de que en un futuro el
Representante Común tenga la facultad de realizar la publicación en el
EMISNET, las mismas así como las notificaciones físicas deberán de
realizarse por este último, previa instrucción que éste a su vez reciba
del Comité Técnico, con copia al Fiduciario. - - - - -

- - - (l) Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación
de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad
devida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros
asuntos que se requieran. - - - - -

- - - (m) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones
establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos
de los que sea parte. - - - - -

- - - (n) Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y del
Comité Técnico, toda la información y documentación en su posesión que
razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del
Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera
del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador y
el Asesor, tendrán la obligación de proporcionarla información y
documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les
sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a diez Días Hábiles,
contados a partir del requerimiento de información y documentación
correspondiente. - - - - -

- - - (o) Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de éste último, las

copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador y el Asesor. -

- - - (p) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título. - - - - -

- - - (q) Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo. - - - - -

- - - (r) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o en la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos. - - - - -

- - - (s) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso. - -

- - - (t) En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con el presente Contrato, la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

- - - OCHO PUNTO CERO UNO. Obligatoriedad. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos. - - - - -

- - - OCHO PUNTO CERO DOS. Remoción o Sustitución. El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo. - - - - -

- - - OCHO PUNTO CERO TRES. Erogaciones. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la Legislación Aplicable, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. - - - - -

- - - OCHO PUNTO CERO CUATRO. Exclusión de Responsabilidad. El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Asesor, el Comité Técnico y/o el Auditor Externo, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último. - - - - -

- - - NOVENA. ASAMBLEA DE TENEDORES. - - - - -

- - - NUEVE PUNTO CERO UNO. Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...mo de decisión con respecto al Fideicomiso. - - - - -

- - - **NUEVE PUNTO CERO DOS. Facultades.** La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el presente Contrato, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes: - - - - -

- - - (i) Aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, así como la emisión de CBFIs para los fines previstos en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior. - - - - -

- - - (ii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un diez por ciento o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en este Contrato. - - - - -

- - - (iii) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan diez por ciento de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). - - - - -

- - - (iv) La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. - - - - -

- - - (v) Remover o sustituir al Representante Común. - - - - -

- - - (vi) Designar a los miembros del Comité de Nominaciones. - - - - -

- - - (vii) Aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen en todo caso por lo menos el cincuenta y un por ciento de los CBFIs en circulación cualquier modificación al Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo la aprobación de comisiones pagaderas al Asesor que no se prevean en el formato de Contrato de Asesoría y Planeación que ha quedado agregado al apéndice con la letra "C". - - - - -

- - - (viii) La Asamblea de Tenedores que represente más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación, podrá destituir al Administrador y/o al Asesor. - - - - -

- - - Instruir todos los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América. - - - - -

- - - **NUEVE PUNTO CERO TRES. Funcionamiento.** Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo siguiente: - - - - -

- - - (a) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones



de la LGTOC aplicables en lo conducente, incluyendo en materia de quórum de instalación y de votación, conforme a lo dispuesto en el artículo sesenta y ocho de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. - - - - -

- - - (b) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año. - - - - -

- - - (c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un diez por ciento o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de quince Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. - - - - -

- - - (d) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan diez por ciento o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por tres Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. -

- - - (e) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de diez Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar y fecha en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo. - - - - -

- - - (f) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso. - - - - -

- - - En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso. - - - - -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



o

g) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) designar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Asimismo, se requerirá del voto de los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación para aprobar resoluciones relativas a estos asuntos. - - - - -

- - - (h) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula treinta y dos punto cero uno del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y Planeación y del Contrato de Administración y Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - (i) Salvo por los casos previstos en los incisos (g) y (h) anteriores y en la Cláusula Diez punto cero seis del presente Contrato, supuestos en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias por lo que las resoluciones de las mismas, para ser válidas, deberán ser adoptadas por mayoría de los votos presentes. - - - - -

- - - (j) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique éste último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder, firmada ante dos testigos. - - - - -

- - - (k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias de depósito, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle por escrito al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario,

previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador. - - - -

- - - (l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares. - - - -

- - - (m) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. - - - -

- - - (n) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito. - - - -

- - - (o) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un veinte por ciento o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores. - - - -

- - - (p) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos cinco Días Hábiles de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea. - - - -

- - - (q) Salvo por lo dispuesto en el inciso (a) de la Cláusula diez punto cero tres, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación mediante oferta pública (incluyendo oferta en el extranjero), así como Emisiones de CBFIs para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior, en el entendido de que la Asamblea de Tenedores podrá delegar al Comité Técnico facultades para determinar las características específicas de dichas Emisiones. - - - -

- - - (r) De conformidad con lo previsto en el inciso (x) de la Cláusula diez punto cero tres de este Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores de México y/o en su caso, su venta en el extranjero, en el entendido de que dichas resoluciones del Comité Técnico deberán adoptarse con el voto favorable de los Miembros Independientes. - - - -

- - - NUEVE PUNTO CERO CUATRO. Convenios para el Ejercicio de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los cinco Días Hábiles



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



... al de su concertación, para que sean revelados por el Fideicomisario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMW y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior. - - - - -

- - - DÉCIMA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA, COMITÉ DE PRÁCTICAS Y COMITÉ DE NOMINACIONES. - - - - -

- - - DIEZ PUNTO CERO UNO. Comité Técnico. - - - - -

- - - (a) De conformidad con lo establecido en el artículo ochenta de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por veintiún miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del treinta y cinco por ciento deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme a lo siguiente: -

- - - (b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del presente Contrato, el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "G" (el "Comité Técnico Inicial"). - - - - -

- - - (c) Designación Posterior del Comité Técnico. Posteriormente a la Emisión, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma: - - - - -

- - - (i) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan diez por ciento de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes que hayan sido designados en Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en este inciso (i), deberán permanecer en funciones cuando menos un año. - - -

- - - (ii) Los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - (iii) Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del treinta y cinco por ciento de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus

respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados. - - - - -

- - - (d) No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico. - - - - -

- - - (e) El Fiduciario será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico como observador (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado. -

- - - (f) Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con esta Cláusula Décima notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de conformidad con la presente Cláusula Décima, debiendo comprobar la tenencia de CBFIs respectiva. Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en los términos de los requisitos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por los integrantes del Grupo de Control a través del Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por los correspondientes integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los otros Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los doce meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los diez Días Hábiles siguientes. - - - - -

- - - (g) Cada Tenedor de CBFIs que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en esta Cláusula Décima y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro, deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador evidencia de la cantidad de CBFIs de los que dicho Tenedor de CBFIs es propietario. - -

- - - (h) Adicionalmente, los Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador y al Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, en su caso, evidencia de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. - - - - -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión. - - - - -

- - - (j) El presidente del Comité Técnico será aquella persona que designe el Fideicomiso de Control, y tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será designado por el propio Comité Técnico. - - - - -

- - - (k) El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas. - - - - -

- - - (l) La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie, conforme a lo señalado en el inciso (iv) de la Cláusula nueve punto cero dos anterior. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - (m) Los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario y al Representante Común por los Tenedores dentro de los cinco Días Hábiles siguientes al de su concertación o antes de una sesión del Comité Técnico (lo que suceda primero), para que sean revelados por el Fiduciario o el Representante Común al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNEV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso.

- - - (n) Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Legislación Aplicable, los miembros del Comité Técnico que se designen a partir de la primera Fecha de Emisión tendrán respecto de su cargo y el Fideicomiso, las obligaciones de confidencialidad establecidas para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles en el artículo treinta y cuatro de la LMV y deberán firmar un convenio de



confidencialidad al respecto antes de que puedan fungir como miembros del Comité Técnico y entregar dicho convenio al Fiduciario y al Representante Común. - - - - -

- - - (c) Los miembros del Comité Técnico desempeñarán su encargo procurando la creación de valor en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, sin favorecer a un determinado Tenedor o grupo de Tenedores. Deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo con los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad establecidos para los miembros de los consejos de administración de las sociedades anónimas bursátiles por los artículos treinta a cuarenta de la LMV. - - - - -

- - - DIEZ PUNTO CERO DOS. Sesiones del Comité Técnico - - - - -

- - - (a) El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. - - - - -

- - - (b) Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. - - - - -

- - - (c) El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común. - - - - -

- - - (d) Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. - - - - -

- - - (e) El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido que éstas, para ser válidas, deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes. - - - - -

- - - (f) En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...entes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico,
...lará tal situación al público inversionista por el Fiduciario o
el Representante Común a través del EMISNET que mantiene la BMV y el
STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas últimas determinen.

- - - (g) Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar
al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común,
convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos cinco
Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La
solicitud deberá indicar el orden del día que se pretenda tratar en
dicha sesión. - - - - -

- - - (h) A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una
solicitud conforme al inciso (g) anterior, convocará a una sesión con
al menos tres Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar
la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al
Administrador, al Representante Común y al Fiduciario por escrito
indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la
que se vaya a llevar a cabo la sesión. - - - - -

- - - (i) Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité
Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser
firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y
secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse
al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento. -

- - - (j) Previo a la Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá
celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros
asuntos, (i) el registro de los CBFIs en el RNV y su Emisión; y (ii) la
celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y
Representación, el Contrato de Asesoría y Planeación, y el Contrato de
Colocación. - - - - -

- - - **DIEZ PUNTO CERO TRES, Facultades del Comité Técnico.** El Comité
Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: - - - - -

- - - (a) Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se
realice y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial,
deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de
CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos
necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los
Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento, el
Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y
Representación, y cualesquiera otros actos, convenios y contratos. - -

- - - (b) En un plazo no mayor a quince Días Hábiles contados a partir
de la firma del presente Fideicomiso, designar al Asesor Contable y
Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la
contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - -

- - - (c) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las
cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, las cuales deberán
considerar al menos lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del
presente Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios
de Elegibilidad, se deberá contar con el voto favorable de la totalidad
de los Miembros Independientes. Asimismo conocer, analizar y en su caso

aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes. - - - - -

- - - (d) Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y Desinversiones con valor hasta del diecinueve punto noventa y nueve por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición o Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso, en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. -

- - - (e) Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Personas integrantes del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones. - - - - -

- - - (f) Cuando el Administrador o el Asesor sean destituidos, se encuentren impedidos para continuar o no puedan ejercer su encargo, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Primera del presente Fideicomiso, designar a un administrador o asesor sustituto, instruyendo al Fiduciario la celebración del Contrato de Administración y Representación o Contrato de Asesoría y Planeación respectivo, debiendo contar al efecto con la opinión del Comité de Prácticas. - - -

- - - (g) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor y/o al Administrador, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Administración y Representación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas. - - - - -

- - - (h) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

- - - (i) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás Personas contratadas por el Fiduciario. - - - - -

- - - (j) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. - - - - -

- - - (k) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - (l) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes. - - - - -

- - - (m) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos. Para el primer ejercicio fiscal del Fideicomiso el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente: - - - - -

- - - (i) Tratándose del patrimonio del Fideicomiso o a nivel de proyecto de Inversión en Bienes inmuebles: (w) los financiamientos (créditos de cualquier especie) no podrán exceder del cincuenta por ciento; (x) para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; (y) el Comité Técnico deberá decidir por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue; (z) se requerirá mayoría calificada de todos los miembros del Comité Técnico y voto mayoritario de los Miembros Independientes para modificar los límites máximos de endeudamiento del punto (w) anterior. - - - - -

- - - (ii) En caso de propiedades adquiridas con endeudamiento previo, el Administrador deberá observar que las condiciones de la deuda se ajusten a las políticas de endeudamiento del Fideicomiso y en caso contrario, deberá de ajustarlas a los niveles establecidos en las políticas señaladas en un plazo máximo de doce meses. En caso de no lograrse el ajuste referido conforme lo indicado el Comité Técnico, con la opinión previa del Comité de Prácticas, deberá resolver lo que proceda en su caso. - - - - -

- - - (iii) En los ejercicios subsecuentes, las políticas de endeudamiento serán determinadas por el Comité Técnico con base en la propuesta que realice el Administrador, requiriendo el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. - - - - -

- - - (iv) Al Comité Técnico le corresponde la facultad de aprobar las operaciones por las cuales se endeude el Patrimonio del Fideicomiso, cuando por virtud de las mismas, en lo individual o en su conjunto, superen el ochenta por ciento de los límites de endeudamiento establecidos conforme lo previsto en este inciso. - - - - -

- - - (v) Asimismo el Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula doce punto cero dos (b). - - - - -

- - - (vi) En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula doce punto cero dos (c). - - - - -

- - - (n) Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del

Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Bienes Inmuebles que formen parte del mismo, para lo cual deberá considerar lo siguiente: - - - - -

- - - (i) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador. - - - - -

- - - Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (ii), (iv), (v) y (vi) siguientes. - - - - -

- - - (ii) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al cinco por ciento pero menor al veinte por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la Mayoría de los Miembros Independientes deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. - - - - -

- - - A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble. - - - - -

- - - (iii) En el caso de nuevos activos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión. - - - - -

- - - (iv) En el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (v) Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (a) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (b) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (c) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (d) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



pendientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (vi) siguiente. - - -

- - - (vi) Los integrantes del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los integrantes del Grupo de Control y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el once por ciento de los CBFIs en circulación. - - - - -

- - - (vii) Las Personas integrantes del Grupo de Control contarán con un plazo de diez Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (v) y (vi) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos (v) y (vi), debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. - - - - -

- - - Las Personas integrantes del Grupo de Control, para efectos del derecho a que se refiere el inciso (vi), deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto. - - - - -

- - - (viii) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al veinte por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de doce meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - (o) Aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea mayor al noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. - - -

- - - (p) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador. - - -

- - - (q) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos

acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y, en su caso, al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos. - - - - -

- - - (r) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el presente Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Bienes Inmuebles. - - - - -

- - - (s) Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador. - - - - -

- - - (t) Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (u) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - (v) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes. - - - - -

- - - (w) Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Sexta de este Contrato.

- - - El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el presente Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por tres de los Miembros Independientes. - - - - -

- - - Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y las obligaciones previstas en el Contrato de Administración y Representación. - - - - -

- - - (x) Establecer el Comité de Nominaciones. - - - - -

- - - (y) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el inciso (q) de la Cláusula nueve punto cero uno del presente Contrato. - - - - -

- - - (z) En relación al derecho de primera oferta a que se refiere la Cláusula doce punto cero tres de este Contrato, previa opinión favorable del Comité de Prácticas y mediante el voto de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de los Miembros Independientes, determinar en un plazo de treinta Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación señalada en la Cláusula doce punto cero tres, si es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible de que se trate. - - - - -

- - - DIEZ PUNTO CERO CUATRO. Comité de Auditoría. El comité de



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



... se integrará con los tres Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoría"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: - - - - -

- - - (a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos una vez al año. - - - - -
- - - (b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación. - - - - -
- - - (c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte. - - - - -
- - - (d) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. - - - - -
- - - (e) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones. - - - - -
- - - (f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia. - - - - -
- - - (g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones. - - - - -
- - - (h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, del Representante Común y del Fiduciario. - - - - -
- - - (i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse. - - - - -
- - - (j) Convocar a Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes. - - - - -

- - - (k) Vigilar que el Administrador, el Asesor, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea o el referido Comité. - - -

- - - (l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común, del Asesor y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. - - -

- - - DIEZ PUNTO CERO CINCO. Comité de Prácticas. El comité de prácticas se integrará con los tres Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: - - -

- - - (a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con Personas integrantes del Grupo de Control. - - -

- - - (b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. - - -

- - - (c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto a los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes. - - -

- - - (d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones. - - -

- - - (e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el presente Fideicomiso. - - -

- - - (f) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones. - - -

- - - (g) Todas las demás conferidas al mismo por el presente Fideicomiso y que se señalen en otras cláusulas. - - -

- - - DIEZ PUNTO CERO SEIS. Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula diez punto cero seis (el "Comité de Nominaciones"), se integrará inicialmente por tres Miembros Independientes del Comité Técnico. En adelante, la Asamblea de Tenedores será responsable de la designación de dos miembros adicionales del Comité Técnico para que éste pueda estar integrado hasta por cinco miembros, de los cuales la mayoría deberán ser en todo momento Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente y al secretario del Comité de Nominaciones. - -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. - - - - -

- - - El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera dos de sus miembros.

- - - Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones. - - - - -

- - - El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes: - - - - -

- - - (a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico. - - - - -

- - - (b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes. - - - - -

- - - (c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses. - - - - -

- - - (d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico. - - - - -

- - - (e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico. - - - - -

- - - (f) Resolver acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador. - - - - -

- - - (g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. - - - - -

- - - El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que

0

entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso. - - - - -

- - - DÉCIMA PRIMERA, ADMINISTRADOR Y ASESOR. - - - - -

- - - ONCE PUNTO CERO UNO. Administrador. (a) En virtud de la celebración de este Fideicomiso, se designa a "FIBRA SHOP ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD CIVIL, como Administrador, quien deberá aceptar su encargo y convenir en el Contrato de Administración y Representación el cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Fideicomiso. Posteriormente, la designación del Administrador corresponderá a la Asamblea de Tenedores, conforme lo previsto por la Cláusula Décima del presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (b) El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Representación en términos sustancialmente iguales a los del formato de documento que ha quedado agregado al apéndice con la letra "B" y, en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y acordadas con el Administrador. - - - - -

- - - (c) Sujeto a los términos de este Fideicomiso y al Contrato de Administración y Representación, el Fiduciario faculta y autoriza al Administrador llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de los Servicios de Administración y Representación, salvo que dichos actos o actividades se encuentren expresamente reservadas a favor del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores. Para efectos de que no haya lugar a dudas, el Administrador no estará autorizado ni contará con facultades y no podrá instruir al Fiduciario, respecto de los asuntos que corresponde instruir al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, conforme al presente Fideicomiso. - - - - -

- - - (d) Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario designa al Administrador como comisionista y mandatario en términos de los artículos doscientos setenta y tres, doscientos setenta y cuatro y demás aplicables del Código de Comercio, para que le proporcione los Servicios de Administración y Representación. A efecto de lo anterior, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllos individuos designados por éste, un poder ante notario público para actuar como apoderado del Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter respecto del presente Fideicomiso, con las siguientes facultades, mismas que deberán ajustarse a los términos previstos en la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso: - - - - -

- - - (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con el artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los demás estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, incluyendo sin limitación, las siguientes: representar el Fideicomiso ante autoridades federales, estatales, municipales, administrativas y judiciales, y firmar los instrumentos que se requieran para ejercitar dicho poder; ejercer y exigir toda clase de derechos y tomar cualquier acción ante todas y



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...quiera autoridades; someterse a cualquier jurisdicción; promover
asistirse aún de un procedimiento de amparo; presentar demandas y
denuncias penales, llevar demandas, asistir al Ministerio Público y
otorgar perdones; articular posiciones; presentar pruebas, objetar,
aceptar y cancelar todo tipo de garantías y realizar todas las demás
acciones que estén expresamente previstas por ley; en el entendido que
el apoderado no podrá hacer cesión de bienes. - - - - -

- - - (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad
con el párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y
cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos
correlativos del Código Civil Federal y de los códigos civiles de los
demás estados de la República Mexicana, para celebrar, modificar,
realizar y terminar contratos y convenios y, en general, para llevar a
cabo todos los actos que estén directa o indirectamente relacionados
con los fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - El otorgamiento de dichos poderes no libera ni al apoderado ni al
Fiduciario de sus obligaciones al amparo del presente Fideicomiso. - - -

- - - (e) Como contraprestación por la prestación de los Servicios de
Administración y Representación conforme al Contrato de Administración
y Representación, el Administrador tendrá derecho a los reembolsos
(con, en su caso, los márgenes de utilidad que correspondan) respecto
de las erogaciones que efectúen, en el entendido de que dichos
reembolsos y márgenes serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -

- - - (f) El Administrador deberá prestar al Fiduciario los Servicios
de Administración y Representación, conforme a los términos y
condiciones previstas en el presente Fideicomiso y en el Contrato de
Administración y Representación. En la prestación de dichos servicios y
ejercicio de sus facultades podrá ser asesorado por el Asesor.
Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan
en el Contrato de Administración y Representación, el presente
Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos. - - -

- - - (g) El Administrador o, en su caso, sus funcionarios, podrán ser
destituidos por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta
de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que
represente más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en
circulación. En virtud de lo anterior, en caso de destitución del
Administrador: - - - - -

- - - (i) El Administrador dejará de ser el administrador del
Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración
y Representación respectivo; - - - - -

- - - (ii) El administrador sustituto deberá cumplir con los requisitos
previstos en el Contrato de Administración y Representación; y - - - -

- - - (iii) El administrador sustituto será designado como
Administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de
conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso, debiendo el
Fiduciario celebrar el Contrato de Administración y Representación
respectivo. - - - - -

- - - En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar



que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de que en todo momento estén designados los funcionarios del mismo, por lo que deberá ejercer la facultad a que se refiere la Cláusula diez punto cero tres f) de este Fideicomiso. El Administrador destituido o que hubiera renunciado tendrá derecho a todos los reembolsos y, en su caso, márgenes de utilidad conforme al Contrato de Administración y Representación que hubiere celebrado debiendo hacer una entrega detallada de las funciones realizadas en cumplimiento del Contrato de Administración y Representación. - - - - -

- - - ONCE PUNTO CERO DOS. Asesor. (a) A más tardar en la Fecha de Emisión el Fiduciario celebrará el Contrato de Asesoría y Planeación con "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en términos sustancialmente iguales a los del proyecto que quedó agregado al apéndice con la letra "C". Posteriormente, la designación del Asesor corresponderá al Comité Técnico. - - - - -

- - - (b) Por la prestación de los Servicios de Asesoría y Planeación conforme al Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Asesor, una contraprestación, cuyo monto y condiciones de pago se determinan conforme a los términos establecidos en el respectivo Contrato de Asesoría y Planeación. - - - - -

- - - (c) El Asesor deberá proporcionar los Servicios de Asesoría y Planeación, conforme a los términos y condiciones previstas en el presente Fideicomiso y en el Contrato de Asesoría y Planeación. Asimismo, deberá cumplir con las demás obligaciones que se establezcan en el Contrato de Asesoría y Planeación, el presente Fideicomiso, el Título y demás convenios y contratos relativos. - - - - -

- - - (d) El Asesor podrá ser destituido por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación. En virtud de lo anterior: - - - - -

- - - (i) El Asesor dejará de ser el asesor del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Asesoría y Planeación respectivo; - - -

- - - (ii) El asesor sustituto deberá cumplir con los requisitos previstos en el Contrato de Asesoría y Planeación; y - - - - -

- - - (iii) El asesor sustituto será designado como Asesor del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el presente Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Asesoría y Planeación respectivo. - - - - -

- - - En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Asesor, por lo que deberá ejercer la facultad a que se refiere la Cláusula diez punto cero tres (f) de este Fideicomiso. El Asesor destituido o que hubiera renunciado tendrá derecho a todas las Comisiones por Asesoría conforme al Contrato de Asesoría y Planeación que hubiere celebrado. - - - - -

- - - Como se señaló con anterioridad, cualquier modificación a los



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



del Contrato de Asesoría y Planeación deberá ser aprobada por
Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula Novena anterior. -

- - - DÉCIMA SEGUNDA. INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES. - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO UNO. Criterios de Elegibilidad. A efecto de
realizar Inversiones en los Bienes Inmuebles, dichos Bienes Inmuebles
deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos
que comprenderán cuando menos lo siguiente: - - - - -

- - - (a) Ser inmuebles destinados al arrendamiento. - - - - -

- - - (b) Estar localizados dentro de México. - - - - -

- - - (c) Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores
de comercio y mixto. - - - - -

- - - (d) Que el Asesor presente un informe de las razones de negocio
para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario. - - - - -

- - - (e) Que se haya efectuado un due diligence llevado a cabo por
abogados, contadores, ingenieros y aquellos especialistas que sean
requeridos conforme a las características propias del Bien Inmueble. -

- - - (f) Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la
industria a la que el inmueble pertenezca al momento de la adquisición.

- - - (g) Que se cuente con el avalúo respectivo realizado por un
tercero independiente que de soporte al precio de adquisición
propuesto. - - - - -

- - - (h) Cuando el bien inmueble a ser adquirido pertenezca a alguna
Persona integrante del Grupo de Control que cualesquiera Personas
Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de
la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. - - - - -

- - - Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados, de tiempo
en tiempo, por acuerdo del Comité Técnico con el voto favorable de la
totalidad de los Miembros Independientes, previa opinión favorable del
Comité de Prácticas. - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO DOS. Realización de Inversiones en Bienes
Inmuebles. Las Inversiones en Bienes Inmuebles deberán de realizarse
conforme a lo siguiente: - - - - -

- - - (a) Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al
Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al
Fiduciario. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros
Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico,
dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público
inversionista, a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que
mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, previa
notificación por escrito recibida por parte del Comité Técnico. - - - - -

- - - Lo previsto en el párrafo anterior, no será aplicable cuando las
Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los
supuestos a que se refieren los incisos (b) y (c) siguientes. - - - - -

- - - (b) Siempre y cuando se trate de (x) Inversiones en Bienes
Inmuebles en las cuales alguna Persona integrante del Grupo de Control
Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad de la
propiedad en que se pretenda invertir; (y) co-inversiones; o (z)
inversiones o adquisiciones con valor igual o superior al cinco por

ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada al trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión solo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en el entendido de que deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. - - - - -

- - - (c) Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al veinte por ciento del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones. - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO TRES. Derecho de Primera Oferta. El Fideicomiso de Control contendrá estipulaciones conforme a las cuales, mientras el Fiduciario del Fideicomiso de Control sea propietario de al menos el once por ciento del total de CBFIs en circulación, (i) ninguno de los miembros del Grupo de Control podrá, directamente y/o a través de cualquiera de sus Afiliadas, realizar diversas conductas o actos, en el entendido de que el Comité Técnico podrá, , previa opinión favorable del Comité de Auditoría, con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, autorizar excepciones distintas y adicionales a las que se describen en el inciso (c) siguiente; y (ii) todos y cada uno de ellos otorgarán al Fiduciario un derecho de primera opción conforme a lo que más adelante se señala. - - - - -

- - - (a) Nuevos Desarrollos Elegibles. - - - - -

- - - En caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tuviere interés en desarrollar o participar en un Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario respecto del cual exista la duda de si el mismo calificaría como Desarrollo Elegible (incluyendo invitaciones a concursos para construir, operar o adquirir negocios inmobiliarios), desarrollado desde sus etapas iniciales por adjudicación en un concurso o de cualquier otra forma, o adquirido en cualquier etapa, incluyendo funcionamiento, directamente o con un tercero, entonces, dicho miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tendrá la obligación de notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de las características de construcción, financiamiento, desarrollo y operación del mismo, así como el plan de negocios de dicho Desarrollo Elegible, si lo hubiere.



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



... anterior, a efecto de otorgar al Fiduciario un derecho de primera opción para considerarlo y, en su caso, desarrollarlo o adquirirlo, y para que el Comité Técnico determine, durante un plazo de treinta Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación mencionada anteriormente, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible propuesto. En la sesión correspondiente del Comité Técnico votarán únicamente los Miembros Independientes, previa expedición de la opinión favorable del Comité de Prácticas. - - - - -

- - - (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo mencionado que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar toda la información relativa al mismo que tenga en su poder al Asesor y adoptar las medidas necesarias a efecto de que el Asesor entre en contacto con el propietario, promotor, intermediario o cualquier otra Persona encargada de la venta, asociación, aportación o realización del Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario, de modo que dichas partes puedan entablar negociaciones para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del Desarrollo Elegible. - - - - -

- - - (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevarlo a cabo, en el entendido de que podrá llevarlo a cabo (y) directamente o en asociación con uno o más terceros, pero no podrá asociarse para ello, bajo cualquier esquema, incluyendo asociaciones, sociedades, alianzas, coinversiones, joint ventures, asociaciones en participación, fideicomisos u otros, con una o más FIBRAS, que tengan valores listados en la BMV, o sus respectivos administradores, asesores o grupos de control; y (z) salvo que dicho Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario hubiera sido considerado por el Comité de Prácticas y el Comité Técnico (con los requisitos de quórum y voto antes mencionados) como un desarrollo competidor de las propiedades que forman parte del patrimonio del Fideicomiso Emisor. - - - - -

- - - (b) Enajenación de Desarrollos Elegibles. - - - - -

- - - En relación con aquellos Desarrollos Elegibles (o desarrollos inmobiliarios respecto de los cuales exista la duda de si calificarían como Desarrollos Elegibles) de cualquier miembro del Grupo de Control que estén en operación a la fecha de firma del Fideicomiso de Control, cada miembro del Grupo de Control ha otorgado u otorgará al Fiduciario un derecho de primera opción para adquirir el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate. Por lo anterior, en caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de



Control (i) tenga la voluntad de enajenar la propiedad o los derechos correspondientes relativos al Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate; o (ii) reciba una oferta de cualquier tercero para adquirir dichos derechos, en ambos casos total o parcialmente, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de los términos y condiciones de la enajenación propuesta, incluyendo, sin limitación, la identidad del potencial adquirente, el precio propuesto y la forma de pago del mismo, a efecto de que el Comité Técnico determine, durante un plazo de treinta Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación señalada en el párrafo anterior, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los miembros, incluyendo la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso adquirir el Desarrollo Elegible propuesto (o la parte del mismo que corresponda). En la sesión correspondiente del Comité Técnico deberán abstenerse de votar el miembro o miembros designados por o relacionados con el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control interesados.

- - - (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo correspondiente que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar al Asesor toda la información relativa al Desarrollo Elegible, e iniciar negociaciones de buena fe con el Asesor para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del citado Desarrollo Elegible. - - - - -

- - - (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevar a cabo la enajenación propuesta, siempre y cuando (y) la misma se perfeccione dentro de los ciento veinte Días siguientes a la fecha en la que el Comité Técnico hubiera determinado que no era del interés del Fideicomiso llevarla a cabo o a la fecha en que hubiera expirado el plazo para ello; y (z) la adquisición por el tercero correspondiente se realice en los mismos términos propuestos al Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, precio y forma de pago del mismo. - - - - -

- - - (c) Excepciones. Las restricciones y limitaciones descritas en los incisos (a) y (b) anteriores no serán aplicables a: - - - - -

- - - (i) la participación en desarrollos o activos inmobiliarios en los que el área destinada a comercio sea menor al veinte por ciento del área rentable total, y en los que no existan planes o no fuere físicamente posible separar dicha superficie destinada a comercio, salvo que el Comité de Prácticas y el Comité Técnico determinen



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...amente que el desarrollo o activo inmobiliario en cuestión es o puede constituir un desarrollo competidor de los Bienes Inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (ii) La participación como arquitecto, diseñador o prestador de servicios de arquitectura y diseño en Desarrollos Elegibles, siempre y cuando dicha participación o prestación de servicios no otorgue la facultad de designar consejeros, miembros de comités, funcionarios, o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión, o que la contraprestación por dicha participación o prestación de servicios consista en una participación económica en dicho Desarrollo Elegible; -

- - - (iii) Cualquier adquisición o compra de acciones, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados de participación inmobiliaria u otros valores similares emitidos por cualquier Persona que lleve a cabo uno o más Desarrollos Elegibles, siempre que éstos sean ofrecidos y/o colocados entre el público en general en un mercado de valores reconocido y que, en total, conjuntamente con cualquier otro interés adquirido por o del cual sean titulares el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control correspondiente (conjuntamente con sus respectivas Afiliadas), represente menos del cinco por ciento del capital social total o del patrimonio (tratándose de fideicomisos) de la Persona de que se trate; - - - - -

- - - (iv) cualquier adquisición de instrumentos de deuda emitidos por cualquier Persona que se dedique a Desarrollos Elegibles, siempre que dichos instrumentos de deuda sean ofrecidos al público en general; o -

- - - (v) cualquier otra prevista en el Fideicomiso de Control. - - - -

- - - En cualquiera de los supuestos (ii), (iii) y (iv) anteriores, siempre que el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate no tenga la facultad de designar a consejeros, miembros de comités, funcionarios o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión; - - - - -

- - - Las obligaciones a cargo de cada uno de los miembros del Grupo de Control mencionadas estarán vigentes durante un plazo igual a la vigencia del Fideicomiso de Control, en el entendido de que si algún miembro del Grupo de Control dejare de tener el carácter de fideicomitente/fideicomisario del Fideicomiso de Control en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso de Control, entonces las obligaciones de dicho miembro del Grupo de Control conforme al inciso (b) anterior terminarán en la fecha que sea dos años de calendario contados a partir de la fecha en que deje de tener dicho carácter. - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO CUATRO. Co-inversión; Otras Modalidades de Adquisición. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, siempre y cuando con dicha operación se adquiera un interés igual o superior al cincuenta por ciento en los Bienes Inmuebles de que se trate. - - - - -

- - - El Comité Técnico al acordar las co-inversiones a que se refiere

el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas. - - - - -

- - - Por otro lado, cuando así lo hubiere recomendado el Asesor, el Comité Técnico podrá evaluar y, en su caso, aprobar que se realicen adquisiciones de Bienes Inmuebles con pagos diferidos u otras modalidades. - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO CINCO. Período Mínimo de Inversión. Cualquier Bien Inmueble que sea afectado al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del presente Fideicomiso, no podrá ser enajenado sin haber cumplido con el Período Mínimo de Inversión. - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO SEIS. Restricción. En caso de que el Fideicomiso realice una Inversión en Bienes Inmuebles ubicados en Zonas Restringidas, además de contar con la instrucción del Comité Técnico, conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula doce punto cero dos, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la autoridad gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo once de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -

- - - Conforme a lo anterior, y conforme a lo previsto en el numeral uno romano del artículo once del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, cualesquiera Fideicomisarios extranjeros convienen en considerarse como mexicanos respecto a sus derechos como fideicomisarios y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder dichos derechos en beneficio de la Nación. - - - - -

- - - DÉCIMA TERCERA. CUENTAS DEL FIDEICOMISO. Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener durante la vigencia del presente Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas que se describen a continuación: - - - - -

- - - TRECE PUNTO CERO UNO. Cuenta de Colocación. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual deberá recibir los recursos producto de la Emisión de los CBFIs, con la finalidad de que con dichos recursos pueda directamente: (i) pagar todos los Gastos de Emisión, y (ii) constituir las reservas requeridas de conformidad con las instrucciones que se reciban del Administrador (la "Cuenta de Colocación") - - - - -

- - - DOCE PUNTO CERO DOS. Cuenta Receptora. El Fiduciario deberá abrir, administrar, operar y mantener, por conducto del Administrador, una cuenta bancaria en la institución bancaria que le instruya el Comité Técnico, en moneda nacional, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en la cual se deberán depositar la totalidad del producto de las Rentas que corresponda a cada Bien Inmueble afectado al Fideicomiso (la "Cuenta Receptora"). - - - - -

- - - TRECE PUNTO CERO TRES. Cuenta Concentradora. El Fiduciario deberá



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



y administrar directamente una cuenta bancaria, en la cual, se concentrarán, semanalmente o cuando así lo determine el Administrador, los recursos derivados de las Rentas que se reciban en las Cuentas Receptoras (la "Cuenta Concentradora").

- - - TRECE PUNTO CERO CUATRO. Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y administrar directamente una cuenta bancaria, a través de la cual, se realizarán los pagos de Distribuciones de Efectivo, los Rembolsos de Capital y los pagos a realizarse a los Tenedores por concepto de distribución del 95% del Resultado Fiscal, de conformidad con las instrucciones que al efecto se reciban por parte del Comité Técnico y previa autorización de la Asamblea de Tenedores (la "Cuenta de Distribuciones").

- - - Por lo que respecta a las Cuentas descritas en los incisos trece punto cero uno, trece punto cero tres y trece punto cero cuatro de esta Cláusula Décima Tercera, las mismas deberán de ser operadas única y exclusivamente por el Fiduciario. Asimismo, las Partes en este acto reconocen, que por lo que respecta al cálculo y determinación de cada uno de los montos a constituir las reservas a ser mantenidas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso, se mantendrán de conformidad con las instrucciones por escrito que al efecto reciba el Fiduciario por parte del Administrador, y que para dichos efectos, el Fiduciario bajo ninguna circunstancia hará funciones de agente de cálculo.

- - - TRECE PUNTO CERO CINCO. Cuentas Adicionales. Conforme a las instrucciones que por escrito reciba por parte del Comité Técnico, el Fiduciario deberá abrir cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Bienes Inmuebles, mismas que, conforme lo determine el Comité Técnico, podrán ser administradas y operadas directamente por el Administrador (las "Cuentas Adicionales").

- - - DÉCIMA CUARTA. PAGO DE GASTOS.

- - - CATORCE PUNTO CERO UNO. Pago de Gastos de Emisión. El Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión correspondientes a cada Emisión con anterioridad a cualquier otro pago que deba realizarse de conformidad con el presente Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Colocación, de conformidad con la instrucción que al efecto reciba por parte del Comité Técnico, en la cual, deberá de adjuntarse cada una de las facturas que amparen dichos Gastos de Emisión, así como las cuentas bancarias de las partes que tienen derecho a recibir el pago por concepto de Gasto de Emisión. Para dichos efectos, las Partes reconocen que el Fiduciario no estará facultado a realizar ningún pago, hasta en tanto no cuente con copia de la factura correspondiente y los datos requeridos para realizar el pago.

- - - CATORCE PUNTO CERO DOS. Otros gastos. El Fiduciario deberá pagar cualesquiera otros gastos que resulten necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso y para la debida administración y mantenimiento de los Bienes Inmuebles, previa instrucción que al respecto reciba por parte del Comité Técnico.

- - - DÉCIMA QUINTA. DISTRIBUCIONES. - - -

- - - QUINCE PUNTO CERO UNO. Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean mayores al noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. -

- - - QUINCE PUNTO CERO DOS. Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor. - - -

- - - QUINCE PUNTO CERO TRES. Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico. - - -

- - - Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos una vez al año, a más tardar el quince de marzo, y que al menos será el noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al noventa y cinco por ciento del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. - - -

- - - QUINCE PUNTO CERO CUATRO. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos: - - -

- - - (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo; - - -

- - - (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y - - -

- - - (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación. - - -

- - - DÉCIMA SEXTA. RÉGIMEN DE INVERSIÓN. (a) Las cantidades que se encuentren en las Cuentas podrán ser invertidas en Inversiones Permitidas, en la medida que esté permitido por la Legislación Aplicable, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico, quienes deberán en todo caso respetar las políticas de inversión fijadas por dicho Comité Técnico. -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



(b) Ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables de cualquier detrimento de los montos que se encuentren en las Cuentas que sean invertidos de conformidad con esta Cláusula Décima Sexta, excepto en caso de negligencia inexcusable, dolo o mala fe del Fiduciario o el Administrador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo trescientos noventa y uno trescientos noventa y uno de la LGTOC. - - -

- - - (c) Las instrucciones en relación con las inversiones a que se refiere esta Cláusula Décima Sexta deberán ser por escrito y realizarse antes de las once horas (tiempo de la Ciudad de México) del Día en el cual hayan fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento no sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil. - - -

- - - (d) Salvo que se establezca lo contrario en este Fideicomiso, los rendimientos generados por las inversiones realizadas con los montos que se encuentren en las Cuentas serán parte de la cuenta respectiva. De acuerdo con las disposiciones de la fracción diecinueve romano, inciso (b) del artículo ciento seis de la LIC, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a esta Cláusula. - - -

- - - (e) De conformidad con el numeral tres punto dos de la Circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México, los fondos que reciba el Fiduciario que no se inviertan de manera inmediata conforme a los fines del presente Fideicomiso, deberán ser depositados en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, en tanto se aplican a una Inversión Permitida, así como que de realizarse el depósito en la institución de crédito que actúa como fiduciario, éste deberá devengar la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito. - - -

- - - (f) La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al Día Hábil siguiente. - - -

- - - **DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.** Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: - - -

- - - (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión; - - -

- - - (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual; - - -

- - - (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso; - - -

- - - (d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar

a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos; - - - - -

- - - (e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental; -

- - - (f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima de este Fideicomiso; - - -

- - - (g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;

- - - (h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma; - - - - -

- - - (i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores; - - - - -

- - - (j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente Inicial, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros diez Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-
de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el
Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los
estados de cuenta del Fiduciario. - - - - -

- - - El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las
Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos,
siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario
una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de
cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los
formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la
información que el Fiduciario determine de conformidad con las
políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor
Contable y Fiscal llevarán a cabo la contabilidad del Fideicomiso,
misma que deberá ser entregada cuando menos tres Días Hábiles
anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para
entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que
será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite
establecida en la Legislación Aplicable. - - - - -

- - - El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal,
deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el
Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos
de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones
fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros. - - - - -

- - - (k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que
mantiene la CNEV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que
se refiere el artículo treinta y tres de la Circular Única de Emisoras;

- - - (l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común
y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, limitado la
documentación e información conforme sus funciones), a todos los
documentos e información en su poder derivados o relacionados con el
presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación
Aplicable; - - - - -

- - - (m) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el
incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente
Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo,
negligencia o mala fe; - - - - -

- - - (n) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus
obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u
otro instrumento celebrado; - - - - -

- - - (o) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la
persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere
la disposición cuatro punto cero treinta y tres punto cero cero y la
Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento
Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del
Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de
incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y
correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que
se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la



BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida; - - - - -

- - - (p) Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNEV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos seis Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos diez Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo; - - -

- - - (q) El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados; y - - - - -

- - - (r) Proporcionar al Representante Común toda la información que razonablemente éste le solicite por escrito en un plazo que no excederá de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de solicitud y que fuere necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - DÉCIMA OCTAVA. AUDITOR EXTERNO. - - - - -

- - - Dieciocho PUNTO CERO UNO. Contratación del Auditor Externo. El Fiduciario, única y exclusivamente con dicho carácter, deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o documento similar con el Auditor Externo abajo indicado o quien le instruya el Comité Técnico, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo. Lo anterior, dentro de los treinta Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del presente Fideicomiso. A la fecha de celebración del presente Fideicomiso el Auditor Externo será "GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA", SOCIEDAD CIVIL (Deloitte Touche Tohmatsu Limited) - - - - -

- - - El Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - El Fiduciario deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso al Auditor Externo, los honorarios que se establezcan en términos del contrato de prestación de servicios que celebre con el Auditor Externo. - - - - -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



DIECIOCHO PUNTO CERO DOS. Obligaciones del Auditor Externo.

Adicionalmente a las obligaciones del Auditor Externo consignadas en este Fideicomiso y/o en los respectivos Anexos, el Auditor Externo tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones: - - - - -

- - - (a) Entregar el Reporte Anual del Auditor. El Auditor deberá elaborar y presentar dentro de los primeros veinte Días Hábiles de cada año el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría. El Reporte Anual del Auditor deberá contener, cuando menos la información prevista en el documento que se agrega al apéndice con la letra "H". - - - - -

- - - (b) El Auditor Externo tendrá la obligación de determinar si la información proporcionada por el Fiduciario en el estado de cuenta fiduciario y estados de cuenta de la institución financiera donde se mantengan las Cuentas por el período de que se trate coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar alguna diferencia en ambos reportes, el Auditor Externo deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común. - - - - -

- - - (c) El Auditor Externo, habiendo recibido previamente la documentación necesaria por parte del Fiduciario o, en su caso, del Administrador, deberá elaborar la auditoría anual y entregar el dictamen correspondiente al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría, en el que deberá verificar que los reportes presentados por el Fiduciario al Auditor Externo reflejen correctamente las cantidades recibidas en las Cuentas durante el año que corresponda. El dictamen relativo a la auditoría anual, deberá ser entregado por el Auditor Externo a más tardar el 1º de abril de cada año, mismo que deberá corresponder al ejercicio social inmediato anterior. - - - - -

DIECIOCHO PUNTO CERO TRES. Objeción del Reporte Anual del Auditor.

El Comité Técnico con la previa opinión del Comité de Auditoría, tendrá derecho a objetar cualesquier Reporte Anual del Auditor, dentro de un plazo de diez Días contados a partir de que haya sido informado de dicho reporte. Lo anterior, a fin de alcanzar un acuerdo con el Auditor Externo sobre la materia de la objeción efectuada. Asimismo, en ese mismo plazo el Administrador estará facultado para presentar cualquier inconformidad respecto del Reporte Anual del Auditor frente al Comité Técnico para que éste a su vez ejerza el presente procedimiento de objeción. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Fiduciario, de los Tenedores y del Representante Común para reclamar en las instancias legales que correspondan, los ajustes que procedan y en su caso los daños y perjuicios que dicho error le haya causado. - - - - -

DIECIOCHO PUNTO CERO CUATRO. Remoción del Auditor Externo.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde su remoción y, por

H"

consiguiente sustitución. - - - - -

- - - **DIECIOCHO PUNTO CERO CINCO. Requisitos para la Sustitución y Designación del Nuevo Auditor Externo.** En caso de que el Comité Técnico decida llevar a cabo o sea necesaria de conformidad con la Legislación Aplicable la sustitución del Auditor Externo, deberá cumplirse con lo siguiente: - - - - -

- - - (i) El nuevo auditor deberá ser un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio, y no deberá tener conflicto de intereses con el Administrador, el Representante Común y/o el Fiduciario; - - - - -

- - - (ii) El Comité de Auditoría deberá proponer al Comité Técnico una terna de posibles auditores externos y el Comité Técnico dentro de un plazo de diez Días siguientes a la notificación respectiva, deberá elegir al nuevo auditor externo de entre dicha terna; - - - - -

- - - (iii) El Auditor Externo, según corresponda, deberá proporcionar al nuevo auditor del Fideicomiso toda la información y documentación que tenga en su poder y esté relacionada con el Fideicomiso; - - - - -

- - - (iv) El Fiduciario deberá celebrar un contrato de prestación de servicios o un documento similar con el despacho de contadores respectivo, en el que se establezcan los términos de los servicios del Auditor Externo; y - - - - -

- - - (v) Mientras el nuevo auditor externo no haya celebrado el contrato de prestación de servicios o un documento similar, en términos de lo señalado en el inciso inmediato anterior, el Auditor Externo continuará en el desempeño de su encargo. - - - - -

- - - En todo caso el Auditor Externo deberá cumplir con los requisitos señalados por la Circular Única de Emisoras para ser considerado como independiente. En caso de que la Legislación Aplicable exija que el Auditor Externo sea removido de tiempo en tiempo, se deberá observar el procedimiento que se establece en la presente Cláusula. - - - - -

- - - **DÉCIMA NOVENA. DERECHOS DEL ADMINISTRADOR.** Además de los otros derechos consignados en este Fideicomiso, el Administrador tendrá, en todo tiempo durante la vigencia del presente Fideicomiso, los siguientes derechos: - - - - -

- - - (i) Derecho para acceder en Días y horas hábiles a toda la documentación e información que se encuentre en poder del Fiduciario derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, sin entorpecer el funcionamiento y administración del presente Fideicomiso por parte del Fiduciario; - - - - -

- - - (ii) Derecho a requerir al Comité Técnico que sustituya al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula Vigésima del presente Fideicomiso, siempre que haya comprobado ante el Representante Común la existencia de una causal de remoción; y - - - - -

- - - (iii) Derecho a objetar cualesquiera cálculos realizados por el Fiduciario o el Representante Común. El Administrador contará con un plazo de diez Días contados a partir de que haya sido informado de dicho cálculo, para alcanzar un acuerdo con el Fiduciario o el Representante Común, respecto del supuesto error. En caso de que en



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



plazo se alcance un acuerdo, el Representante Común o el
Fiduciario, implementará de inmediato el acuerdo sin responsabilidad
ulterior alguna. Transcurrido ese plazo sin que se haya alcanzado algún
acuerdo, quedarán a salvo los derechos del Administrador y del
Fiduciario para reclamar, en las instancias legales que correspondan,
los ajustes que apliquen y en su caso los daños y perjuicios que dicho
error le haya causado. - - - - -

- - - VIGÉSIMA. SUSTITUCIÓN Y RENUNCIA DEL FIDUCIARIO. - - - - -

- - - VEINTE PUNTO CERO UNO. Supuestos de Remoción del Fiduciario y
Sustitución. El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité
Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la
Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. En dicho supuesto y a fin
de sustituir al Fiduciario, deberá cumplirse con lo siguiente: - - - - -

- - - (i) El nuevo fiduciario deberá ser una institución financiera de
reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de
fideicomisos semejantes a éste, a juicio del Comité Técnico, y no
deberá tener ningún conflicto de interés con respecto a la Emisión, el
Administrador, el Asesor y el Representante Común; - - - - -

- - - (ii) El nuevo fiduciario deberá asumir todos los derechos y
obligaciones del Fiduciario bajo los términos del presente Fideicomiso;

- - - (iii) El Fiduciario deberá proporcionar al nuevo fiduciario toda
la información y documentación relacionada al presente Fideicomiso y
los Documentos de Emisión, que tenga en su poder y a llevar a cabo
cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso
al nuevo fiduciario, asegurándose de que no se afecten los derechos de
los Tenedores ni del Administrador, de conformidad con los términos
establecidos en el presente Fideicomiso; y - - - - -

- - - (iv) Mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y
no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del
Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo. - -

- - - VEINTE PUNTO CERO TRES. Renuncia del Fiduciario. En caso de que
el Fiduciario tuviera alguna causa grave, en términos de lo dispuesto
por la Legislación Aplicable, para renunciar a su cargo, deberá hacerlo
del conocimiento del Comité Técnico y del Representante Común, mediante
un escrito en el que el Fiduciario exprese claramente las razones de
dicha determinación, debiendo procederse de conformidad con el artículo
trescientos noventa y uno de la LGTOC, el cual establece: - - - - -

- - - "La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones
que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas
o limitaciones que se establezcan al efecto al constituirse el mismo;
estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto
constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas
graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su
domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo
responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su
culpa." - - - - -

- - - El Comité Técnico deberá en un plazo no mayor a diez Días
contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiere recibido



dicha comunicación, indicar al Fiduciario el nombre de la institución o instituciones que actuarán como fiduciario o fiduciarios sustitutos, a efecto de que el Fiduciario pueda hacerles entrega del Patrimonio del Fideicomiso. La renuncia del Fiduciario no surtirá efecto sino hasta que el nuevo fiduciario (designado por el Comité Técnico) acepte el cargo y entre en funciones. - - - - -

- - - VEIGÉSIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD Y DEFENSA DEL PATRIMONIO. - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO UNO. Límites a la Responsabilidad del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable, salvo por negligencia, culpa, dolo o mala fe, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente, de: - - - - -

- - - (i) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (ii) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en los contratos y documentos que suscriba en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo previsto en este Fideicomiso; - - - - -

- - - (iii) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en este Fideicomiso y en las instrucciones que, en su caso reciba por escrito; - - - - -

- - - (iv) Cualquier mora o incumplimiento de pago por insuficiencia de recursos en las Cuentas; y - - - - -

- - - (v) Las notificaciones que se presenten de acuerdo a lo establecido en el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO DOS. Reglas para la Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que se haga necesaria la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o cuando el Fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o de cualquier orden respecto del presente Fideicomiso, la obligación y responsabilidad del Fiduciario se limitará a: - - - - -

- - - (i) Notificar al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, dentro de los cinco Días siguientes a que reciba dicha notificación o tenga conocimiento de los actos o hechos que ameriten la defensa del presente Fideicomiso; y - - - - -

- - - (ii) Otorgar un poder especial sujeto a los términos del presente Fideicomiso de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna a su cargo, a la persona o personas físicas que sean designadas por el Comité Técnico o por el Administrador, para hacerse cargo de ejercer las acciones u oponer las excepciones que procedan en el entendido que en caso de contradicción de instrucciones entre el Administrador y el Comité Técnico, el Fiduciario tomará en cuenta las del Comité Técnico. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO TRES. Actos Urgentes. Cuando se requiera la realización de actos urgentes o cualquier otra circunstancia no prevista en el presente Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar notoriamente perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a lo que establece la Legislación Aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes facultan al Fiduciario a cubrir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



cualquier cantidad necesaria para llevar a cabo los actos necesarios para la atención a lo que se señala en este párrafo. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO CUATRO. Actuación Conforme a la Instrucción.

El Fiduciario, cuando actúe siguiendo las instrucciones que reciba del Representante Común, en su caso, previa instrucción que este último tenga por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, según se establezca en el presente Fideicomiso, quedará libre de cualquier responsabilidad sobre los actos ejecutados para tal efecto, siempre que dichas instrucciones estén previstas en el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO CINCO. Gastos y Costas por Juicios. En el caso de condenas en los juicios respectivos, el pago de gastos y costas, serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso no alcanza para cubrir dichos gastos y costas. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO SEIS. Gastos por Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. En la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fideicomitente Inicial, ni los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a efectuar el desembolso o gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, por tanto para cualquier gasto o desembolso que en su caso deba realizar en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, será con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no existiendo responsabilidad alguna ni para el Fiduciario, ni para el Administrador, ni el Asesor, ni para el Representante Común, el Fideicomitente Inicial o Fideicomitente Adherente en caso de no recibir oportunamente dicha provisión de fondos. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO SIETE. Patrimonio del Fideicomiso Insuficiente. El Fiduciario será responsable ante las Partes y/o ante cualquier tercero, hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las Partes de conformidad con el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO OCHO. Limitación de Actuación del Fiduciario. El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente Inicial, de los Fideicomitentes Adherentes, de los Tenedores, del Administrador, del Asesor, del Representante Común, del Comité Técnico o de terceras Personas que limiten su actuación para los propósitos de este Fideicomiso. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO CERO NUEVE. Límite de Obligaciones del Fiduciario. El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al

Handwritten mark or signature on the right margin.

Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera. -

- - - VEINTIUNO PUNTO DIEZ. Actuación del Fiduciario por Instrucción.

Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo trescientos noventa y uno de la LGTOC, en el entendido de que en cualquier supuesto no expresamente previsto por este Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba por escrito del Representante Común, previa instrucción que este reciba por parte de la Asamblea de Tenedores, del Administrador o del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO ONCE. Responsabilidad Implícita del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad implícita u obligación conforme al presente Fideicomiso respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en este Fideicomiso o de aquellas de las que el Fiduciario no hubiere recibido noticia. - - - - -

- - - VEINTIUNO PUNTO DOCE. Límite de Responsabilidad Adicional.

No obstante cualquier otra limitación a la responsabilidad del Fiduciario de conformidad con este Fideicomiso, las Partes convienen que el Fiduciario no será responsable por, ni tendrá la obligación de determinar, verificar o investigar lo siguiente: - - - - -

- - - (i) Cualquier declaración hecha por las Partes en este Fideicomiso; y - - - - -

- - - (ii) El contenido de cualquier certificado, autorización, permiso, reporte o cualquier otro documento entregado conforme a este Fideicomiso o en relación con el mismo por el Fideicomitente Inicial o algún Fideicomitente Adherente. - - - - -

- - - Sin limitar lo anterior y no obstante lo previsto en contrario en otro documento, el Fiduciario y sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y agentes (y) no tendrán otra responsabilidad u obligación que aquellas expresamente establecidas en este Fideicomiso, y no habrá ninguna responsabilidad u obligación implícita en este Fideicomiso contra el Fiduciario; y (z) podrán en cualquier momento en el que el Fiduciario determine que carece o es incierta su facultad para realizar o abstenerse de realizar determinada acción, o con respecto a los requisitos de este Fideicomiso bajo cualquier circunstancia, posponer o abstenerse de realizar cualquier acción salvo que y hasta que haya recibido instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador en su caso, del Representante Común. - - - - -

- - - VIGÉSIMA SEGUNDA. HONORARIOS DEL FIDUCIARIO Y DEL REPRESENTANTE COMÚN. - - - - -



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



- VEINTIDÓS PUNTO CERO UNO. Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios conforme al presente Fideicomiso, el Fiduciario percibirá, los honorarios previstos en el documento que se agrega al apéndice con la letra "I", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. En caso de que en un plazo mayor a cuarenta Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que debió de haberse realizado el pago de cualesquiera honorarios del Fiduciario y que se haya enviado la respectiva factura al Fideicomitente, y el Fiduciario no haya recibido dicho pago de conformidad con lo establecido en el presente Contrato, el Fiduciario estará facultado a cobrar, intereses moratorios sobre saldos insolutos a razón de una tasa anual equivalente al monto que resulte de aplicar el promedio de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a veintiocho días más dos puntos porcentuales que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, desde la fecha en que inicio la mora y hasta la fecha en que los honorarios correspondientes sean pagados. - -

- - - VEINTIDÓS PUNTO CERO DOS. Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común percibirá, los honorarios previstos en el documento que se agrega al apéndice con la letra "J", que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertara. - - - - -

- - - VIGÉSIMA TERCERA. DERECHO DE REVERSIÓN. - - - - -

- - - VEINTIDÓS PUNTO CERO UNO. Derecho de Reversión. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble aportado de que se trate. - - - - -

- - - VEINTIDÓS PUNTO CERO TRES. Mecanismo para ejercer el Derecho de Reversión. Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles aportados a que se refiere la Cláusula veintitrés punto cero uno anterior, se procederá de la siguiente forma: - - - - -

- - - (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos. - - -

- - - (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de quince Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate,

I"

J"

debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. - - - - -

- - - En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de quince Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico. - - - - -

- - - VEIGÉSIMA CUARTA. VIGENCIA, EXTINCIÓN Y POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DE BIENES INMUEBLES. - - - - -

- - - VEINTICUATRO PUNTO CERO UNO. Vigencia. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá (i) por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la Emisión de CBFIs dentro de un plazo de seis meses de calendario siguientes a la fecha de celebración del mismo; (ii) por mandato legal en caso de que así lo requieran las autoridades competentes o leyes que así lo determinen; (iii) por término legal; y (iv) por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - La vigencia del presente Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo trescientos noventa y cuatro de la LGTOC. - - -

- - - VEINTICUATRO PUNTO CERO DOS. Irrevocabilidad del Fideicomiso. El Fideicomitente renuncia expresamente a su derecho de revocar el presente Fideicomiso en virtud de tratarse de un Fideicomiso irrevocable, en los términos de lo dispuesto en la fracción seis romano del artículo trescientos noventa y dos de la LGTOC. - - - - -

- - - VEINTICUATRO PUNTO CERO TRES. Política de Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos a que se refiere la Cláusula veinticuatro punto cero uno anterior, a efectos de garantizar a los Tenedores la existencia de un procedimiento de liquidación que maximice el valor a los Tenedores, el proceso de liquidación se deberá efectuar conforme lo siguiente: - - -

- - - (a) El Comité Técnico deberá sesionar dentro de los quince Días Hábiles siguientes a que ocurra alguno de los supuestos previstos en la Cláusula veinticuatro punto cero uno y deberá designar a un liquidador del Patrimonio del Fideicomiso de entre empresas con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México (el "Liquidador"), y a quien le otorgará entre otras facultades y obligaciones, todas las facultades y obligaciones atribuidas al Asesor y al Administrador, debiendo efectuar la instrucción correspondiente al Fiduciario para que celebre los contratos y convenios necesarios y otorgue los poderes respectivos. - - - - -

- - - (b) A partir de la fecha en que el Comité Técnico designe al Liquidador, el Administrador dejará de tener cualquier facultad para instruir al Fiduciario y para disponer, administrar y/u operar el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, deberá



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



relacionar al Liquidador designado toda la información, documentación, registros y demás facilidades necesarias para el cumplimiento de sus funciones. - - - - -

- - - (c) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV y cualquiera otro registro o listado en mercado de valores, bolsa de valores y/o sistema de cotización en México o en el extranjero. - - - - -

- - - (d) Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs. - - - - -

- - - **VEINTICUATRO PUNTO CERO CUATRO. Procedimiento de Liquidación.** Para efectos de enajenar el Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el siguiente procedimiento: - - - - -

- - - (a) El Liquidador deberá convocar a un concurso entre banqueros de inversión y asesores inmobiliarios de reconocido prestigio con el propósito de recibir propuestas relativas a la estrategia para liquidación del Patrimonio del Fideicomiso cuyo objetivo sea maximizar el valor de liquidación en beneficio de los Tenedores. - - - - -

- - - (b) El Liquidador deberá presentar al Comité Técnico las propuestas que reciba conforme a lo establecido en el inciso anterior, debiendo ser al menos dos propuestas. - - - - -

- - - (c) El Comité Técnico deberá elegir, previa opinión del Comité de Prácticas, la propuesta que contenga las mejores condiciones en cuanto a la maximización del valor del Patrimonio del Fideicomiso en liquidación e instruirá por escrito al Fiduciario la contratación del banco de inversión o asesor inmobiliario conforme a las condiciones que al efecto el Comité Técnico determine (el "Asesor Liquidador"). En todo caso los honorarios del Asesor Liquidador serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - (d) El Liquidador y el Asesor Liquidador deberá realizar todos los actos materiales y jurídicos necesarios a efecto de lograr los objetivos de la estrategia de liquidación. - - - - -

- - - (e) En todo caso el Comité Técnico y el Representante Común tendrán amplias facultades para solicitar informes al Liquidador y al Asesor Liquidador con respecto a sus funciones y podrá instruir por escrito al Fiduciario su remoción, previa opinión del Comité de Auditoría. - - - - -

- - - **VEINTICUATRO PUNTO CERO CINCO. Transferencia del Patrimonio del Fideicomiso.** Al término de la vigencia del presente Fideicomiso, el Fiduciario liquidará el Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto de su enajenación a los Tenedores. - - - - -

- - - **VIGÉSIMA QUINTA. PROHIBICIONES LEGALES.** En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción diecinueve romano del Artículo ciento seis de

la LIC vigente, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX diecinueve romano del Artículo ciento seis de la LIC: - - - - -

- - - "Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido: - - - - -

- - - XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 (cuarenta y seis) de esta ley: - - - - -

- - - a) Se deroga. - - - - -

- - - b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende. - - -

- - - Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe. - - - - -

- - - En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria; - - - - -

- - - c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores; - - - - -

- - - d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión; - - - - -

- - - e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras; - - - - -

- - - f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinadas al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



Administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general, y - - - - -

- - - g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía. - - - - -

- - - h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. - - - - -

- - - Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo" - - - - -

- - - Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el Numeral 5.5 de la Circular 1/2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca a las Partes del presente Fideicomiso, y en especial al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales del Numeral 6 de las Circulares 1/2005 y 1/2005 Bis 1 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el Numeral 6 de la Circular 1/2005 del Banco de México: - - - - -

- - - "6.1 En la celebración de fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente: - - - - -

- - - a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate; - - - - -

- - - b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y - - - - -

- - - c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. - - - - -

- - - 6.2 Las instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de fideicomiso correspondiente. - - - - -

- - - 6.3 Las instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regula. - - - - -

- - - 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que

les sea impuesta a dichas Instituciones Fiduciarias por alguna autoridad. - - - - -

- - - 6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate. - - - - -

- - - 6.6 Las instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Finanzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución...". - - - - -

- - - **VIGÉSIMA SEXTA. NOTIFICACIONES E INSTRUCCIONES.** - - - - -

- - - **VEINTISÉIS PUNTO CERO UNO. Notificaciones.** Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios: - - - - -

- - - Fideicomitente: "**FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.** - - - - -

- - - Domicilio: Juan Salvador Agraz número cuarenta, Piso quince, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, código postal cero cinco mil ciento nueve, Ciudad de México, Distrito Federal - - - - -

- - - Atención: Santiago de Robina Bustos y/o Salvador Cayón Ceballos -

- - - Teléfono: "(55) 52 92 11 60" (cincuenta y cinco cincuenta y dos noventa y dos once sesenta). - - - - -

- - - Correo electrónico: scayon@fibrashop.mx - - - - -

- - - sdrobina@fibrashop.mx - - - - -

- - - Fiduciario: "**THE BANK OF NEW YORK MELLON**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE** - - - - -

- - - Domicilio: Paseo de la Reforma número ciento quince, Piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Ciudad de México, Distrito Federal, México - - - - -

- - - Atención: Lic. Cristina Reus Medina y/o Delegado Fiduciario del Fideicomiso "F/00854" (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro). - - - - -

- - - Teléfono: "(52) 50 63 39 32" (cincuenta y dos cincuenta sesenta y tres treinta y nueve treinta y dos) - - - - -

- - - Fax: "(52) 50 63 39 39" (cincuenta y dos cincuenta sesenta y tres treinta y nueve treinta y nueve) - - - - -

- - - Correo electrónico: "cristina.reus@bnymellon.com" - - - - -

- - - instruccionesmexico@bnymellon.com - - - - -

- - - Representante Común: "**DEUTSCHE BANK MÉXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.** - - - - -

- - - Domicilio: Boulevard Manuel Ávila Camacho número cuarenta, Piso diecisiete, Colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Ciudad de México, Distrito Federal - - - - -

- - - Atención: División Fiduciaria - - - - -

- - - Teléfono: "(52) 52 01 80 00" (cincuenta y dos cincuenta y dos



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...cero uno ochenta cero cero) - - - - -

- - - Correo electrónico: "diego.cervantes@db.com"; - - - - -

- - - y/o "alonso.rojas@db.com" - - - - -

- - - y/o "carmen.mozas@db.com" - - - - -

- - - y/o "karla.barron@db.com" - - - - -

- - - y/o "gabriel.arrovo@db.com" - - - - -

- - - y/o "gerardo.sainz@db.com." - - - - -

- - - y/o "carlos.jaurequi@db.com." - - - - -

- - - En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos tres Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. - - - - -

- - - **VEINTISÉIS PUNTO CERO DOS. Instrucciones al Fiduciario.** Por lo que respecta a las instrucciones y comunicaciones de cualquiera de las Partes del presente Fideicomiso al Fiduciario, se estará a lo siguiente: - - - - -

- - - Las Partes y el Administrador designarán a las personas y listarán sus nombres y firmas usando el modelo de certificación que se agrega al apéndice con la letra "**K**", así como para girar dichas instrucciones al Fiduciario con acuse de recibo vía telefax/facsimile, correo electrónico, mensajería o paquetería. El Fiduciario está autorizado para actuar de acuerdo a las instrucciones transmitidas de conformidad con la presente Cláusula. - - - - -

- - - El Fiduciario podrá confirmar dichas instrucciones telefónicamente con la(s) persona(s) autorizada(s) que designen frente al Fiduciario en términos del documento que ha quedado agregado al apéndice con la letra "**K**", en el entendido que el Fiduciario podrá depender en las confirmaciones telefónicas de cualquier persona que declare razonablemente ser la persona autorizada. Las personas y números de teléfonos para confirmaciones telefónicas podrán ser modificadas sólo por escrito debidamente recibido y confirmado por el Fiduciario. Las Partes acuerdan que este procedimiento es comercialmente razonable. - - - - -

- - - Asimismo, las Partes convienen que en la ejecución de transferencias de fondos, el Fiduciario y el banco receptor del beneficiario utilizarán los números de cuenta, o cualesquier otro número de identificación similar que se le proporcione, para identificar (i) al beneficiario, (ii) al banco receptor o (iii) cualquier banco intermediario. El Fiduciario utilizará los fondos del Fideicomiso para cumplir con cualesquier orden de pago utilizando la información proporcionada, aun cuando esto resulte en un error en el pago, incluyendo una transferencia a una persona distinta al beneficiario, a un banco distinto al banco del beneficiario, o a un banco distinto del banco intermediario, que se haya instruido al Fiduciario. - - - - -

- - - Independientemente de lo anterior, el Fiduciario, siempre y cuando tenga motivo o sospecha razonable, para actuar o no y/o para solicitar confirmación de cualquier transmisión recibida conforme a la presente Cláusula, en el entendido que, el Fiduciario notificará a las

"K"

Partes, lo más pronto posible, si éste ha decidido diferir el llevar a cabo las instrucciones, hasta que haya recibido confirmación. - - - - -

- - - Por lo que respecta a las cartas de instrucción dirigidas al Fiduciario, para que estas puedan ser acatadas, deberán incluir, por lo menos, los siguientes requisitos: - - - - -

- - - (i) Estar dirigida a "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como Fiduciario del Fideicomiso número "F/00854" (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro). - - -

- - - (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: "F/00854" (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro). - - - - -

- - - (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del presente Fideicomiso y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con la presente Cláusula, remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la correspondiente instrucción. Si el Fiduciario ya contare con tal identificación, ésta no deberá adjuntarse. - - - - -

- - - (iv) La instrucción expresa y clara que se solicita realice el Fiduciario, expresando montos, cantidades o actividades en concreto. - - -

- - - (v) En el supuesto de que el presente Fideicomiso no especifique explícitamente un término distinto, las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos dos Días Hábiles en la que se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes. - - - - -

- - - En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona en esta Cláusula y/o no se haya podido realizar una llamada de confirmación al respecto, las Partes expresa e irrevocablemente instruyen al Fiduciario a no ejecutar las instrucciones. - - - - -

- - - Cuando el Fiduciario obre en acatamiento de las instrucciones debidamente giradas por quien esté facultado en términos del presente Fideicomiso y de acuerdo a sus términos, condiciones y fines, su actuar y resultas no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. - - - - -

- - - **VIGÉSIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES FISCALES.** - - - - -

- - - **VEINTISIETE PUNTO CERO UNO. Obligaciones.** Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula. - - - - -

- - - **VEINTISIETE PUNTO CERO DOS. Régimen Fiscal aplicable en materia**



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos doscientos veintitrés y doscientos veinticuatro de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere: - - - - -

- - - (a) El régimen fiscal descrito en el artículo doscientos veinticuatro de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo doscientos veintitrés de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo. - - - - -

- - - (b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs. - - - - -

- - - (c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido. - - - - -

- - - (d) Cada Custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros. - - - - -

- - - (e) El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla uno romano punto cuatro punto cuatro punto uno de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para el dos mil trece o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya. - - -

- - - (f) El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla uno romano punto cuatro punto cuatro punto tres de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para el dos mil trece o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción cinco romano de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna. - - - - -

- - - (g) Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en

posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo once de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo ocho de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso. - - - - -

- - - (h) Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la Regla dos romano punto dos punto dos punto cinco de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para el dos mil trece. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA. - - - - -

- - - (i) Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso. - - - - -

- - - (j) Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. - - -

- - - VEINTISIETE PUNTO CERO TRES. Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna. - - - - -

- - - VEINTISIETE PUNTO CERO CUATRO. Contratación de Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...ación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual,
El Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas
en la Cláusula veintisiete punto cero dos y en la Cláusula
veintisiete punto cero tres de este Fideicomiso. Los gastos en que
incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario
conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité
Técnico. - - - - -

- - - VEINTISIETE PUNTO CERO CINCO. Exclusión de Responsabilidad de
Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la
obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones
fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades,
por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente
con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste
alcance y baste. - - - - -

- - - VEINTISIETE PUNTO CERO SEIS. Indemnización al Fiduciario. Las
Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en
paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto,
actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible
incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el
Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del
cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

- - - VEINTISIETE PUNTO CERO SIETE. Exclusión de Responsabilidad Fiscal
del Representante Común. Las Partes reconocen que el Representante
Común no es ni será responsable de ninguna obligación fiscal derivada
de este Fideicomiso (con excepción de los honorarios correspondientes),
ni de la presentación, validación o revisión de cualquier informe,
declaración, o documento de naturaleza fiscal. - - - - -

- - - VIGÉSIMA OCTAVA. SUCESORES Y CESIONARIOS. Ni el Fideicomitente
Inicial, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Fiduciario, ni el
Asesor, ni el Administrador, ni el Representante Común podrán ceder sus
derechos y obligaciones derivados de este Fideicomiso. - - - - -

- - - VIGÉSIMA NOVENA. RENUNCIA DE DERECHOS. La demora u omisión por
las Partes en el ejercicio de los derechos y recursos previstos en este
Fideicomiso o en la ley, en ningún caso se interpretará como una
renuncia a los mismos. Igualmente, el ejercicio singular o parcial por
las Partes de cualquier derecho o recurso derivado de este Fideicomiso
no se interpretará como una renuncia al ejercicio simultáneo o futuro
de cualquier otro derecho o recurso. - - - - -

- - - TRIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL. Ni el Fiduciario ni sus
representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados y demás
personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia relación laboral alguna o
responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el
Asesor, y/o el Administrador, en su caso, para llevar a cabo los fines
del presente Fideicomiso. En caso de suscitarse una contingencia
laboral, el Asesor y el Administrador, según corresponda, se obligan a
mantener en paz y a salvo al Fiduciario, sus representantes, delegados
fiduciarios, apoderados y demás empleados, de cualquier reclamación
laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda,

responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario. - - - - -

- - - TRIGÉSIMA PRIMERA. DISPOSICIONES RELATIVAS A TRANSACCIONES CON CBFIS. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO CERO UNO. Transmisiones sujetas a autorización del Comité Técnico. Toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada que llegue a acumular en una o varias transacciones el diez por ciento o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. - - - - -

- - - Lo señalado en el párrafo anterior, se aplica en forma enunciativa, pero no limitativa a: - - - - -

- - - (i) La compra o adquisición por cualquier título o medio, de CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso o que se emitan en el futuro, incluyendo Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o cualquier otro Valor o instrumentos cuyo valor subyacente sea CBFIs emitidos por el Fiduciario conforme al presente Fideicomiso; o cualesquiera otro documento que represente derechos sobre CBFIs; - - - - -

- - - (ii) La compra o adquisición de cualquier clase de derechos que correspondan a los Tenedores; - - - - -

- - - (iii) Cualquier contrato, convenio o acto jurídico que pretenda limitar o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos y facultades que correspondan a los Tenedores, incluyendo instrumentos u operaciones financieras derivadas, así como los actos que impliquen la pérdida o limitación de los derechos de voto otorgados por los CBFIs, salvo aquellos previstos por la Circular Única de Emisoras e incluidos en el presente Fideicomiso; y - - - - -

- - - (iv) Adquisiciones que pretendan realizar uno o más interesados, que actúen de manera concertada cuando se encuentren vinculados entre sí para tomar decisiones como grupo, asociación de personas o consorcios. - - - - -

- - - La autorización del Comité Técnico deberá ser previa y por escrito, y se requerirá indistintamente si la adquisición de los CBFIs, Valores y/o derechos relativos a los mismos, se pretende realizar dentro o fuera de bolsa de valores, directa o indirectamente, a través de ofertas públicas o privadas, o mediante cualesquiera otra modalidad o acto jurídico, en una o varias transacciones de cualquier naturaleza jurídica, simultaneas o sucesivas, en México o en el extranjero. - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO CERO DOS. Otras Transmisiones sujetas a Autorización del Comité Técnico. También se requerirá el voto favorable del Comité Técnico para la celebración de convenios, contratos y cualesquiera otros actos jurídico de cualquier naturaleza, orales o escritos, en virtud de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, para su ejercicio en una o varias



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...de Tenedores, cada vez que el número de votos en su conjunto resulte en un número igual o mayor a cualquier porcentaje del total de los CBFIs que sea igual o superior al diez por ciento de los CBFIs en circulación. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO CERO TRES. Procedimiento. La solicitud escrita para efectuar la adquisición deberá presentarse por el o los interesados a efecto de ser considerada por el Comité Técnico y deberá entregarse al Administrador con copia al secretario del Comité Técnico y al Fiduciario, en el entendido de que su falsedad hará que los solicitantes incurran en las sanciones penales respectivas y sean responsables de los daños y perjuicios que en su caso ocasionen incluyendo el daño moral que causen al Fiduciario, a los Tenedores y al Administrador, incluyendo a sus subsidiarias y filiales. Dicha solicitud deberá incluir como mínimo, a manera enunciativa y no limitativa, la siguiente información que se deberá proporcionar bajo protesta de decir verdad: - - - - -

- - - (a) El número de CBFIs que se pretenden adquirir y una explicación detallada de la naturaleza jurídica del acto o actos que se pretendan realizar; - - - - -

- - - (b) La identidad y nacionalidad del solicitante o solicitantes, revelando si actúan por cuenta propia o ajena, ya sea como mandatarios, accionistas, comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del Comité Técnico o su equivalente, "trustees" o agentes de terceros, y si actúan con o sin la representación de terceros en México o en el extranjero; - - - - -

- - - (c) La identidad y nacionalidad de los socios, accionistas, mandantes, comitentes, fiduciarios, fideicomitentes, fideicomisarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes y agentes de los solicitantes, en México o en el extranjero; - - - - -

- - - (d) La identidad y nacionalidad de quién o quiénes controlan a los solicitantes, directa o indirectamente a través de los comisionistas, fiduciarios, fideicomitentes y demás entidades o personas señaladas en los párrafos (b) y (c) anteriores; - - - - -

- - - (e) Quiénes de los mencionados anteriormente son entre sí cónyuges o tienen parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado; - - - - -

- - - (f) Quiénes de todas las personas mencionadas anteriormente son o no, competidores del negocio establecido por el presente Fideicomiso; y si mantienen o no, alguna relación jurídica económica o de hecho con algún competidor, cliente, proveedor, acreedor o Tenedor de por lo menos un diez por ciento de CBFIs en circulación; - - - - -

- - - (g) La participación individual que ya mantengan, directa o indirectamente los solicitantes y todos los mencionados anteriormente, con respecto a los CBFIs, valores, derechos y mecanismos o acuerdos de asociación de voto a que se refiere la presente Cláusula; - - - - -

- - - (h) El origen de los recursos económicos que se pretendan utilizar para pagar la adquisición que se establezca en la solicitud, especificando la identidad, nacionalidad y demás información pertinente

de quién o quiénes provean o vayan a proveer dichos recursos; explicando la naturaleza jurídica y condiciones de dicho financiamiento o aportación, incluyendo la descripción de cualquier clase de garantía que en su caso se vaya a otorgar y revelando además, si ésta o estas personas, directa o indirectamente son o no competidores, clientes, proveedores, acreedores o tenedores de por lo menos un diez por ciento de los CBFIs en circulación; - - - - -

- - - (i) El propósito de la transacción o transacciones de que se pretenden realizar; y quiénes de los solicitantes tienen la intención de adquirir en el futuro, directa o indirectamente, CBFIs y derechos adicionales a los referidos en la solicitud y, en su caso, el porcentaje de tenencia o de voto que se pretenda alcanzar con dichas adquisiciones. Asimismo, se deberá establecer si es su deseo o no adquirir treinta por ciento o más de los CBFIs en circulación o, en su caso, el control del Fideicomiso en virtud de mecanismos o acuerdos de voto o por cualquier otro medio, ya que en este caso adicionalmente se deberá efectuar a través de una oferta pública de compra; y - - - - -

- - - (j) En su caso, cualesquier otra información o documentos adicional que se requiera por el Comité Técnico para adoptar su resolución. La información y documentación mencionada en los incisos anteriores, deberá ser proporcionada al Comité Técnico dentro de los cuarenta y cinco Días Hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. - - - - -

- - - **TREINTA Y UNO PUNTO CERO CUATRO. Efectos.** Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores del país, o en su caso las similares del extranjero, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - **TREINTA Y UNO PUNTO CERO CINCO. Pacto Expreso.** Los Tenedores de CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere la presente Cláusula, por el solo hecho de serlo, convienen expresamente en cumplir con lo previsto en la misma y con los acuerdos del Comité Técnico que en su caso adopte. Asimismo, autorizan expresamente al Comité Técnico para que lleve a cabo toda clase de investigaciones y requerimientos de información para verificar el cumplimiento de la presente Cláusula y, en su caso, el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en ese momento. - - - - -

- - - **TREINTA Y UNO PUNTO CERO SEIS. Elementos para Valoración.** El



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



Técnico al hacer la determinación correspondiente en los términos de esta Cláusula, podrá evaluar entre otros aspectos, los siguientes: (i) el beneficio que se esperaría para el desarrollo del negocio implementado por el Fideicomiso; (ii) el posible incremento en el valor del Patrimonio del Fideicomiso o en la inversión de los Tenedores; (iii) la debida protección de los Tenedores; (iv) si el pretendido comprador o adquiriente es competidor directo o indirecto en el negocio establecido por el Fideicomiso o si está relacionado con competidores del mismo; (v) que el solicitante hubiera cumplido con los requisitos que se prevén en esta Cláusula para solicitar la autorización por cada diez por ciento de los CBFIs y en su caso, los demás requisitos legales aplicables; (vi) la solvencia moral y económica de los interesados; (vii) el mantener una base adecuada de inversionistas; y (viii) los demás requisitos que juzgue adecuados el Comité Técnico, incluyendo la posible petición a un tercero de un dictamen sobre la razonabilidad del precio o pretensiones del interesado u otras cuestiones relacionadas. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO CERO SIETE. - - - - -

- - - Término para la Resolución. El Comité Técnico deberá de resolver las solicitudes a que se refiere la presente Cláusula dentro de los tres meses a partir de la fecha en que se hubiere presentado la solicitud o solicitudes correspondientes. En cualquier caso, si el Comité Técnico no resuelve la solicitud o solicitudes en el plazo antes señalado, se considerará que el Comité Técnico ha resuelto en forma negativa, es decir, negando la autorización. De igual manera, el Comité Técnico podrá, a su juicio, reservarse la divulgación de dicho evento al público inversionista por ser un asunto estratégico del negocio establecido por el Fideicomiso. - - - - -

- - - Para el caso en que el Comité Técnico niegue la autorización solicitada conforme lo establecido en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a los dos meses siguientes deberá acordar el mecanismo conforme al cual los solicitantes puedan enajenar los CBFIs, incluyendo la adquisición proporcional de los mismos por los demás Tenedores conforme a su tenencia y la readquisición de los mismos por el propio Fiduciario. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO CERO OCHO. Figuras Jurídicas Incluidas. Para los efectos de la presente Cláusula, la adquisición de los CBFIs o de derechos sobre los CBFIs, así como de los valores, documentos, contratos y convenios a que se refiere esta Cláusula, incluye además de la propiedad y copropiedad de los CBFIs, los casos de usufructo, nudo propietario o usufructuario, préstamo, reporto, prenda, posesión, titularidad fiduciaria o derechos derivados de fideicomisos o figuras similares bajo la legislación mexicana o legislaciones extranjeras; la facultad de ejercer o estar en posibilidad de determinar el ejercicio de cualquier derecho como Tenedor; la facultad de determinar la enajenación y transmisión en cualquier forma de los CBFIs o de los derechos inherentes a los mismos, o tener derecho a recibir los beneficios o productos de la enajenación, ventas y usufructo de CBFIs o

derechos inherentes a los mismos. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO CERO NUEVE. Forma de calcular Montos y Porcentajes. Para determinar si se alcanzan o exceden los porcentajes y montos a que se refiere esta Cláusula, se agrupan, además de los CBFIs o derechos de que sean propietarios o titulares las personas que pretendan adquirir CBFIs o derechos sobre los mismos, los siguientes CBFIs y derechos: (i) los CBFIs o derechos que se pretendan adquirir; (ii) los CBFIs o derechos de que sea titulares o propietarios personas morales en las que el pretendido adquiriente, adquirientes o las personas a que se refiere esta Cláusula, tengan una participación directa o indirecta; o con quienes tengan celebrado un convenio, contrato, acuerdo o arreglo cualquiera, ya sea directa o indirectamente, por virtud de los cuales en cualquier forma puedan influenciar el ejercicio de los derechos o facultades que dichas personas tengan por virtud de su propiedad o titularidad de CBFIs o derechos, incluyendo las hipótesis de "Influencia Significativa" o "Poder de Mando" en los términos de los dispuesto por la LMV; (iii) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que estén sujetos a fideicomisos o figuras similares en los que participen o sean parte el pretendido adquiriente o pretendidos adquirientes, sus parientes hasta el cuarto grado o cualquier persona actuando por cuenta de o en virtud de algún acuerdo, convenio, contrato o arreglo con el pretendido adquiriente o los referidos parientes; (iv) los CBFIs o derechos sobre CBFIs que sean propiedad de parientes del pretendido adquiriente, hasta el cuarto grado; y (v) los CBFIs y derechos de los cuales sean titulares o propietarios personas físicas por virtud de cualquier acto, convenio o contrato con el pretendido adquiriente o con cualquiera de las personas a que se refieren los incisos (ii) (iii) y (iv) anteriores; o en relación a las cuales cualquiera de dichas personas pueda influenciar o determinar el ejercicio de las facultades o derechos que les correspondan a dichos CBFIs o derechos sobre los mismos. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO DIEZ. Transmisión por Herencia. Lo previsto en esta Cláusula no será aplicable a: (i) la transmisión hereditaria de CBFIs; y (ii) los mecanismos, incluido el Fideicomiso de Control, a través de los cuales los Fideicomitentes Adherentes controlen la tenencia de los CBFIs que adquieran como contraprestación por la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. - - - - -

- - - TREINTA Y UNO PUNTO ONCE. Derechos de Tenedores. Lo previsto en esta Cláusula de ninguna manera limitará los derechos de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el diez por ciento del total de CBFIs en circulación a que se refiere el presente Fideicomiso. - - - - -

- - - TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES. - - - - -

- - - TREINTA Y DOS PUNTO CERO UNO. Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Novena, con la comparecencia del



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Segunda, Décima Quinta, Décima Sexta, Décima Novena, Vigésima Tercera, Vigésima Cuarta, Trigésima Primera y Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación. - - - - -

- - - TREINTA Y DOS PUNTO CERO DOS. Modificaciones posteriores al cambio del Asesor. Una vez que (i) el Asesor inicial sea removido del cargo y/o (ii) los Fideicomitentes Adherentes de manera agregada a través del Fideicomiso de Control dejen de tener el control de por lo menos el once por ciento de los CBFIs; el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro del mes siguiente a que ello ocurra, a efectos de que la misma acuerde sobre la modificación del presente Fideicomiso para incluir las modificaciones que considere convenientes con base en el proyecto de convenio modificatorio que el Comité de Prácticas elabore al efecto. - - - - -

- - - Para que las resoluciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el párrafo anterior sean válidas, se requerirá que las mismas sean acordadas por cuando menos los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación. El convenio modificatorio respectivo deberá ser suscrito por el Fiduciario y el Representante Común, sin la comparecencia del Administrador, salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario. - - - - -

- - - TRIGÉSIMA TERCERA. OTORGAMIENTO DE PODERES. - - - - -

- - - TREINTA Y TRES PUNTO CERO UNO. Facultades Reservadas. El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, podrá delegar u otorgar poderes para: (i) abrir o cancelar cuentas bancarias del Fideicomiso; (ii) actos de dominio, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; y de igual forma, (iii) el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar, ser sustituidos y/o revocar poderes en relación con el presente Fideicomiso. En el ejercicio de cualquier poder, general o especial que el Fiduciario otorgue única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario, los apoderados deberán de notificar por escrito al Fiduciario sobre la realización de cualquier acto que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - TREINTA Y TRES PUNTO CERO DOS. Limitación de los Poderes Otorgados. Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los fines del Fideicomiso. - - - - -

- - - TREINTA Y TRES PUNTO CERO TRES. Obligaciones de los Apoderados. Cualesquiera poderes que el Fiduciario llegase a otorgar de conformidad con el presente Fideicomiso, causará las siguientes obligaciones a los apoderados: - - - - -

- - - (a) Se señalará que los apoderados comparecerán en todos aquellos actos jurídicos en los que intervengan, exclusivamente en carácter de apoderado del Fiduciario respecto del Fideicomiso, bajo ninguna circunstancia podrá considerárseles como delegados fiduciarios. - - - -
- - - (b) Los apoderados estarán obligados a revisar todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue, así como de informarle mensualmente por escrito al Fiduciario sobre los actos celebrados y formalizados, derivados del ejercicio del poder que para dichos efectos se le haya otorgado. - - -
- - - (c) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en el que se otorgue algún poder, así como en aquellos en los que posteriormente se ejercite, la siguiente obligación del apoderado: - - - - -
- - - "El apoderado se obliga a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el otorgamiento o ejercicio del poder. La obligación de indemnizar se dispara únicamente cuando sea determinado por autoridad competente en sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada". - - - - -
- - - (d) Se señalará expresamente la limitación de que el apoderado no podrá delegar ni sustituir los poderes que se le otorguen. - - - - -
- - - (e) Se deberá transcribir en cualquier instrumento en donde se otorgue algún poder o en aquellos en donde se ejercite, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos generados por el otorgamiento del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. - - - - -
- - - (f) En el supuesto de que se llegasen a otorgar poderes generales o especiales con facultades para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado deberá de contar previamente con una carta de autorización para dichos efectos, en el cual se indicará y se detallará la persona contra la cual se ejercitará el poder. A su vez, el apoderado quedará obligado de informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio correspondiente, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo. - - - - -
- - - (g) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en ésta Cláusula, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque unilateralmente los poderes otorgados en las escrituras públicas correspondientes. - - - - -
- - - **TRIGÉSIMA CUARTA. INTEGRIDAD Y DIVISIÓN.** Si cualquier disposición del presente Fideicomiso es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida. - - - -
- - - **TRIGÉSIMA QUINTA. ENCABEZADOS.** Los encabezados utilizados al



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



...pio de cada una de las Cláusulas, las secciones e incisos constituyen solamente la referencia de las mismas y no afectarán su contenido o interpretación. Asimismo, cuando se haga referencia a un documento del apéndice, se tendrá el mismo por reproducido como si a la letra se insertase. - - - - -

- - - TRIGÉSIMA SEXTA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Fideicomiso, las Partes se someten a las leyes federales de México. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Fideicomiso a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. - - - - -

- - - TRIGÉSIMA SÉPTIMA. DOCUMENTOS DEL APÉNDICE. Las Partes del Fideicomiso, convienen que los términos de los documentos que se agregan al apéndice del presente instrumento queden redactados conforme se establece en los documentos que se agregan al apéndice del presente instrumento, mismos que se listan a continuación y se tendrán por reproducidos como si a la letra se insertasen: - - - - -

- - - Documento del apéndice "A" Bienes Inmuebles Aportados (Cartera de Aportación) - - - - -
- - - Documento del apéndice "B" Formato de Contrato de Administración y Representación - - - - -
- - - Documento del apéndice "C" Formato de Contrato de Asesoría y Planeación - - - - -
- - - Documento del apéndice "D" Formato de Convenio de Aportación y Adhesión - - - - -
- - - Documento del apéndice "E" Criterios de Elegibilidad - - - - -
- - - Documento del apéndice "F" Título - - - - -
- - - Documento del apéndice "G" Comité Técnico Inicial. - - - - -
- - - Documento del apéndice "H" Reporte del Auditor - - - - -
- - - Documento del apéndice "I" Honorarios Fiduciarios - - - - -
- - - Documento del apéndice "J" Honorarios Representante Común - - - - -
- - - Documento del apéndice "K" Certificación - - - - -

- P E R S O N A L I D A D -

- - - A).- La acredita el representante de "FIERA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "L". - - - - -

- - - Advertí al representante de dicha sociedad que deberá exhibirme la constancia de inscripción, de la misma en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y que de no hacerlo, daré el aviso a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -

- - - B) La acredita la representante de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada

"L"

con la letra "M". - - - - -
- - - Advertí a la representante de dicha sociedad que deberá exhibirme la constancia de inscripción, de la misma en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y que de no hacerlo, daré el aviso a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -

- - - C) La acredita el representante de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "N". - - - - -

- - - Advertí al representante de dicha sociedad que deberá exhibirme la constancia de inscripción, de la misma en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y que de no hacerlo, daré el aviso a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -

- - - AVISO DE PRIVACIDAD. - Que en términos de lo dispuesto por los artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes manifiestan conocer el aviso de privacidad a que se refiere la mencionada ley, mismo que se encuentra exhibido en diversas áreas públicas de las oficinas del suscrito Notario y que se encuentra a su disposición para ser consultado en cualquier momento en la página de internet "www.notaria218.com.mx", por lo que con la firma del presente instrumento los comparecientes manifiestan su consentimiento expreso con el tratamiento de sus datos personales. - - - - -

- - - YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: I. Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes, a quienes identifiqué en los términos de la relación de identidad que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "O" y que a mi juicio tienen capacidad legal para este acto; II. Que los representantes de las personas morales comparecientes declaran que sus representadas son capaces y que las facultades de que hacen uso continúan vigentes en sus términos; III. Que manifiestan que todas las declaraciones realizadas por los otorgantes en el presente instrumento, las realizan bajo protesta de decir verdad, una vez que el suscrito Notario les advirtió de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante Notario; IV. Que por sus GENERALES, los comparecientes declararon ser: SANTIAGO DE ROBINA BUSTOS, mexicano, nacido en México, Distrito Federal, el día seis de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis, casado, empleado, con domicilio en Loma Bonita número ciento ochenta y dos, casa cinco, colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal; MARÍA DEL CARMEN ROBLES-MARTÍNEZ GÓMEZ, mexicana, nacida en México, Distrito Federal, el día veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y uno, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal; y CARLOS JÁUREGUI BALTAZAR, mexicano, nacido en México, Distrito Federal, el día tres de marzo de mil novecientos setenta y



JOSE LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA
NOTARIO 218 DEL DISTRITO FEDERAL



, soltero, empleado bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Avila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal; V. Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales que tuve a la vista; VI. Que leí esta escritura en su integridad a los comparecientes y les expliqué su valor y consecuencias legales; y VIII. Que enterados de su contenido y haciéndoles saber el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento, manifestaron su conformidad y comprensión plena al mismo y lo otorgaron firmando el día de su fecha, ACTO en el que AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. DOY FE. - - - - -

- - - Firmas de los señores SANTIAGO DE ROBINA BUSTOS, MARÍA DEL CARMEN ROBLES-MARTÍNEZ GÓMEZ y CARLOS JÁUREGUI BALTAZAR. - - - - -

- - - Firma del licenciado JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA. - - - - -

- - - - - (sello de autorizar) - - - - -

ES TERCER TESTIMONIO TERCERO, QUE EXPIDO PARA "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN ESTAS OCHENTA Y NUEVE PÁGINAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS. - - - - -

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRECE.

[Handwritten signature]





----- 39,419 -----

--- INSTRUMENTO NÚMERO TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE.---

--- LIBRO NÚMERO NOVECIENTOS SESENTA Y TRES.-----

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a diecinueve de julio del año dos mil trece.-----

--- Yo, licenciado HÉCTOR MANUEL CÁRDENAS VILLARREAL, titular de la Notaria número Doscientos Uno del Distrito Federal, actuando como suplente y en el protocolo del licenciado JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, titular de la Notaría número Doscientos Dieciocho del Distrito Federal, hago constar el CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854" (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) (el "Convenio") que celebran por una parte "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, (el "Fideicomitente Inicial"), representada en este acto por el señor JOAQUÍN GALLÁSTEGUI ARMELLA y por la otra parte, "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración Número F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), representado en este acto por su delegada fiduciaria, la licenciada MARÍA DEL CARMEN ROBLES-MARTÍNEZ GÓMEZ (el "Fiduciario"), con la comparecencia de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada en este acto por el señor ALONSO ROJAS DINGLER (el "Representante Común", y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial y Fiduciario, las "Partes" e individualmente cada uno de ellos, como una "Parte"), de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

----- ANTECEDENTES -----

--- Declaran los comparecientes:-----

--- PRIMERO.--- Que por instrumento número treinta y nueve mil doscientos veintidós, de fecha veintiuno de junio del año dos mil trece, ante el licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la Notaría número Doscientos Dieciocho del Distrito Federal, en cuyo protocolo actuó como suplente, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) (el "Contrato de Fideicomiso Original" y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el "Fideicomiso Original") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común.-----
De dicho instrumento copio en lo conducente, lo que sigue:-----

...----- CLÁUSULAS...-----

---...SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.-----

--- DOS PUNTO CERO UNO. Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.-----

...TERCERA. PARTES DEL FIDEICOMISO. Las Partes del Fideicomiso son:-----

--- Fideicomitente "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", Inicial:----- SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE



----- CAPITAL VARIABLE -----
 Fideicomitentes - - - Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. -
 Adherentes: - - - - -
 Fideicomisarios en Los Tenedores de los CBFIs, representados por
 Primer Lugar: - - - - el Representante Común, respecto de los
 ----- derechos que se les atribuyen conforme a los
 ----- términos del presente Fideicomiso y los
 ----- CBFIs. -----

 Fideicomisarios en Los Fideicomitentes Adherentes Originales por
 Segundo Lugar: - - - - lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados,
 ----- así como cualquier otro tercero que realice
 ----- una Aportación Futura de Bienes Inmuebles. --
 Fiduciario: - - - - - "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD
 ----- ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. - - -
 Representante Común: - "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA,
 ----- INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN
 ----- FIDUCIARIA. -----
 - - -...QUINTA. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. Constituyen o constituirán
 el Patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso"): - - -
 - - - (i) La Aportación Inicial. -----
 - - - (ii) Los Bienes Inmuebles Aportados. -----
 - - - (iii) Los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento. -
 - - - (iv) Los Recursos Derivados de la Emisión. -----
 - - - (v) Las cantidades derivadas del cobro de las Rentas. -----
 - - - (vi) Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se
 adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro
 recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus
 respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a
 la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u
 otros bienes o derechos. -----
 - - - (vii) Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de
 las mismas. -----
 - - - (viii) Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como
 resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las
 Cuentas. -----
 - - - (ix) Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de
 cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso. -----
 - - - (x) Los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una
 o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del
 Administrador. -----
 - - - (xi) Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del
 Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier
 circunstancia lícita. -----
 - - - (xii) Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los
 accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con
 los bienes descritos en los incisos anteriores. -----
 - - - En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la
 presente Cláusula Quinta hará las veces de inventario de los bienes que



integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitución del Fideicomiso y al momento de su firma, por lo que cada una de las Partes conserva una copia del mismo que reciben a su entera conformidad. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo conforme se hagan aportaciones futuras al Patrimonio del Fideicomiso, así como con los rendimientos financieros que se generen como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas de conformidad con los términos del presente Contrato, y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. - - - - -

- - - SEXTA. FINES DEL FIDEICOMISO. Conforme a lo establecido en el artículo doscientos veintitrés de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos doscientos veintitrés y doscientos veinticuatro de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos. - - - - -

- - - El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes: - - - - -

- - - (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autor regulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente (nacional o extranjero), para obtener y llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV o cualquier otro registro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización (nacional o extranjero); - - - - -

- - - (b) Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las



autorizaciones que expida la CNBV; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso; - - - - -

- - - (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en éste último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública; - - - - -

- - - (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la colocación de CBFIs en el extranjero. Asimismo, llevará un registro de los Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo doscientos noventa de la LMV; - - - - -

- - - (e) Emitir CBFIs objeto de planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten con anterioridad a la oferta pública inicial, para efectos de su emisión bastará la instrucción del Comité Técnico Inicial; y (ii) si se emiten con posterioridad a dicha oferta, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión; - - - - -

- - - (f) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico; - - - - -

- - - (g) Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs; - - - - -

- - - (h) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs; - - - - -

- - - (i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el



pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (j) Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo la oferta y/o Colocación de CBFIs en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables. - - - - -

- - - (k) Recibirlos Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores; - - - (l) Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (m) Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas; - - - - -

- - - (n) Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines; - - - - -

- - - (o) Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (p) Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (q) Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos seis Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución; - - - - -

- - - (r) Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas(directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso; - - - - -

- - - (s) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable; - - - - -

- - - (t) Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del



Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para la realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico; - - - - -

- - - (u) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación; - - - - -

- - - (v) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación; - - - - -

- - - (w) Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (x) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (y) Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (z) Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del presente Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico; - - - - -

- - - (aa) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente; - - - - -

- - - (bb) Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en



vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar; - - - - -

- - - (cc) En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos treinta y cuatro, y treinta y seis del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso; - - - - -

- - - (dd) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental; - - - - -

- - - (ee) Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados; - - - - -

- - - (ff) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados); - - - - -

- - - (gg) Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que se hubiere efectuado mediante oferta global en México y en el extranjero conforme a las leyes aplicables en dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que en su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables; - - - - -



- - - (hh) Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América; - - - - -
- - - (ii) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso; - - - - -
- - - (jj) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero; - - - - -
- - - (kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos Valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; - - - - -
- - - (ll) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- - - (mm) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación; - - - - -
- - - (nn) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;



- - - (oo) Proporcionar acceso al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información; - - - - -

- - - (pp) Proporcionar acceso al Asesor y al Administrador o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso; - - - - -

- - - (qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requieran para llevar a cabo las actividades referidas; y - - - - -

- - - (rr) En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables... - - - - -

- - -...DÉCIMA. COMITÉ TÉCNICO, COMITÉ DE AUDITORÍA, COMITÉ DE PRÁCTICAS Y COMITÉ DE NOMINACIONES. - - - - -

- - - DIEZ PUNTO CERO UNO. Comité Técnico. - - - - -

- - - (a) De conformidad con lo establecido en el artículo ochenta de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado hasta por veintiún miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, de los cuales no menos del treinta y cinco por ciento deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán designados conforme a lo siguiente: - - - - -

- - - (b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del presente Contrato, el Comité Técnico se integrará por las personas que se nombran en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "G" (el "Comité Técnico Inicial")... - - - - -

- - -...DIEZ PUNTO CERO DOS. Sesiones del Comité Técnico - - - - -

- - - (a) El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros cuatro meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico de conformidad con la presente Cláusula (sección convocatoria a las sesiones del Comité Técnico). Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. - - - - -

- - - (b) Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en este Fideicomiso en los cuales será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la



mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto. - - - - -

- - - (c) El secretario preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de la misma al Fiduciario y al Representante Común. - - - - -

- - - (d) Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente. - - - - -

- - - (e) El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido que éstas, para ser válidas, deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes. - - - - -

- - - (f) En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista por el Fiduciario o el Representante Común a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estas últimas determinen. - - - - -

- - - (g) Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario, con copia al Fiduciario y al Representante Común, convoque una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos cinco Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar el orden del día que se pretenda tratar en dicha sesión. - - - - -

- - - (h) A discreción del secretario o cuando el secretario reciba una solicitud conforme al inciso (g) anterior, convocará a una sesión con al menos tres Días de anticipación a la fecha en que se piense celebrar la sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros, al Administrador, al Representante Común y al Fiduciario por escrito indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión. - - - - -

- - - (i) Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento. - - - - -

- - - (j) Previo a la Emisión, el Comité Técnico Inicial deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos, (i) el registro de los CBFIs en el RNV y su Emisión; y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Administración y Representación, el Contrato de Asesoría y Planeación, y el Contrato de Colocación.... - - - - -



---...TRIGÉSIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES. ---
 --- TREINTA Y DOS PUNTO CERO UNO. Modificaciones. El presente Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre el Fideicomitente y el Representante Común, con el consentimiento otorgado por los Tenedores a través de Asamblea de Tenedores autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Novena, con la comparecencia del Fiduciario; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Tercera, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Segunda, Décima Quinta, Décima Sexta, Décima Novena, Vigésima Tercera, Vigésima Cuarta, Trigésima Primera y Trigésima Segunda del presente Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores por más del ochenta y nueve por ciento de los CBFIs en circulación...".

--- Los comparecientes declaran que aún no existen Tenedores, por lo que la presente modificación al Fideicomiso Original es convenida por todas las partes del mismo.

Del documento que obra agregado al apéndice con la letra G del instrumento antes relacionado copio, en lo conducente, lo que sigue:-

--- Anexo "G" ---
 --- Comité Técnico Inicial ---

--- 10.01 Comité Técnico Inicial. ---
 --- Conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.01 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico Inicial se integrará por las personas que se mencionan a continuación:-

Nombre	Cargo
Salvador Cayón Ceballos	Presidente
Rafael Marcos Dayán	Vocal
José Antonio Sánchez Ruiz	Vocal
Adolfo Pérez Borja Siegrist	Vocal...".

--- SEGUNDO. Que con fecha dieciocho de julio de dos mil trece, el Comité Técnico del Fideicomiso Original resolvió autorizar la modificación del Contrato de Fideicomiso Original e instruir al Fiduciario para celebrar el presente Convenio. Se agrega al apéndice con la letra "A", una copia de las instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso Original al Fiduciario antes mencionadas.

--- DECLARACIONES ---

--- I. Declara el Fideicomitente Inicial, por conducto de su apoderado, que:-

--- (a) Es una sociedad promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.

--- (b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

- - - (c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades de la delegada fiduciaria del Fiduciario y del apoderado del Representante Común para comparécer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio. - - - - -

- - - (d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen. - - - - -

- - - (e) En este acto instruye al Representante Común a comparecer a la celebración del presente Convenio en los términos que más adelante se indican. - - - - -

- - - **II.- Declara el Fiduciario, por conducto de su delegada fiduciaria, que:** - - - - -

- - - (a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a sus estatutos sociales y por la legislación aplicable para actuar como fiduciario del Fideicomiso Original. - - - - -

- - - (b) Su delegada fiduciaria cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente. - - - - -

- - - (c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades del apoderado del Fideicomitente Inicial y del delegado fiduciario del Representante Común para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio. - - - - -

- - - (d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen. - - - - -

- - - **III. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario, que:** - - - - -

- - - (a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio. - - - - -

- - - (b) Su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente. - - - - -

- - - (c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades del apoderado del Fideicomitente Inicial y de la delegada fiduciaria del Fiduciario para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio. - - - - -

- - - (d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen. - - - - -



- - - EXPUESTO LO ANTERIOR, las Partes convienen otorgar las siguientes: - - - - -

- - - C L Á U S U L A S - - - - -

- - - PRIMERA.- Definiciones. Salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos que se utilizan en este Convenio con la primera letra mayúscula y que no se definan de alguna otra forma en el mismo, tendrán los significados que se atribuyen a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso Original. - - - - -

- - - SEGUNDA.- Modificación a la Cláusula UNO PUNTO CERO UNO. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar las definiciones de (a) "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs", (b) "Colocación", (c) "Contrato de Colocación" y (d) "Documentos de Emisión" previstas en la Cláusula UNO PUNTO CERO UNO del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactadas de la siguiente forma: - - - - -

- - - "Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios" o "CBFIs" significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizado para cotizar de la BMV. - - - - -

- - - "Colocación" significa la colocación de CBFIs correspondientes a Emisiones que el Fiduciario realice de tiempo en tiempo, entre el público inversionista por medio de oferta pública en México a través de la BMV, con intervención de los Intermediarios Colocadores, o por medio de una oferta global que incluya una oferta pública en México a través de la BMV y, simultáneamente, una oferta o distribución a inversionistas calificados institucionales en el extranjero, en cuyo caso el Emisor contratará a asesores o intermediarios en los mercados correspondientes. Lo anterior, en el entendido que la Colocación de los CBFIs materia de estas ofertas se perfeccionará en todos los casos mediante operaciones de registro en la BMV. - - - - -

- - - "Contrato de Colocación" significa cada uno de los contratos de colocación y contratos denominados Purchase Agreements o de cualquier otra forma, a ser celebrados por el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores o cualesquiera otros intermediarios o instituciones financieras respecto de Colocaciones de CBFIs. - - - - -

- - - "Documentos de Emisión" significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones, incluyendo aquéllos que se requieran conforme a las leyes de otras jurisdicciones en caso de llevarse a cabo Colocaciones a través de ofertas globales." - - - - -

- - - TERCERA.- Modificación a la Cláusula Sexta. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar los incisos (a), (b), (d), (e), (j), (gg) y (kk) de la Cláusula Sexta

del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactados de la siguiente forma: - - - - -

- - - (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, así como cualquier otro registro que sea necesario o conveniente, su posterior Emisión, oferta pública y Colocación; - - - - -

- - - (b) Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las autorizaciones que expida la CNBV, incluyendo ofertas públicas globales; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso; - - - - -

- - - (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la porción o tramo internacional de cualquier oferta global que el Fiduciario realice. Asimismo, llevará un registro de los tenedores, mismos que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV; - - - - -

- - - (e) Emitir CBFIs a ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten simultáneamente con los CBFIs a ser emitidos para ser colocados en la oferta pública inicial que realice el Fiduciario, para efectos de su emisión será necesaria la instrucción del Comité Técnico Inicial (sin perjuicio de que el plan o planes que en el futuro se implementen en relación con dichos CBFIs requerirán forzosamente de la aprobación de la Asamblea de Tenedores); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión; - - - - -

- - - (j) Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo ofertas globales, es decir, ofertas públicas en México respecto de las cuales exista, simultáneamente, una oferta a inversionistas en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; - - - - -

- - - (gg) Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que hubiere efectuado mediante oferta global con sujeción a lo previsto en las leyes aplicables de dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que su



caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables; - - - - -

- - - (kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y Colocación de dichos Valores previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables." - - - - -

- - - CUARTA.- Modificación a la Cláusula SIETE PUNTO CERO CINCO. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar el inciso (h) de la Cláusula SIETE PUNTO CERO CINCO del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactado de la siguiente forma: - - - - -

- - - "(h) Los CBFIs serán inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, para su colocación entre el gran público inversionista. Como se señaló con anterioridad, los CBFIs que se emitan para efectos de cumplir con el fin señalado en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior podrían ser entregados directamente a una o más Personas, en todo caso a un valor igual al precio de cotización de cierre registrado en la jornada bursátil inmediata anterior a la fecha efectiva de entrega. En cualquier caso, los CBFIs mencionados en el enunciado anterior, serán inscritos en el RNV." - - - - -

- - - QUINTA.- Modificación a la Cláusula SIETE PUNTO CERO OCHO. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar la Cláusula SIETE PUNTO CERO OCHO del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactada de la siguiente forma: - - -

- - - "SIETE PUNTO CERO OCHO. Autorizaciones Gubernamentales. El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de los asesores externos que el Comité Técnico designe para tales efectos y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, todas y cada una de las autorizaciones gubernamentales y opiniones favorables que se requieran para la Emisión de CBFIs, para su registro en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y para su Colocación." - - - - -

- - - SEXTA.- Modificación a la Cláusula NUEVE PUNTO CERO DOS. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar la Cláusula NUEVE PUNTO CERO DOS del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactada de la siguiente forma: - - -

- - - "NUEVE PUNTO CERO DOS Facultades. La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación

Aplicable, así como las que se le atribuyan en el presente Contrato, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes: - - - - -

- - - (i) Aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación, así como la emisión de CBFIs para los fines previstos en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior. - - - - -

- - - (ii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en este Contrato. - - -

- - - (iii) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). - - - - -

- - - (iv) La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. - - - - -

- - - (v) Remover o sustituir al Representante Común. - - - - -

- - - (vi) Designar a los miembros del Comité de Nominaciones. - - - - -

- - - (vii) Aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen en todo caso por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los CBFIs en circulación cualquier modificación al Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo la aprobación de comisiones pagaderas al Asesor que no se prevean en el formato de Contrato de Asesoría y Planeación que ha quedado agregado al apéndice con la letra "C". - - - - -

- - - (viii) La Asamblea de Tenedores podrá destituir al Administrador y/o al Asesor cuando así lo determine con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. - - - - -

- - - (ix) Instruir todos los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América. - - - - -

- - - (x) Autorizar la adopción e implementación de planes de compensación para empleados y funcionarios del Asesor y/o del Administrador basados en o que involucren CBFIs (ya sea a través de asignaciones gratuitas, asignaciones a un determinado precio u opciones de compra o suscripción). - - - - -



- - - (xi) Respecto a Emisiones de CBFIs cuyo objeto sea ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, aprobar la Emisión correspondiente. - - - - -

- - - (xii) Aprobar cualquier modificación al esquema de compensación y comisión del Administrador prevista en el formato de Contrato de Administración y Representación que ha sido agregado al apéndice con la letra "B". - - - - -

- - - **SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA NUEVE PUNTO CERO TRES.** Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar los incisos (q) y (r) de la Cláusula NUEVE PUNTO CERO TRES del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactados de la siguiente forma: - - - - -

- - - "(q) Salvo por lo dispuesto en el inciso (a) de la Cláusula DIEZ PUNTO CERO TRES, la Asamblea de Tenedores deberá de reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación mediante oferta pública en México (o mediante ofertas globales), así como Emisiones de CBFIs para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior, en el entendido de que la Asamblea de Tenedores podrá delegar al Comité Técnico facultades para determinar las características específicas de dichas Emisiones. - - - - -

- - - (r) De conformidad con lo previsto en el inciso (x) de la Cláusula DIEZ PUNTO CERO TRES de este Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de Emisión y Colocación de CBFIs, en el entendido de que dichas resoluciones del Comité Técnico deberán adoptarse con el voto favorable de los Miembros Independientes." - - - - -

- - - **OCTAVA.- ADHESIÓN DE LA CLÁUSULA NOVENA BIS.** Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Novena Bis al Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactada de la siguiente forma: - - - - -

- - - "Novena Bis. Cumplimiento disposiciones LISR. En caso de que el Fideicomiso dejare de cumplir con lo previsto en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, la Asamblea de Tenedores tendrá la obligación de resolver al respecto, conforme a lo que se describe a continuación: - - - - -

- - - (i) Si el Fiduciario y/o el Comité Técnico tuvieran conocimiento de dicho incumplimiento, éstos tendrán la obligación de notificar al Representante Común para que el Representante Común publique, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a que haya sido informado del incumplimiento, una convocatoria a Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - (ii) Si el Representante Común es la parte que tuviere conocimiento del incumplimiento antes mencionado, éste deberá notificarlo al Fiduciario y al Comité Técnico, e informará en dicha notificación que, dentro de los 5 (cinco) Días siguientes a la fecha de entrega de la misma, convocará a una Asamblea de Tenedores. - - - - -

- - - (iii) En cualesquiera de los supuestos anteriores, una vez que el Fiduciario tenga conocimiento del incumplimiento y con la suficiente anticipación a la Asamblea de Tenedores convocada conforme a los

incisos (i) y (ii) anteriores, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá contratar a un experto independiente en materia fiscal con especialidad en fideicomisos de los señalados en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, para que dicho experto acuda a la Asamblea de Tenedores convocada. - - -

- - - (iv) Las convocatorias respectivas deberán cumplir con lo previsto en el inciso (e) de la Cláusula NUEVE PUNTO CERO TRES del Fideicomiso. - - -

- - - (v) Una vez instalada la Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en el inciso (f) de la Cláusula NUEVE PUNTO CERO TRES de este Fideicomiso, el experto independiente en materia fiscal deberá exponer (i) las razones por las cuales el Fideicomiso se encuentra en incumplimiento de uno o más de los requisitos previstos en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR; (ii) en su caso, la existencia de medidas para subsanar el incumplimiento y la forma de hacerlo para cumplir con los términos de la LISR; (iii) en su caso, las razones para proceder a la extinción del Fideicomiso, en cuyo caso, se procederá conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso. Cualquiera que sea la resolución de la Asamblea de Tenedores, ésta deberá informar al Comité Técnico del Fideicomiso, para que en su caso, instruya lo conducente al Fiduciario. - - -

- - - (vi) Las resoluciones que se adopten al respecto serán válidas, cuando se adopten por mayoría de los votos presentes en la Asamblea de Tenedores. - - -

- - - (vii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación del asunto antes mencionado por considerar que no están suficientemente informados. - - -

- - - (viii) Una vez que la Asamblea de Tenedores haya resuelto lo conducente conforme a lo anteriormente descrito, el Fiduciario deberá proceder conforme a dichas resoluciones y, en lo no previsto por ellas, según le instruya el Comité Técnico." - - -

- - - **NOVENA.- MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA DIEZ PUNTO CERO TRES.** Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar el inciso (y) de la Cláusula DIEZ PUNTO CERO TRES del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactado de la siguiente forma: - - -

- - - "(y) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs, cuya emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el inciso (q) de la Cláusula NUEVE PUNTO CERO UNO del presente Contrato." - - -

- - - **DÉCIMA.- MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA ONCE PUNTO CERO UNO.** Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar los incisos (e) y (g) de la Cláusula ONCE PUNTO CERO UNO del Fideicomiso, para quedar redactados de la siguiente forma: - - -



- - - "(e) Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Administración y Representación conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador tendrá derecho a los reembolsos (con, en su caso, los márgenes de utilidad que correspondan) respecto de las erogaciones que efectúen, en el entendido de que dichos reembolsos y márgenes serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. -

- - - Cualquier modificación al esquema de contraprestación del Administrador en términos del Contrato de Administración y Representación, deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en el inciso (xii) de la Cláusula **NUEVE PUNTO CERO DOS** del presente Contrato. - - - - -

- - - (g) El Administrador o, en su caso, sus funcionarios, podrán ser destituidos por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En virtud de lo anterior, en caso de destitución del Administrador..." - - - - -

- - - **DÉCIMA PRIMERA.- MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA ONCE PUNTO CERO DOS.**

Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar el inciso (d) de la Cláusula ONCE PUNTO CERO DOS del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactados de la siguiente forma: - - - - -

- - - "(d) El Asesor podrá ser destituido por (y) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (z) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En virtud de lo anterior..." - - - - -

- - - **DÉCIMA SEGUNDA.- MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA VEINTICUATRO PUNTO CERO TRES.**

Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar el inciso (c) de la Cláusula VEINTICUATRO PUNTO CERO TRES del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactados de la siguiente forma: - - - - -

- - - "(c) El Liquidador deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Deberá efectuar todos los trámites ante las autoridades competentes y órganos autorregulados para efectos de llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y la cancelación de su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV." - - - - -

- - - **DÉCIMA TERCERA.- MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA TREINTA Y UNO PUNTO CERO CUATRO.**

Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar la Cláusula TREINTA Y UNO PUNTO CERO CUATRO del Contrato de Fideicomiso Original, para quedar redactada de la siguiente forma: - - - - -

- - - "TREINTA Y UNO PUNTO CERO CUATRO. Efectos. Si se llegaren a realizar compras o adquisiciones de CBFIs, o celebrar convenios de los restringidos en la presente Cláusula sin observarse el requisito de



obtener el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico y en su caso sin haber dado cumplimiento a las disposiciones antes citadas, los CBFIs, valores y derechos relativos a los mismos materia de dichas compras, adquisiciones o convenios, serán nulos y no otorgarán derecho o facultad alguna para votar en las Asambleas de Tenedores, ni se podrán ejercer cualesquiera otros derechos diferentes a los económicos que correspondan a los CBFIs o derechos relativos a los mismos. Consecuentemente, en estos casos, no se dará valor alguno a las constancias de depósito de CBFIs que en su caso expida alguna institución de crédito o para el depósito de valores, para acreditar el derecho de asistencia a una Asamblea de Tenedores." - - - - -

- - - **DÉCIMA CUARTA.- NO NOVACIÓN.** Este Convenio no implica novación de ninguna especie, por lo que las Partes acuerdan que el contenido y fuerza de todas las demás cláusulas del Fideicomiso Original no modificadas por este Convenio, subsisten de igual manera para todos los efectos legales a que haya lugar, teniéndose aquí por reproducidas como si se insertasen a su letra. - - - - -

- - - **DÉCIMA QUINTA.- NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación que sea necesaria o permitida por este Convenio deberá hacerse por escrito en los términos del Fideicomiso Original. - - - - -

- - - **DÉCIMA SEXTA.- INTERPRETACIÓN; LEGISLACIÓN APLICABLE.** Las Partes convienen en que el presente Convenio deberá interpretarse conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso Original. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Convenio a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro. - - - - -

- - - - - **P E R S O N A L I D A D** - - - - -

- - - A).- La acredita el representante de "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "**B**". - - - - -

- - - **Advertí** al representante de dicha sociedad que deberá exhibirme la constancia de inscripción, de la misma en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y que de no hacerlo, daré el aviso a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -

- - - B) La acredita la representante de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "**C**". - - - - -

- - - **Advertí** a la representante de dicha sociedad que deberá exhibirme la constancia de inscripción, de la misma en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, y que de no hacerlo, daré el aviso a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión Extranjera. - - - - -



- - - C) La acredita el representante de "DEUTSCHE BANK MÉXICO",
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA,
con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento
con la letra "D". - - - - -

- - - Advertí al representante de dicha sociedad que deberá exhibirme
la constancia de inscripción, de la misma en el Registro Nacional de
Inversiones Extranjeras, y que de no hacerlo, daré el aviso a que se
refiere el artículo treinta y cuatro de la Ley de Inversión
Extranjera. - - - - -

- - - AVISO DE PRIVACIDAD. - Que en términos de lo dispuesto por los
artículos ocho y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos
Personales en Posesión de los Particulares, los comparecientes
manifiesta conocer el aviso de privacidad a que se refiere la
mencionada ley, mismo que se encuentra exhibido en diversas áreas
públicas de las oficinas del Notario en cuyo protocolo actúo como
suplente y que se encuentra a su disposición para ser consultado en
cualquier momento en la página de internet "www.notaria218.com.mx",
por lo que con la firma del presente instrumento los comparecientes
manifiesta su consentimiento expreso con el tratamiento de sus datos
personales. - - - - -

- - - YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: I. Que me identifiqué plenamente
como Notario ante los comparecientes, a quienes identifiqué en los
términos de la relación de identidad que agrego al apéndice de esta
escritura con la letra "E" y que a mi juicio tienen capacidad legal
para este acto; II. Que los representantes de las personas morales
comparecientes declaran que sus representadas son capaces y que las
facultades de que hacen uso continúan vigentes en sus términos; III.
Que manifiestan que todas las declaraciones realizadas por los
otorgantes en el presente instrumento, las realizan bajo protesta de
decir verdad, una vez que el suscrito Notario les advirtió de las
penas en que incurrir quienes declaran falsamente ante Notario; IV.
Que por sus GENERALES, los comparecientes declararon ser: JOAQUÍN
GALLÁSTEGUI ARMELLA, mexicano, nacido en México, Distrito Federal, el
día ocho de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, casado,
abogado, con domicilio en Guillermo González Camarena número mil
doscientos, décimo piso, Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón,
Distrito Federal; MARÍA DEL CARMEN ROBLES-MARTÍNEZ GÓMEZ, mexicana,
nacida en México, Distrito Federal, el día veinticinco de agosto de mil
novecientos ochenta y uno, soltera, abogada, con domicilio en Paseo de
la Reforma número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de
Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal; y ALONSO
ROJAS DINGLER, mexicano, nacido en el Distrito Federal, el tres de
octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, empleado
bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Avila Camacho número
cuarenta, piso diecisiete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación
Miguel Hidalgo, Distrito Federal; V. Que lo relacionado e inserto
concuera con sus originales que tuve a la vista; VI. Que lei esta
escritura en su integridad a los comparecientes y les expliqué su



valor y consecuencias legales; y VIII. Que enterados de su contenido y haciéndoles saber el derecho que tienen de leer personalmente el presente instrumento, manifestaron su conformidad y comprensión plena al mismo y lo otorgaron firmando el día de su fecha, ACTO en el que AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. DOY FE. - - - - -

- - - Firmas de los señores JOAQUÍN GALLÁSTEGUI ARMELLA, MARÍA DEL CARMEN ROBLES-MARTÍNEZ GÓMEZ Y ALONSO ROJAS DINGLER. - - - - -

- - - Firma del licenciado HÉCTOR MANUEL CÁRDENAS VILLARREAL. - - - - -

- - - - - (Sello de Autorizar) - - - - -

CERTIFICACIÓN NOTARIAL.- YO, LICENCIADO HÉCTOR MANUEL CÁRDENAS VILLARREAL, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO DOSCIENTOS UNO DEL DISTRITO FEDERAL, ACTUANDO COMO SUPLENTE Y EN EL PROTOCOLO DEL LICENCIADO JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO DOSCIENTOS DIECIOCHO DEL DISTRITO FEDERAL, C E R T I F I C O: QUE LA PRESENTE ES REPRODUCCIÓN FIEL DEL INSTRUMENTO INDICADO AL PRINCIPIO DE LA MISMA, CUYO ORIGINAL OBRA ASENTADO EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA A CARGO DEL LICENCIADO JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO DOSCIENTOS DIECIOCHO DEL DISTRITO FEDERAL.- VA EN VEINTIDÓS PÁGINAS.- - - - - MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A DIECINUEVE DE JULIO DE DOS MIL TRECE. - -



COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA DE:

CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854" (F DIAGONAL CERO CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) (EL "CONVENIO") QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, (EL "FIDEICOMITENTE INICIAL"), Y POR LA OTRA PARTE, CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F/ CERO CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO), CON LA COMPARECENCIA DE "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

ESCRITURA	174599,-
LIBRO	5607,-
AÑO	2.014,-



COTEJADO

CIENTO CINCO MIL SEISCIENTOS SIETE ----- (DP*JATV) -----

CIENTO CINCO MIL CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE -----

----- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veintiséis de septiembre de dos mil catorce -----

----- **IGNACIO R. MORALES LECHUGA**, Notario Ciento Dieciséis del Distrito Federal, hago constar: el **CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854"** (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) (el "Convenio") que celebran por una parte **"FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, (el "Fideicomitente Inicial"), representada en este acto por el señor Adolfo Pérez Barja Siegrist y por la otra parte, **CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE)**, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F/ cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), representado por la Licenciada María de Carmen Robles-Martínez Gómez y el Licenciado Roberto Pérez Estrada en su carácter de delegados fiduciarios, con la comparecencia de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, representada en este acto por el señor Alonso Rojas Dingler (el "Representante Común"), y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial y Fiduciario, (as "Partes" e individualmente cada uno de ellos, como una "Parte"), de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- **ANTECEDENTES** -----

PRIMERO. Por instrumento número treinta y nueve mil doscientos veintidós de fecha veintuno de junio de dos mil trece, ante el licenciado José Valaycencio Castañeda, titular de la notaría pública doscientos dieciocho del Distrito Federal, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (F/ cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), (el "Contrato de Fideicomiso Original"), según ha sido **modificado** mediante el Primer Convenio Modificatorio y el presente **Convenio**, el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el "Fideicomiso") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el **Representante Común**. -----

SEGUNDO. Por instrumento número treinta y nueve mil **cuatrocientos diecinueve** de fecha diecinueve de julio de dos mil trece, ante el licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaría pública **doscientos uno** del Distrito Federal, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (el "Primer Convenio

Modificatorio) que celebraron el Fideicomitente inicial, el Fiduciario y el Representante Común.

TERCERO. Por escritura ciento setenta y cuatro mil quinientos noventa y ocho de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce otorgada ante la fe del suscrito notario, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el día dieciocho de septiembre de dos mil catorce, mediante la cual se resolvió, entre otros temas, aprobar la modificación del Contrato de Fideicomiso e instruir la celebración del presente Convenio.

DECLARACIONES

I. Declara el Fideicomitente Inicial, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.

(b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades de la delegada fiduciaria del Fiduciario y del apoderado del Representante Común para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(e) En este acto instruye al Representante Común a comparecer a la celebración de presente Convenio en los términos que más adelante se indican.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de su delegada fiduciaria, que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a sus estatutos sociales y por la legislación aplicable para actuar como fiduciaria del Fideicomiso.

(b) Su delegada fiduciaria cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.



COPIA

(c) Reconoce expresamente la personalidad y facultades del apoderado del Fideicomitente inicial y del delegado fiduciario del Representante Común para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario, que: -----

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.

(b) Su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades del apoderado del Fideicomitente inicial y de la delegada fiduciaria del Fiduciario para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones. Salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos que se utilizan en este Convenio con la primera letra mayúscula y que no se definan de alguna otra forma en el mismo, tendrán los significados que se atribuyen a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso Original.

SEGUNDA. Modificación a la Cláusula 1.01 (uno punto cero uno). Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar las definiciones de "Conducta de Descución", "Emisión", "FBRAS", "Fiduciario" o "Emisor", "Inversiones Permitidas", "ISR Diferido", "Miembro Independiente", "Periodo Mínimo de Inversión" y "Reembolso de Capital" previstas en la Cláusula 1.01 (uno punto cero uno) del Contrato de Fideicomiso, así

como en agregar en esa misma cláusula la **definición** de "Facultad de Remoción", para quedar redactadas de la siguiente manera:-----

"Conducta de Destitución" significa respecto de cualquier Persona: (i) la **sentencia** o resolución judicial firme que declare a dicha Persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia **inexcusable** respecto de las funciones de dicha Persona; (ii) una conducta **criminal** o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha Persona (respecto del presente Fideicomiso o de su negocio); (iii) un **incumplimiento** de este Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; (iv) el concurso **mercantil** sobre dicha Persona; o (v) un acuerdo adoptado por la Asamblea de Tenedores para remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor, siempre y cuando dicho acuerdo sea tributado en ejercicio de la Facultad de Remoción.-----

"Emisión" significa cada emisión de CBFs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos antes 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LSR (actualmente 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LSR vigente), o cualesquiera otras que los sustituyan de tiempo en tiempo.-----

"Facultad de Remoción" significa el derecho de remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor mediante **acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores con el voto favorable** de por lo menos el 56% (sesenta y seis por ciento) de los CBFs en circulación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción II, inciso (c), numeral 1.6 de la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición de la Circular Única de Emisoras o de la Legislación Aplicable que lo sustituya de tiempo en tiempo.-----

"FIDURAS" significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LSR (actualmente 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LSR vigente), o cualesquiera otros que los sustituyan de tiempo en tiempo, y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 o cualesquiera que resulten aplicables.-----

"Fiduciario" o **"Emisor"** significa CIBanco, S.A., institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., institución de Banca Múltiple), o sus sucesores, cesionarios, a quien sea designada subsiguientemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.-----



COILJAO

"Inversiones Autorizadas" significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con la legislación aplicable y conforme a lo previsto en la fracción II del artículo 122 (doscientos veintitrés) de la USR (actualmente la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR vigente), o cualquier otra que lo sustituya de tiempo en tiempo.

"ISR Diferido" significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes inherentes por la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles que se difiera en los términos del artículo 274 (doscientos veinticuatro) de la USR (actualmente 186 (ciento ochenta y ocho) de la LISR vigente), o cualquier otra que lo sustituya de tiempo en tiempo.

"Miembro Independiente" significa cualquier persona que cumpla con los requisitos del artículo 25 (veintiséis) de la LMFV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Grupo de Control, el Fiduciario, el Asesor y el Administrador. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguna de las siguientes supuestas: (i) los directivos o empleados relevantes de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas, así como sus cónyuges en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en cualquier Persona integrante del Grupo de Control o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de cualquier integrante del Grupo de Control, un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de cualquier integrante del Grupo de Control o de las personas morales que

Integren el grupo empresarial o **consorcio** al que pertenezcan (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los **directivos o empleados** relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los **ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles** o de las personas morales que integren el grupo **empresarial** o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisionarios en su caso; dicha limitación solo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las **personas** que hubieran desempeñado las funciones de **auditor externo del Fideicomiso o del Administrador** o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan cualquier integrante del Grupo de Control durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 (veinticuatro) de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por **consanguinidad, afinidad** o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

"Periodo Mínimo de Inversión" significa el plazo de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR (actualmente la fracción IV del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR vigente), o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo, o cualquier plazo distinto que resulte de modificaciones a dicho ordenamiento.

"Reembolso de Capital" significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los CBEs en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 224 (doscientos veinticuatro), fracción XI, sexto párrafo de la LISR (actualmente artículo 188 (ciento ochenta y ocho), fracción XI, sexto párrafo de la LISR vigente), o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo.

TERCERA. Modificación de la Cláusula Cuarta. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar la Cláusula Cuarta del Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma:

— **Cuarta. Tratamiento del Fideicomiso.** Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las FIBRAs, por lo cual, las Partes acuerdan que el presente fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR (actualmente 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR vigente), o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo,



COTEJADO

Las referencias que se suman con la dispuesta en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la Ley N° 18.045 (de 1971) (ciento ochenta y siete) de la LISR vigente), o cualquier otra que lo sustituya de tiempo en tiempo, y se actualicen las sugeridas para ello. Para efecto de cualquier disposición en este Fideicomiso que haga referencia al tratamiento fiscal, operación o cualquier otra característica relevante del mismo que al efecto sea aplicable, y que se refiera a los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, o cualesquiera otras que los sustituyan de tiempo en tiempo, dichas referencias se entenderán hechas a los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR vigente, o cualesquiera otras que los sustituyan de tiempo en tiempo, incluyendo, sin limitar, las referencias que se hacen en las Clausulas Sexta y Novena Bis.-----

CUARTA. Adhesión de la Cláusula Décima Tercera Bis. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Décima Tercera Bis al Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma: -----

— Décima Tercera Bis. Facultades Conforme a la Legislación Aplicable. En lo que no se oponga a lo previsto en la presente Cláusula, las facultades previstas para la Asamblea de Tenedores y el Comité de Auditoría que se listan más abajo en la presente Cláusula, la Asamblea de Tenedores y el Comité de Auditoría tendrán las facultades que se indican a continuación, mismas de las que gozarán en virtud de que se les otorga directamente la Circular Única de Emisoras y la Legislación Aplicable por lo que se dictaran según la Circular Única de Emisoras y la Legislación Aplicable sean modificadas de tiempo en tiempo.

13.01.01 (trece punto cero uno punto cero uno) Facultades de la Asamblea de Tenedores Conforme a la Legislación Aplicable. En lo que no se oponga a lo señalado en esta Cláusula y de conformidad con lo dispuesto en la Legislación Aplicable y en la Cláusula 9.02 (nueve punto cero dos) del presente Contrato, la Asamblea de Tenedores contará con las siguientes facultades, mismas que están expresamente incluidas en la Circular Única de Emisoras. -----

(a) Siempre y cuando se trate de inversiones o adquisiciones con valor igual o superior al 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, y que se pretendan realizar con (i) personas relacionados respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente o del Administrador, o (ii) personas con quien la celebración

de la operación represente un conflicto de interés; entonces, dicha operación solo podrá efectuarse si es aprobado por la Asamblea de Tenedores. En las pautas del orden del día de las Asambleas de Tenedores que resuelven sobre los temas a los que se refiere este párrafo, deberán abstenerse de votar los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) y (ii) anteriores y aquellas que actúen como Administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores. ---

(b) En lo que no se opongan a lo señalado en esta Clausula aquellas facultades señaladas en la Clausula 9.02 (nueve punto cero dos) incisos (ii), (vii) y (xii), la Asamblea de Tenedores deberá aprobar y modificar los esquemas de **compensación o comisiones** del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier tercero. En las pautas del orden del día de las Asambleas de Tenedores que resuelven sobre la modificación en los esquemas de compensación o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador, del Asesor, miembros del Comité Técnico o cualquier tercera, deberán abstenerse de votar los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los numerales (i) y (ii), del inciso (ii) anterior y aquellos que actúen como Administrador o Asesor o miembro del Comité Técnico, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores. -----

(c) En lo que no se oponga a lo que se señala a esta Clausula la facultad del Comité Técnico conforme al inciso (m) de la Clausula 10.03 (diez punto cero tres) la Asamblea de Tenedores, en su carácter de órgano máximo de decisión del Fideicomiso, deberá aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuáles se contratarán financiamientos, así como cualquier modificación a éstas, mismas que serán propuestas por el Comité Técnico. Dichas políticas de endeudamiento deberán, **quínque** en todo momento, si menos, por las siguientes principios: -----

(i) el monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivas del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al **50%** (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que las pasivas a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivas adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá



COTEJADO

implicar el incumplimiento en el índice de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciación. -----

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores en un plazo no mayor a 20 (veinte) días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior. -----

(ii) El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 (uno punto cero) al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá **calcularse de conformidad** con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero) no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el **resultado** de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0 (uno punto cero), será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del numeral (i)(i) anterior. -----

(d) Como parte del funcionamiento de la Asamblea de Tenedores, en lo que no se oponga a lo señalado en la presente Clausula o que lo dispuesto en la Clausula 9.63 (nueve punto cero tres), inciso (p), la información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea, además de que dicha información deberá ser gratuita de **conformidad** con lo dispuesto en el artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis 1 (uno), fracción II (dos romana), inciso e), de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otra que lo sustituya de tiempos en tiempo. -----

(e) De igual forma, como parte del funcionamiento de la Asamblea de Tenedores y en lo que

no se oponga a lo señalado en la presente Cláusula aquello dispuesto en la Cláusula Noveña Bis, inciso (iv), las convocatorias a las Asambleas de Tenedores las realizará el Fiduciario, con al menos 10 (diez) días de anticipación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis I (una) (fracción I) (uno romano) de la Ley del Mercado de Valores, o cualquier otra que lo sustituya de tiempo en tiempo, pudiendo hacerlo incluso, a través del Representante Común.

(f) En lo que no se oponga a lo señalado en la presente Cláusula aquello dispuesto en la Cláusula 10.03 (diez punto cero tres) incisos (i) y (j), y en la Cláusula 12.01 (doce punto cero uno), es facultad de la Asamblea de Tenedores, como órgano supremo del Fideicomiso, aprobar cambios en el régimen de inversión del Fideicomiso, por lo que las facultades que se le atribuyen al Comité Técnico en la primera cláusula señalada, así como los criterios de elegibilidad contenidos en la segunda cláusula referida, estarán superados en todo momento a que lo decida la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis I (una), fracción II (uno romano), inciso (i), de la Ley del Mercado de Valores.

(g) En lo que no se oponga a lo señalado en la presente Cláusula aquello dispuesto en la Cláusula 15.03 (diez punto cero tres), inciso (m), es facultad de la Asamblea de Tenedores, como órgano supremo del Fideicomiso, aprobar las políticas de contratación o otorgación de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a éstas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 (siete), fracción II (dos romanos), inciso (i), numeral 1.1 (uno punto uno), último párrafo de la Circular Única de Emisoras.

(h) En lo que no se oponga a lo señalado en la presente Cláusula, los Tenedores que en la individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBVs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este párrafo, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 (sesenta y cuatro) Bis I (una), fracción II (dos romanos), inciso (i) de la Ley del Mercado de Valores.

15.01.02 (trece punto cero uno punto cero dos) Facultades del Comité Técnico. Conforme a la Legislación Aplicable. En lo que no se oponga a lo señalado en la presente Cláusula aquello dispuesto en la Legislación Aplicable y en la Cláusula 10.03 (diez punto cero tres) del



COTEJAUO

presente Contrato, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades, mismas que están expresamente incluidas en la Circular Única de Emisoras:

(f) El Comité Técnico deberá aprobar las políticas de operación con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas a que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

13.01.03 (trece punto cero uno cero tres), Facultades del Comité de Auditoría Conforme a la Legislación Aplicable. De conformidad con lo dispuesto en la Legislación Aplicable y en lo que no se oponga a lo señalado en la presente Cláusula o queo dispuesto en la Cláusula 13.04 (diez punto cero cuatro) del presente Contrato, el Comité de Auditoría contará con las siguientes facultades, mismas que están expresamente incluidas en la Circular Única de Emisoras:

(g) Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se oaqueen a la Legislación Aplicable, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo, e informar oportunamente al Comité Técnico al respecto y sobre cualquier desviación o incumplimiento relacionado con lo anterior.

QUINTA. Modificación de la Cláusula Décima Séptima. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar el inciso (j) de la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma:

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente Inicial, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábitles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a **Citibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple)**, el fideicomitente Inicial, los fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, **Fideicomisarios** en Segundo Lugar, el Administrador y el

Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldo final) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco correspondiente en donde se mantienen las Cuentas, mismas que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario.

SEXTA. Adhesión de la Cláusula Vigésima Bis. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Vigésima Bis al Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma:

Vigésima Bis. Sustitución y Remoción del Administrador y del Asesor. En lo que no se oponga o lo señalado en la presente Cláusula aquello señalado en el inciso (ii) de la **Cláusula 9.02 (nueve punto cero dos)** el inciso (ii) de la **Cláusula 9.03 (nueve punto cero tres)** y en cualquier otra cláusula o disposición en contrario en el presente Contrato, la Asamblea contará en todo momento con la **Facultad de Remoción** mediante la cual podrá (i) remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor de su encargo, y (ii) realizar cualesquier actividades relacionadas con dicha remoción o sustitución, tal como lo es dar por terminado el Contrato de Administración y Representación y/o el Contrato de Asesoría y Planeación, en una Asamblea de Tenedores que cuente con el quórum de aprobación que al efecto se señale en la Circular Única de Emisoras o en la Legislación Aplicable, según sea modificado de tiempo en tiempo.

SÉPTIMA. Modificación de la Cláusula Vigésima Sexta. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar la Cláusula 26.01 (veintiséis punto cero uno) del Contrato de Fideicomiso por lo que respecta a la información de notificaciones del Fideicomitente, del Fiduciario y del Representante Común, así como incluir un inciso (i) a dicha cláusula, para quedar redactada de la siguiente forma:

26.01 (veintiséis punto cero uno) Notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

Fideicomitente: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.
Domicilio: Juan Salvador Agraz No. 40 (cuarenta), Piso 15 (quince), Colonia Santa Fe,
Delegación Cuajimalpa, C.P. 05109 (cero cinco mil ciento nueve), Ciudad de México, Distrito Federal



RECIBIDO

Atención: *Arayón y/o Gabriel Ramírez y/o Abel García González*

Teléfono: *155 12001 (cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta y dos noventa y dos once sesenta)*

Correo electrónico: *arayon@fibrashop.mx*

gramirez@fibrashop.mx

agarcia@fibrashop.mx

Fiduciaria: *CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple*

Domicilio: *Cordillera de las Andes No. 255 (doscientos sesenta y cinco) piso 2 (dos)*

Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo,

CP 11000 (once mil), México D.F.

Atención: *Maria del Carmen Robles Martínez Gómez y/o Delegado Fiduciario del*

Fideicomiso F/00854 (F/ cero cero ochocientos cincuenta y cuatro)

Teléfono: *+52 55 5063 3928 (cincuenta y dos cincuenta y cinco cincuenta sesenta y tres*

treinta y nueve veintiocho)

Fax: *+52 55 5063 3959 (cincuenta y dos cincuenta y cinco cincuenta sesenta y tres treinta y*

nueve treinta y nueve)

Correo electrónico: *crobles@cibanca.com*

(f)

star dirigida a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York

Mellan, S.A., Institución de Banca Múltiple), como Fiduciaria del Fideicomiso

numero F/00854 (cero cero cincuenta y cuatro).

Representante Común: *Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple*

Domicilio: *Bvda. Manuel Ávila Camacho No. 40 (cuarenta), Piso 17 (diecisiete)*

Colonia Lomas de Chapultepec

11000 (once mil), Ciudad de México, Distrito Federal

Atención: *División Fiduciaria*

Teléfono: *(52) 52018000 (cincuenta y dos cincuenta y dos cero uno ochenta cero cero)*

Correo electrónico: *rodrigo.obregon@db.com; y/o slonso.rojas@db.com; y/o*

carmen.mozas@db.com; y/o carlos.jauregui@db.com; y/o karta.barron@db.com; y/o

gabriel.arroyo@db.com; y/o gerardo.sainz@db.com.

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás,

con cuarenta y cinco (45) días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra.

OCTAVA. Modificación de la Cláusula Vigésima Séptima. Con efectos a la fecha de este

Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar el contenido de la Cláusula 27.02

(veintisiete punto cero dos), primer párrafo e inciso (a), así como la Cláusula 27.04 (veintisiete cero cuatro), para quedar redactadas de la siguiente forma:-----

27.02(veintisiete cero dos) Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IFTU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR (actualmente 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR vigente), o cualesquiera otros que los sustituyan de tiempo en tiempo y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:-----

(a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR (actualmente 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR vigente), o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo, resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR (actualmente 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR vigente), o cualquier otro que lo sustituya de tiempo en tiempo. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo.-----

27.04 veintisiete cero cuatro Contratación de Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen al presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro, de la LISR (actualmente 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR vigente), o cualesquiera otros que los sustituyan de tiempo en tiempo, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Inducido dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula 27.02(veintisiete cero dos) y en la Cláusula 27.03(veintisiete cero tres) de este Fideicomiso. Las gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.-----

NOVENA. No Novación. Este Convenio no implica novación de ninguna especie, por lo que las Partes acuerdan que el contenido y fuerza de todas las demás cláusulas del Contrato de



GOTEGARDO

Fideicomiso suscritos por este Convenio, subsisten de igual manera para todos los efectos legales que haya lugar, teniéndose aquí por reproducidas como se insertasen a su letra:.....

DÉCIMA Compulsa. Para beneficio de las Partes y exclusivamente para facilitar de referencia, se adjunta a esta escritura con la letra "**A**", el clausulado compulsado del Contrato de Fideicomiso como el mismo está vigente a la fecha de celebración de este Convenio, incluyendo las modificaciones aquí acordadas.

DÉCIMA PRIMERA. Notificaciones. Cualquier notificación que sea necesaria o permitida por este Convenio deberá hacerse por escrito en los términos del Contrato de Fideicomiso, según el mismo ha sido modificado mediante este Convenio.

DÉCIMA SEGUNDA. Interpretación; Legislación Aplicable. Las Partes convienen en que el presente Convenio deberá interpretarse conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso Original y el Primer Convenio **Modificatorio**. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Convenio a los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

PERSONALIDAD

A)- El señor Adolfo Pérez Borja Siagríst acredita su carácter de representante de "**FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, con la certificación que agrega al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "**B**".

B)- La Licenciada María del Carmen Robles-Martínez Gómez y el Licenciado Roberto Pérez Estrada acreditan su carácter de representante de "**THE BANK OF NEW YORK MELLON**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con la certificación que agrega al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "**C**".

C)- El Funcionario Bancario Alonso Rojas Dingler, en su carácter de Delegado Fiduciario de "**DEUTSCHE BANK MEXICO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, con la copia certificada de la escritura número cuarenta y dos mil ochocientos noventa y cinco, de fecha catorce de enero de dos mil catorce, otorgada ante el Licenciado Arturo Talavera Autique, Notario Ciento Veintidós del Distrito Federal que agrega al apéndice del presente instrumento con la letra "**D**".

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:.....

--- I.- Que me identificó plenamente como Notario ante los comparecientes, a quienes entere de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad.-----

--- II.- Que me asegure de la identidad de los comparecientes como se acredita más adelante y a mi juicio tienen capacidad para la celebración de este acto.-----

--- III.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.-----

--- IV.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer esta escritura, y la leyeron personalmente.-----

--- V.- Que los comparecientes declararon ser:-----

--- **MARIA DEL CARMEN ROBLES-MARTINEZ GOMEZ**, mexicana, originaria de México, Distrito Federal, lugar donde nació el veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y uno, soltera, abogada, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma, número ciento quince, piso veintitrés, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, identificándose con pasaporte mexicano, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

--- **ROBERTO PEREZ ESTRADA**, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el veintiocho de octubre mil novecientos setenta, soltero, licenciado en derecho, con domicilio en Avenida Paseo de las Palmas, número doscientos quince, piso ocho, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, identificándose con la credencial para votar con folio expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

--- **ALONSO ROJAS DINGLER**, mexicano, nacido en el Distrito Federal, el tres de octubre de mil novecientos setenta y siete, casado, empleado bancario, con domicilio en Boulevard Manuel Avila Camacho número cuarenta, piso diecisiete, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal identificándose con pasaporte mexicano, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.-----

--- **ADOLFO PÉREZ BORJA SIEGRIST**, mexicano, originario de México Distrito Federal, lugar donde nació el día veintinueve de agosto de mil novecientos cincuenta y siete, casado, banquero, con domicilio en Avenida Santa Fe número quientos cinco, Colonia Cruz Manca- Santa Fe, Código Postal cero cinco mil trescientos cuarenta y nueve, Delegación Cuajimalpa, Distrito Federal, identificándose con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

COTEJADO



---- Con la letra "E" surge el apéndice de esta escritura en un solo legajo, copias fotostáticas y copias de los originales que tuve a la vista, de los documentos relacionados con los que los comparecientes se identificaron; -----

---- VI.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, explique a los comparecientes que sus datos personales se utilizarán exclusivamente para el otorgamiento de este instrumento y los avisos que deben recibirse en términos de ley, como se consigna en el aviso de privacidad que fue puesto a su disposición y que manifiesta conocer. -----

---- VII.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento; y -----

---- VIII.- Que leída esta escritura a los otorgantes, a quienes expliqué el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su comprensión plena y conformidad con ella y escribieron de puño y letra su nombre completo e imprimieron la huella digital de los dedos pulgar e índice de la mano derecha y firmaron, el día veintiséis de septiembre de dos mil catorce, mismo momento en que la autorizo. Doy Fe. -----

IGNACIO R. MORALES LECHUGA, NOTARIO NUMERO CIENTO DIECISEIS DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICO: -----

QUE LA PRESENTE COPIA AUTORIZADA SACADA DEL PROTOCOLO A MI CARGO, SE EXPIDE PARA EFECTOS ADMINISTRATIVOS, FISCALES O REGISTRALES. -----

DOY FE. -----

MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CATORCE. -----

[Handwritten signature]

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DEL:

CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854". (F. DIAGONAL CERO CERO OCHO CINCO CUATRO).

ESCRITURA	183,464.-
LIBRO	5,987.-
AÑO	2,016.-

notario • 116



LIBRO CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE..... LDF*JATV*LFSA.....

CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO.....

---- CIUDAD DE MEXICO, a doce de mayo de dos mil dieciséis.....

---- IGNACIO R. MORALES LECHUGA, Notario Ciento Dieciséis de la Ciudad de México, hago constar: el CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854" (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) (el "Convenio") que celebran "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE (el "Fideicomitente Inicial"), representada en este acto por el señor Salvador Cayón Ceballos y CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F/ cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), representado por sus delegados fiduciarios los señores Priscilla Vega Calatayud y Juan Pablo Baigts Lastiri, con la comparecencia de "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, representada en este acto por la señora María Monserrat Uriarte Carlin (el "Representante Común", y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario, las "Partes" e individualmente cada uno de ellos, como una "Parte"), de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:



----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO. Por escritura número treinta y nueve mil doscientos veintidós de fecha veintiuno de junio de dos mil trece, otorgada ante el licenciado José Villavicencio Castañeda, Notario Doscientos Dieciocho de esta Ciudad, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (F/ cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), (el "Contrato de Fideicomiso Original", según ha sido modificado mediante el Primer Convenio Modificatorio, el Segundo Convenio Modificatorio y el presente Convenio, el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el "Fideicomiso") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común.

SEGUNDO. Por escritura número treinta y nueve mil cuatrocientos diecinueve de fecha diecinueve de julio de dos mil trece, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario Doscientos Uno de la Ciudad de México, se hizo constar el primer convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso Original (el "Primer Convenio

Modificatorio") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común.

TERCERO. Por escritura ciento setenta y cuatro mil quinientos noventa y nueve de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (el "Segundo Convenio Modificatorio") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y el Representante Común.

CUARTO. Con fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis se celebró una Asamblea General Ordinaria de Tenedores, mediante la cual se resolvió, entre otros temas, autorizar la modificación del Contrato de Fideicomiso e instruir la celebración del presente Convenio.

-----**DECLARACIONES**-----

I. Declara el Fideicomitente Inicial, a través de su apoderado, que: -----

(a) Es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.

(b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente. --

(c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades de los delegados fiduciarios del Fiduciario y del delegado fiduciario del Representante Común para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio.

(d) Es su deseo celebrar el presente **Convenio** en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(e) En este acto instruye al Representante Común a comparecer a la celebración del presente Convenio en los términos que más adelante se indican.

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que: -----

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a sus estatutos sociales y por la legislación aplicable para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(b) Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo,



facultades que no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades del apoderado del Fideicomitente Inicial y del delegado fiduciario del Representante Común para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su delegado fiduciario, que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio.

(b) Su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Reconoce irrevocablemente la personalidad y facultades del apoderado del Fideicomitente Inicial y de los delegados fiduciarios del Fiduciario para comparecer en su nombre y representación a la celebración de este Convenio y para que asuman, con base en dicha representación, todos y cada uno de los derechos y obligaciones establecidos en este Convenio.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones. Salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos que se utilizan en este Convenio con la primera letra mayúscula y que no se definan de alguna otra forma en el mismo, tendrán los significados que se atribuyen a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso Original.

SEGUNDA. Adhesión de la Cláusula Sexta Bis. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Sexta Bis al Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma:



"CLÁUSULA SEXTA BIS. Recompra de CBFIs. El Fiduciario estará autorizado para adquirir CBFIs en circulación y mantenerlos en posición propia, para su posterior colocación y suscripción, sin que sea necesario acuerdo de la Asamblea de Tenedores para tal efecto, en términos de la Legislación Aplicable y conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico, contando con el voto favorable de los Miembros Independientes." -----

TERCERA. Adhesión de la Cláusula Décima Segunda Bis. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Décima Segunda Bis al Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma: -----

"CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA BIS. Adquisición de Bienes Inmuebles con Terceros. El Fideicomiso podrá participar en Bienes Inmuebles conjuntamente con cualquier tercero bajo cualquier modalidad y en cualquier proporción que para tal efecto apruebe el Comité Técnico, incluyendo sin limitar, mediante la adquisición de la propiedad y/o participación de cualquier forma en los derechos o los frutos o rendimientos presentes o futuros de uno o más Bienes Inmuebles, o mediante cualquier asociación o participación de cualquier naturaleza con cualquier tercero. Lo anterior, en el entendido que cualquier acto mediante el cual el Fideicomiso pretenda adquirir o participar de manera conjunta con un tercero en la propiedad o en los derechos o los frutos o rendimientos presentes o futuros de uno o más Bienes Inmuebles que ya se encuentren totalmente en etapa de operación, cien por ciento estabilizados y ocupados, a través de cualquier mecanismo, estará sujeta a lo previsto en la Cláusula 12.04 de este Contrato, por tratarse de una co-inversión." -----

CUARTA - Adhesión de la Cláusula Décima Sexta Bis. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en adicionar la Cláusula Décima Sexta Bis al Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma: -----

"CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA BIS. Inversiones Permitidas Adicionales. En adición a lo establecido en el párrafo (c) de la Cláusula Décima Sexta anterior, y sin perjuicio de lo ahí establecido, el Comité Técnico podrá autorizar que el Fiduciario lleve a cabo inversiones en Inversiones Permitidas cuya fecha de vencimiento sea una fecha posterior al siguiente Día Hábil, siempre y cuando cuente con el voto favorable de los Miembros Independientes." -----

QUINTA. Modificación de la Cláusula Vigésima Sexta. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar la Cláusula 26.01 (veintiséis punto cero, uno) del Contrato de Fideicomiso por lo que respecta a la información de notificaciones del Fideicomitente, del Fiduciario y del Representante Común, así como incluir un inciso (i) a dicha cláusula, para quedar redactada de la siguiente forma: -----



26.01 (veintiséis punto cero, uno) Notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizó mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambos con acuse de recibo en los siguientes domicilios: -----

Fideicomitente: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. (SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION) de C.V. (CAPITAL VARIABLE) -----

Domicilio: Juan Salvador Agraz No. 65 (sesenta y cinco), Piso 21 (veintiuno), Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, código postal 05109 (cero, cinco mil ciento nueve), Ciudad de México. -----

Atención: Salvador Cayón Ceballos y/o Gabriel Ramírez Fernández y/o Abel García González
Teléfono: 55-52921160 (cincuenta y cinco, cincuenta y dos, noventa y dos, once, sesenta). ----

Correo electrónico: scayon@fibrashop.mx, gramirez@fibrashop.mx, agarcia@fibrashop.mx
Fiduciario: CIBanco, S.A. (Sociedad Anónima), Institución de Banca Múltiple. -----

Domicilio: Cordillera de los Andes No. 265 (doscientos sesenta y cinco) piso 2 (dos), Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México. -----

Atención: Priscilla Vega Colotayud y/o Delegada Fiduciario del Fideicomiso F/00854 (F diagonal cero, cero, ochocientos cincuenta y cuatro) -----

Teléfono: +52-55-50-63-39-00 (cincuenta y dos, cincuenta y cinco, cincuenta, sesenta y tres, treinta y nueve, cero, cero). ----

Correo electrónico: pvega@cibanco.com e instruccionesmexico@cibanco.com -----

(i) Estar dirigida a CIBanco, S.A. (Sociedad Anónima), Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A. (Sociedad Anónima), Institución de Banca Múltiple), como Fiduciario del Fideicomiso número "F/00854" (F diagonal cero, cero, ochocientos cincuenta y cuatro). -----

Representante Común: Deutsche Bank México, S.A. (Sociedad Anónima), Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria -----

Domicilio: Av. Pedregal Número. 24 (veinticuatro) (Torre Virreyes), Piso 20 (veinte), Colonia Molino del Rey, código postal 11040 (once mil cuarenta), Ciudad de México. -----

Atención: División Fiduciaria -----

Teléfono: (52) 52018000 (cincuenta y dos, cincuenta y dos, cero, uno, ochenta, cero, cero) -----

Correo electrónico: monserrat.uriarte@db.com; y/o alonso.rojas@db.com; y/o dbmextrust@list.db.com y/o karia.barron@db.com; y/o gabriel.arroyo@db.com; y/o gerardo.sainz@db.com. -----



En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra" -----

SIXTA. No Novación. Este Convenio no implica novación de ninguna especie, por lo que las Partes acuerdan que el contenido y fuerza de todas las demás cláusulas del Contrato de Fideicomiso no modificadas por este Convenio, subsisten de igual manera para todos los efectos legales a que haya lugar, teniéndose aquí por reproducidas como se insertasen a su letra.-----

SÉPTIMA. Compulsa. Para beneficio de las Partes y exclusivamente para facilidad de referencia, se adjunta a este Convenio como Anexo "A" al apéndice de esta escritura, el clausulado compulsado del Contrato de Fideicomiso como el mismo está vigente a la fecha de celebración de este Convenio, incluyendo las modificaciones aquí acordadas. -----

OCTAVA. Notificaciones. Cualquier notificación que sea necesaria o permitida por este Convenio deberá hacerse por escrito en los términos del Contrato de Fideicomiso, según el mismo ha sido modificado mediante este Convenio.-----

NOVENA. Interpretación; Legislación Aplicable. Las Partes convienen en que el presente Convenio deberá interpretarse conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso Original, el Primer Convenio Modificatorio y el Segundo Convenio Modificatorio. Las Partes igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Convenio a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Las Partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.-----

PERSONALIDAD

A).- El señor Salvador Cayón Ceballos acredita su carácter de apoderado de "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "B".-----

B).- Los señores Priscilla Vega Calatayud y Juan Pablo Baigts Lastiri acreditan su carácter de delegados fiduciarios de CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "C".-----

C).- La señora María Monserrat Uriarte Carlin, en su carácter de Delegado Fiduciario de "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, con el primer testimonio primero en su orden de la escritura cuarenta y cuatro mil



notario • 116

seiscientos sesenta y tres de fecha diez de septiembre del dos mil catorce, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Ciento Veintidós de la Ciudad de México, de la que una copia debidamente cotejada por el suscrito la agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "D".



YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes, a quienes enteré de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad.

II.- Que me asegure de la identidad de los comparecientes como se acredita más adelante y a mi juicio tienen capacidad para la celebración de este acto.

III.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.

IV.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer esta escritura, y la leyeron personalmente.

V.- Que los comparecientes declararon ser:

SALVADOR CAYÓN CEBALLOS, mexicano, originario de Irapuato, Estado de Guanajuato, lugar donde nació el día veintisiete de junio de mil novecientos setenta, casado, contador público, con domicilio en Calle Juan Salvador Agraz Número sesenta y cinco, Piso veintiuno, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, código postal cero cinco mil ciento nueve, Ciudad de México, quien se identificó con credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral, y que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "FSP1305299J5" (FSP trece, cero, cinco, veintinueve, nueve J cinco).

PRISCILLA VEGA CALATAYUD, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el veinticinco de septiembre de mil novecientos setenta y siete, casada, funcionaria bancaria, con domicilio en calle Cordillera de los Andes, número doscientos sesenta y cinco, piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México, quien se identificó con el pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores;

JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el cuatro de abril de mil novecientos setenta y cinco, casado, licenciado en Derecho, con el mismo domicilio que la anterior compareciente, quien se identificó con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral y que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "FIN130621UY7" (FIN trece, cero, seis, veintiuno, UY siete); y

MARÍA MONSERRAT URIARTE CARLÍN, mexicana, originaria de la Ciudad de México,

lugar donde nació el veintidós de enero de mil novecientos ochenta, soltera, funcionario bancario, con domicilio en Avenida Pedregal Número Veinticuatro, Torre Virreyes, Piso veinte, Colonia Molino del Rey, código postal once mil cuarenta, Ciudad de México, quien se identificó con el pasaporte, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; y que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es DBM cero cero cero dos veintiocho J treinta y cinco.

---- Con la letra "E" agrego al apéndice de esta escritura en un solo legajo, copias fotostáticas, reproducidas de los originales que tuve a la vista, de los documentos relacionados con los que los comparecientes se identificaron;

---- VI.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, explique a los comparecientes que sus datos personales se utilizarán exclusivamente para el otorgamiento de este instrumento y los avisos que deban realizarse en términos de Ley, como se consigna en el aviso de privacidad que fue puesto a su disposición y que manifestaron conocer.

---- VII.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento; y

---- VIII.- Que leída esta escritura a los otorgantes, a quienes expliqué el valor y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su comprensión y conformidad plena con ella y la firmaron, escribieron de su puño y letra su nombre completo e imprimieron la huella digital de los dedos pulgar e índice de su mano derecha, el doce de mayo del año en curso, mismo momento en que la autorizo. Doy Fe.

---- Nombre y firma de los señores Priscilla Vega Calatayud y Juan Pablo Baigts Lastiri.

---- Ante mí ----- Morales Lechuga ----- Firma -----

---- Nombre y firma de los señores Salvador Cayón Ceballos y María Monserrat Uriarte Carlin.

---- Morales Lechuga ----- Firma -----

---- El sello de autorizar -----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, SACADO DEL PROTOCOLO A MI CARGO, PROTEGIDO POR KINEGRAMAS, QUE EXPIDO PARA CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F/ CERO CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO), COMO CONSTANCIA, EN OCHO PAGINAS.

CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTISEIS DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS.

CORREGIDO ----- DOY FE -----

[Handwritten signature]



Contrato de Fideicomiso FSHOP

Primera. Definiciones, Términos e Interpretación.

1.01 Definiciones. Cuando se utilicen en el presente Contrato con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos siguientes tendrán los significados que se señalan a continuación:

"Administrador" significa Fibra Shop Administración, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación.

"Anexos" significa el conjunto de anexos del presente Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.

"Aportación Inicial de Bienes Inmuebles" significa la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen los Fideicomitentes Adherentes Originales al Patrimonio del Fideicomiso.

"Aportación Futura de Bienes Inmuebles" significa cualquier aportación de Bienes Inmuebles que realice cualquier tercero al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles.

"Aportación Inicial" significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la Cláusula 2.02 del presente Fideicomiso.

"Asamblea de Tenedores" significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.

"Asesor" significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el presente Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación a este Fideicomiso de los Servicios de Asesoría y Planeación.

"Asesor Contable y Fiscal" significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del presente Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.

"Auditor Externo" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited), u otro auditor externo contratado en términos del presente Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DEL:

CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE ADHESIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854" (F DIAGONAL CERO CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) (EL "CONVENIO MODIFICATORIO") QUE CELEBRAN "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL (EL "FIDEICOMITENTE INICIAL"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR RAFAEL MARCOS DAYAN Y CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F DIAGONAL CERO CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) ("EL FIDUCIARIO"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LOS SEÑORES GERARDO IBARROLA SAMANIEGO Y JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI, CON LA COMPARECENCIA DE "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA SEÑORA MARÍA MONSERRAT URIARTE CARLÍN PARA EFECTOS DE OTORGAR SU CONSENTIMIENTO RESPECTO DEL CONVENIO MODIFICATORIO Y RECONOCER LA SUSTITUCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN COMÚN ("DEUTSCHE") Y MONEX CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO ("MONEX"), REPRESENTADO POR JOSÉ LUIS URREA SAUCEDA, A EFECTOS DE ACEPTAR SU DESIGNACIÓN COMO REPRESENTANTE COMÚN DE LOS TENEDORES.

ESCRITURA	201,263.-
LIBRO	6,791.-
AÑO	2,020.-



notario 116

LIBRO SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UNO..... LDF*JATVAOB.....

DOSCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES.....

----- CIUDAD DE MEXICO, a veintisiete de abril de dos mil veinte.....

----- **IGNACIO R. MORALES LECHUGA**, Notario Ciento Dieciséis de la Ciudad de México, hago constar: el **CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO Y DE ADHESIÓN DE REPRESENTANTE COMÚN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO "F/00854"** (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) (el "**Convenio Modificatorio**") que celebran "**FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS**", **SOCIEDAD CIVIL** (el "**Fideicomitente Inicial**"), representada en este acto por el señor Rafael Marcos Dayan y **CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE)**, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) ("el **Fiduciario**"), representado por sus delegados fiduciarios los señores Gerardo Ibarrola Samaniego y Juan Pablo Baigts Lastiri, con la comparecencia de "**DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**", representada en este acto por la señora María Monserrat Uriarte Carlín para efectos de otorgar su consentimiento respecto del Convenio Modificatorio y reconocer la sustitución de la representación común ("**DEUTSCHE**") y **MONEX CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO ("MONEX")**, representado por José Luis Urrea Saucedo, a efectos de aceptar su designación como representante común de los Tenedores, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

----- **ANTECEDENTES** -----

--- **PRIMERO**. Por escritura número treinta y nueve mil doscientos veintidós de fecha veintiuno de junio de dos mil trece, otorgada ante el licenciado José Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública Doscientos Dieciocho de la Ciudad de México, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), (el "Contrato de Fideicomiso Original", según ha sido modificado mediante el Primer Convenio Modificatorio, el Segundo Convenio Modificatorio y el presente Convenio Modificatorio, el "Contrato de Fideicomiso", y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el "Fideicomiso") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común.-----



--- **SEGUNDO.** Por escritura número treinta y nueve mil cuatrocientos diecinueve de fecha diecinueve de julio de dos mil **trece**, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaría pública Doscientos Uno de la Ciudad de México, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (el "Primer Convenio Modificatorio") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y y "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común.-----

--- **TERCERO.** Por escritura número ciento setenta y cuatro mil quinientos noventa y nueve de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce, otorgada ante la fe del suscrito Notario, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (el "Segundo Convenio Modificatorio") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común.-----

--- **CUARTO.** Por escritura número ciento ochenta y tres mil, cuatrocientos sesenta y cuatro de fecha doce de mayo de dos mil dieciséis, otorgada ante el Suscrito Notario, se hizo constar el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original (el "Tercer Convenio Modificatorio") que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario y y "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común.-----

--- **QUINTO.** Con fecha veinticuatro de abril de dos mil veinte se celebró una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos, autorizar la modificación del Contrato de Fideicomiso en los términos del presente, e instruir la celebración del presente Convenio Modificatorio, así como la sustitución de "Deutsche Bank México", Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, División Fiduciaria, por "Monex Casa De Bolsa", Sociedad Anónima De Capital Variable, Monex Grupo Financiero , como nuevo representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", que en copia agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A".-----

DECLARACIONES



notario 116

I. Declara el Fideicomitente Inicial, a través de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad civil debidamente constituida y existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"), plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio Modificatorio.

(b) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Es su deseo celebrar el presente Convenio Modificatorio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(d) Monex puso a su disposición, en su oportunidad y a su entera conformidad, con anterioridad a la celebración del presente Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx

II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:

(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a sus estatutos sociales y por la Legislación Aplicable para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(b) Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificatorio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.

(c) Es su deseo celebrar el presente Convenio Modificatorio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(d) Monex puso a su disposición, en su oportunidad y a su entera conformidad, con anterioridad a la celebración del presente Convenio Modificatorio e inclusive previo a la entrega de sus datos y/o los de su personal a éste, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx

III. Declara DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, por conducto de su delegado fiduciario, que:



(a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, plenamente facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Convenio Modificadorio.-----

(b) Su delegado fiduciario cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificadorio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo, facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.-----

(c) Es su deseo comparecer a la celebración del presente Convenio Modificadorio, en cumplimiento y conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el Antecedente Quinto anterior, y, adicionalmente, para efectos de reconocer su sustitución como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs" en los términos y condiciones que más adelante se establecen. -----

(d) A la fecha de celebración del presente Convenio Modificadorio no tiene conocimiento de algún incumplimiento del Fiduciario y del Administrador, conforme al Contrato de Fideicomiso, de cualquier otra Persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso y no se encuentra transcurriendo plazo alguno para que el Representante Común adopte alguna acción relevante concreta bajo los Documentos de la Emisión o asunto pendiente de seguimiento y, salvo por la Asamblea de Tenedores a que se refiere el Antecedente Quinto anterior, no existe instrucción particular alguna de parte de los Tenedores que a esta fecha se encuentre en ejecución. -----

IV. Declara MONEX CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO , por conducto de su apoderado, que:-----

a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida de conformidad con las leyes de México y debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción trece romano del artículo ciento setenta y uno de la Ley del mercado de Valores. --

(b) Se encuentra debidamente autorizada y facultada para intervenir como representante común de tenedores de valores en los términos de la Ley General de títulos y Operaciones de crédito, la Ley del mercado de Valores y la Circular Única. -----

(c) Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Convenio Modificadorio en su nombre y representación, y para obligarlo en los términos del mismo,



facultades que no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha del presente.-----

(d) Conoce los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, que se modifica, mediante el presente Convenio Modificatorio y está de acuerdo en asumir el cargo de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", y comparece a la celebración del presente Convenio Modificatorio para adherirse, en consecuencia, al Contrato de Fideicomiso y conforme a la modificación que en este acto sobre el mismo se pacta,-----

(e) Es su deseo comparecer a la celebración del presente Convenio Modificatorio en cumplimiento y conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores a que se refiere el Antecedente Quinto anterior, y, adicionalmente, para efectos de reconocer y aceptar el cargo de representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en los términos y condiciones que más adelante se establecen. -----

Expuesto lo anterior, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes:-----

CLÁUSULAS

--- PRIMERA. Definiciones. Salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos que se utilizan en esta escritura con la primera letra mayúscula y que no se definan de alguna otra forma en el mismo, tendrán los significados que se atribuyen a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso (según el mismo ha sido modificado).-----

--- SEGUNDA. Sustitución de Representante Común. "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL (el "Fideicomitente Inicial"), CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, y "MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, representados como ha quedado indicado en este acto aceptan, reconocen y convienen, que con efectos a partir de la fecha en que surta efectos el canje del título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs" ("Título") en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores "INDEVAL", y como resultado de la resolución adoptada por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores celebrada el veinticuatro de abril de dos mil veinte y su firma al Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", "MONEX CASA DE BOLSA",



SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO sustituirá a **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** como "Representante Común" de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs" y se constituirá, para todos los efectos a que haya lugar, como el Representante Común de dichos Tenedores, obligándose en este acto a realizar cualquier acto necesario o conveniente conforme a la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitar, cualesquier acto requerido para llevar a cabo el canje del Título respectivo ante el "INDEVAL".

En virtud de dicha sustitución, **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** desempeñará el cargo de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", y mediante su firma al Título, asumirá todos los derechos y obligaciones de cualquier naturaleza, derivados del Fideicomiso, el Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs" y la Legislación Aplicable.

Mediante su firma al Título, **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** acepta su designación como representante común de los Tenedores, y protesta el fiel y cumplido desempeño de su encargo, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso, el Título y la Legislación Aplicable.

"FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL (el "Fideicomitente Inicial"), CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro) y "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA acuerdan y reconocen que **MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la gestión que hubiere hecho **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", incluyendo sin limitar, los términos en que fueron emitidos los mismos, la convocatoria, celebración, términos y acuerdos adoptados en las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs" celebradas a esta fecha, incluyendo sin limitar, la Asamblea de Tenedores a que se refiere el



Antecedente Quinto de esta escritura, así como las modificaciones acordadas a través del presente Convenio Modificatorio dado que las mismas fueron aprobadas a través de dicha asamblea, ni sobre los actos de Deutsche previo a la firma del presente Convenio Modificatorio y la suscripción y canje del Título. Lo anterior, toda vez que las obligaciones y responsabilidades del Representante Común nacen a partir de su firma en el Título correspondiente.-----



El Fideicomitente Inicial, no se reserva acción o derecho alguno que reclamar o ejercitar en contra de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, sus delegados fiduciarios, funcionarios, apoderados y demás empleados por su actuación como "Representante Común" en el Fideicomiso, en relación con el legal ejercicio de su cargo como Representante Común de los Tenedores hasta esta fecha, actuaciones que se extinguirán con motivo de la sustitución que se **consigna** en el presente Convenio Modificatorio, por lo que, a partir de esta **fecha**, le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda y no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura que ejercitar en su contra en relación con el legal ejercicio de su encargo, salvo por cualesquiera actos realizados con dolo, negligencia o mala fe y cuando así sea determinado mediante sentencia definitiva por un tribunal de alzada obligándose a sacar en paz y a salvo a **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por cualquier reclamación o controversia judicial o extrajudicial, presente o futura que pudiere surgir en su contra derivada del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, con motivo de la sustitución de representante común que en este acto se formaliza y/o de los actos jurídicos o de cualquier otra naturaleza que Deutsche realizó en su gestión como representante común de la emisión identificada con clave de pizarra FSHOP 13 (trece), siempre y cuando los haya realizado conforme lo establecido en el Fideicomiso y en acatamiento a los términos de dicha emisión. -----

"FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL (el "Fideicomitente Inicial") CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE

BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA y "MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO reconocen que, para todos los efectos a que haya lugar, a partir de esta fecha, las referencias al "Representante Común" contenidas en el Fideicomiso, se entenderán realizadas a **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** en términos de las modificaciones que se acuerdan más adelante en el presente Convenio Modificatorio. --- **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** manifiesta que no se le adeuda cantidad alguna por concepto de gastos, honorarios, comisiones y demás erogaciones que se generaron a su favor con motivo de su desempeño como "Representante Común", por lo que no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura, que ejercitar en contra del Fideicomitente Inicial ni del Fiduciario por ese concepto, otorgándole el finiquito más amplio que en derecho proceda por tal concepto.

El Fideicomitente Inicial transmite y entrega en esta fecha, de manera electrónica a **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, la documentación e información que tenga en sus archivos relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", el Contrato de Fideicomiso y el Título, y **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** queda obligado a transmitir a **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** cualquier documentación e información de manera electrónica que le sea requerida por este último y/o el Fideicomitente Inicial a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de la solicitud, *en el entendido que* **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** entregará físicamente a **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** dentro de los 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la celebración de la presente escritura, toda aquella información original que, en su caso, el Representante Común deba mantener en original conforme a la Legislación Aplicable para el ejercicio de su cargo como Representante Común de los Tenedores y que **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** tenga en su poder; *en el entendido además que*, de manera específica, se obliga a entregar a **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO**



FINANCIERO, dentro de un plazo que no exceda de 60 (sesenta) Días Hábiles siguientes a la firma de la presente escritura; (y) copia de todas las actas de asamblea de Tenedores que se han llevado a cabo junto con los documentos relacionados a las mismas, y una certificación por parte del Presidente de dichas asambleas o de un apoderado de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** en la que certifique que los documentos entregados a **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** son copia fiel del original y (z) en la medida que no se le haya entregado en original, copia certificada por fedatario público de los demás documentos que obren en su poder y que se relacionen o deriven de forma directa o indirecta de su cargo como Representante Común de los Tenedores. Los costos y gastos generados por la expedición de copias certificadas adicionales serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, _____

"FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL y "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA reconocen que no será responsabilidad de Monex la falta de cumplimiento de la obligación de entrega de información oportuna antes referida. _____

"FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL (el "Fideicomitente Inicial"), CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro), "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA y "MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO se obligan, en la medida que a cada una corresponda, a llevar a cabo todos los actos y trámites y a suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la sustitución de **"DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA** como representante común de los Tenedores por **"MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO** se perfeccione, surta plenos efectos y sea oponible a cualquier tercero y a las autoridades correspondientes, incluyendo, sin limitar, el trámite de actualización o toma de nota, según corresponda, respecto de la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios



Inmobiliarios "CBFIs" ante el Registro Nacional de Valores y el canje de los Títulos respectivo ante "INDEVAL"; en el entendido que hasta que no se perfeccione dicha sustitución, "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA continuará fungiendo como Representante Común.-----

El Fideicomitente Inicial y el Fiduciario acuerdan que los términos de la contratación y los honorarios que "MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO tendrá derecho a recibir por su actuación como representante común de los Tenedores son los que se establecen en el Anexo "1" del Contrato de Fideicomiso, mismo que se modifica en virtud del presente Convenio Modificatorio, en los términos del documento que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "B".-----

--- **TERCERA. Modificaciones al Fideicomiso.** Con efectos a la fecha de este Convenio Modificatorio, el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario en este acto convienen en modificar el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo acordado a continuación:-----

1.- Adhesión de una Cláusula Octava BIS. Con efectos a la firma de esta escritura, el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario en este acto convienen en adicionar la Cláusula Octava Bis al Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente forma:-----

"CLÁUSULA OCTAVA BIS. Sustitución, Renuncia, Ausencia o Imposibilidad del Representante Común. No obstante lo dispuesto en cualquier otra Cláusula del presente Contrato, en caso de que (i) por cualquier razón el Representante Común renuncie a su cargo sin que al efecto haya entrado en funciones un representante común sustituto, (ii) el cargo de Representante Común se encuentre vacante por cualquier razón; o bien (iii) se vuelva necesaria la sustitución del Representante Común por virtud de que la institución que en cualquier momento funja como tal le resulte imposible legal o materialmente continuar fungiendo con dicho carácter, ya sea por conflictos de interés reales o potenciales, por requerimiento de la autoridad competente, o por cualquier otra razón; la Asamblea de Tenedores deberá aprobar la remoción (en su caso) y designación del nuevo representante común, para lo cual se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores, en primera convocatoria, Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento), cuando menos de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los CBFIs presentes.-----

En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para los propósitos previstos en el primer párrafo anterior, se considerará



instalada legalmente, cualquiera que sea el número de CBFIs que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los CBFIs presentes.” -----

2. Modificación a la Cláusula 1.01 (uno punto cero uno) Con efectos a la firma de esta escritura, el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario en este acto convienen en modificar la definición de “Representante Común” prevista en la Cláusula 1.01 (uno punto cero uno) del Contrato de Fideicomiso, para quedar redactada de la siguiente manera: -----

“Representante Común”: significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, así como sus causahabientes y cesionarios permitidos y cualquier casa de bolsa o institución de crédito que lo sustituya en sus funciones y sea designada por la Asamblea de Tenedores como representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado por la Asamblea de Tenedores subsecuentemente como representante común de los Tenedores en sustitución de éste, quien estará sujeto a todos y cada uno de los derechos y obligaciones previstos en el presente Fideicomiso, así como lo establecido en el artículo 68 (sesenta y ocho) de la Circular Única de Emisoras, conforme a las precisiones que se prevé a continuación, incluyendo sin limitar: (i) ejercer las acciones y derechos que correspondan a los Tenedores, con respecto a cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos CBFIs y el presente Contrato, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran; (ii) verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, Título y el Contrato de Administración y Representación, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en la realización de ~~Distribuciones o~~ de cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) para efectos de cumplir con el inciso (i) anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a cualquier otra Persona que les presten servicios al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador en relación con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el Auditor Externo, el proveedor de precios, el valuador independiente y el contador del Fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la fracción (ii)



anterior, en los plazos y periodicidad que este último razonablemente les requiera. En dicho sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo, el proveedor de precios, el valuador independiente y el contador del Fideicomiso y dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera razonablemente, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento a obligación de confidencialidad alguna, y dichos Tenedores estarán sujetos, a las obligaciones de confidencialidad respectivas, en caso de existir. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al proveedor de precios, al valuador independiente y al contador del fideicomiso, y a los asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información razonablemente solicitada en los plazos antes señalados.; (iv) en caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y/o el Contrato de Administración y Representación a cargo de las partes de los mismos, el Representante Común estará obligado a solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante,, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que sea de su conocimiento y que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualesquier incumplimientos materiales y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y del Administrador, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe cualesquier obligaciones de confidencialidad que, en su caso, pudieran establecerse en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el



Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 (Dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente; (v) rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, y (vi) solicitar a la Asamblea de Tenedores o la Asamblea de Tenedores podrá ordenar, que se contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a cualesquier terceros especializados en la materia de que se trate que razonablemente considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación establecidas en los incisos anteriores, el presente Contrato de Fideicomiso o en la Legislación Aplicable. En tal caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores para dichos efectos, y por lo tanto el Representante Común podrá confiar en actuar y/o negarse a actuar con base en el análisis que presente el tercero especialista, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba la contratación de terceros especialistas, el Representante Común solo será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Legislación Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los incisos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicha Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 (doscientos ochenta y uno) del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 (dos mil quinientos setenta y siete) del Código Civil de la Ciudad de México y en los artículos correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 (doscientos diecisiete) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las



cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados los recursos, en su caso, por los Tenedores de los CBFIs; y (vii) el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas y para los fines señalados en el inciso (ii) anterior de manera anual, en el entendido que, si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva. En caso de situaciones que el Representante Común estime urgentes, el aviso podrá darse con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo la visita o revisión correspondiente.-----

Atendiendo a la naturaleza de los CBFIs, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de éste, serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de cualesquier Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar razonablemente al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas.-----

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del contador del Fideicomiso, del auditor externo, del proveedor de precios, o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las inversiones, desinversiones y demás operaciones, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.-----



Cualesquiera referencias en el presente Fideicomiso referidas a una entidad específica como representante común deberán entenderse como una referencia a la casa de bolsa o institución de crédito que en su momento ejerza el cargo de representante común.-----

3. Modificación de la Cláusula Vigésima Sexta. Con efectos a la fecha de firma de esta Escritura, el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario en este acto convienen en modificar la Cláusula 26.01 (veintiséis punto cero uno) del Contrato de Fideicomiso por lo que respecta a la información de notificaciones del Fideicomitente Inicial, del Fiduciario y del Representante Común, así como incluir un inciso (i) a dicha cláusula, para quedar redactada de la siguiente forma:-----

"26.01 Notificaciones. Toda comunicación que deba hacerse, de conformidad con el presente Fideicomiso, se realizará mediante correo certificado o servicio de mensajería, ambas con acuse de recibo en los siguientes domicilios:-----

Fideicomitente: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, Sociedad Civil.-----

Domicilio: Juan Salvador Agraz número sesenta y cinco, Piso veintiuno, Colonia Santa Fe, ---

Delegación Cuajimalpa, código postal cero cinco mil ciento nueve, Ciudad de México -----

Atención: Salvador Cayón Ceballos y/o Gabriel Ramírez Fernández y/o Mirshna Yochabel Paéz Villarreal y/o Gonzalo Adolfo del Río Benítez -----

Teléfono: (55) 52921160 (cincuenta y cinco, cincuenta y dos, noventa y dos, once sesenta) ---

Correo electrónico: scayon@fibrashop.mx -----

gramirez@fibrashop.mx -----

ypaez@fibrashop.mx -----

gdelrio@fibrashop.mx -----

Fiduciario: CIBanco, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple-----

Domicilio: Cordillera de los Andes Número doscientos sesenta y cinco piso dos, -----

Colonia Lomas de Chapultepec, en, Miguel Hidalgo,-----

Código postal once mil, Ciudad de México-----

Atención: Manuel Iturbide Herrera y/o Delegado Fiduciario del Fideicomiso F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro)-----

Teléfono: +52 55 50633900 (cincuenta y dos, cincuenta y cinco, cincuenta, sesenta y tres, treinta y nueve, cero cero=-----

Correo electrónico: miturbide@cibanco.com y/o jbaigts@cibanco.com y/o instruccionesmexico@cibanco.com -----



Estar dirigida a CIBanco, Sociedad Anónima., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, Sociedad anónima., Institución de Banca Múltiple), como Fiduciario del Fideicomiso número "F/00854 (F diagonal cero cero ochocientos cincuenta y cuatro)". -----
Representante Común: Monex Casa de Bolsa, Sociedad Anónima de Capital Variable, Monex Grupo Financiero-----

Atención: Claudia B. Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o César David Hernández Sánchez-----

Domicilio: Avenida. Paseo de la Reforma número doscientos ochenta y cuatro, piso nueve----
Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal cero seis mil seiscientos, Ciudad de México.-----

Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx y/o cdhernandez@monex.com.mx-----

Teléfono: [*]5231-0000 (cincuenta y dos, treinta y uno, cero cero, cero cero) y/o 5231-0161 (cincuenta y dos, treinta y uno, cero uno, sesenta y uno) y/o 5230-0296 (cincuenta y dos, treinta, cero dos, noventa y seis).-----

En caso de cambio de domicilio de algunas de las Partes deberán comunicarlo a las demás, con cuando menos 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que dicho cambio ocurra. -----

--- **CUARTA. Gastos.** "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL, deberá pagar todos los gastos derivados de la celebración del presente Convenio Modificatorio. ----

--- **QUINTA. No Novación.** Este Convenio Modificatorio no implica novación de ninguna especie o liberación de cualquiera de las obligaciones de las partes conforme al Contrato de Fideicomiso, por lo que los otorgantes por conducto de sus representantes acuerdan que el contenido y fuerza de todas las demás cláusulas del Contrato de Fideicomiso no modificadas por este Convenio Modificatorio, subsisten de igual manera para todos los efectos legales a que haya lugar, teniéndose aquí por reproducidas como se insertasen a su letra.-----

--- **SEXTA. Compulsas.** A solicitud de los comparecientes de esta escritura y exclusivamente para facilidad de referencia, se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "C" el clausulado compulsado del Contrato de Fideicomiso como el mismo está vigente a la fecha de celebración de este Convenio Modificatorio, incluyendo las modificaciones aquí acordadas.-----



SÉPTIMA. Notificaciones. Cualquier notificación que sea necesaria o permitida por este Convenio Modificatorio deberá hacerse por escrito en los términos del Contrato de Fideicomiso, según el mismo ha sido modificado mediante este Convenio Modificatorio.-----

--- **OCTAVA. Interpretación: Legislación Aplicable.** Los otorgantes por conducto de sus representantes convienen en que el presente Convenio Modificatorio deberá interpretarse conjuntamente con el Contrato de Fideicomiso Original y los Convenios Modificatorios al mismo, igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento de la presente escritura a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Los otorgantes por conducto de sus representantes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.-----

PERSONALIDAD

A).- El señor Rafael Marcos Dayan acredita su carácter de apoderado de "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS", SOCIEDAD CIVIL, con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "D".-----

B).- Los señores Gerardo Ibarrola Samaniego y Juan Pablo Baigts Lastiri acreditan su carácter de delegados fiduciarios de CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), con la certificación que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "E".-----

C).- La señora María Monserrat Uriarte Carlin, en su carácter de Delegado Fiduciario de "DEUTSCHE BANK MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, con el primer testimonio primero en su orden de la escritura cuarenta y cuatro mil seiscientos sesenta y tres de fecha diez de septiembre del dos mil catorce, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Ciento Veintidós de la Ciudad de México, de la que una copia debidamente cotejada por el suscrito la agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "F".-----

D).- El señor José Luis Urrea Saucedo, en su carácter de Apoderado de MONEX CASA DE BOLSA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO con el primer testimonio primero en su orden de la escritura cuarenta y dos mil ochocientos cincuenta y ocho de fecha primero de agosto del dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del licenciado Eduardo J. Muñoz Pinchetti, titular de la Notaría número setenta y uno de la



Ciudad de México, actuando como suplente y en el protocolo a cargo del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría número ochenta y tres de la Ciudad de México, de la que una copia debidamente cotejada por el suscrito la agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "G".

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO:

---- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante los comparecientes, a quienes enteré de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad.

---- II.- Que me asegure de la identidad de los comparecientes como se acredita más adelante y a mi juicio tienen capacidad para la celebración de este acto.

---- III.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta escritura.

---- IV.- Que hice saber a los comparecientes el derecho que tienen de leer esta escritura, y la leyeron personalmente.

---- V.- Que los comparecientes declararon ser:

---- **RAFAEL MARCOS DAYAN**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el veintinueve de febrero de mil novecientos sesenta y ocho, casado, Arquitecto, con domicilio en Avenida Jaime Balmes número ocho, Penthouse Office, Colonia Los Morales Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal once mil quinientos diez, Ciudad de México, quien se identificó con el pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores;)

---- **GERARDO IBARROLA SAMANIEGO**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el veintisiete de enero de mil novecientos setenta y cuatro, casado, funcionario bancaria, con domicilio en calle Cordillera de los Andes, número doscientos sesenta y cinco, piso dos, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, Ciudad de México, quien se identificó con el pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores;

---- **JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI**, mexicano, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el cuatro de abril de mil novecientos setenta y cinco, casado, licenciado en **Derecho**, con el mismo domicilio que la anterior compareciente, quien se identificó con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral y que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "FIN130621UY7" (FIN trece, cero, seis, veintiuno, UY siete); y

---- **JOSÉ LUIS URREA SAUCEDA**, mexicano, originario de Veracruz estado del mismo

notario 116



nombre y lugar donde nació el veinte de octubre de mil novecientos ochenta y seis, casado, licenciado en Derecho, con domicilio en Paseo de la Reforma, número doscientos ochenta y cuatro, piso nueve, Colonia Juárez, en Cuauhtémoc, código postal cero seis mil seiscientos, Ciudad de México, quien se identificó con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral y que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es (MCB ochenta y seis, cero tres, trece CD seis);



---- **MARÍA MONSERRAT URIARTE CARLÍN**, mexicana, originaria de la Ciudad de México, lugar donde nació el veintidós de enero de mil novecientos ochenta, soltera, funcionario bancario, con domicilio en **Avenida** Pedregal Número Veinticuatro, Torre Virreyes, Piso veinte, Colonia Molino del Rey, código postal once mil cuarenta, Ciudad de México, quien se identificó con el pasaporte, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; y que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es DBM cero cero cero dos veintiocho J treinta y cinco.

---- Con la letra "**H**" agrego al apéndice de esta escritura en un solo legajo, copias fotostáticas, reproducidas de los originales que tuve a la vista, de los documentos relacionados con los que los comparecientes se identificaron;

---- **VI.-** Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, explique a los comparecientes que sus datos personales se utilizarán exclusivamente para el otorgamiento de este instrumento y los avisos que deban realizarse en términos de Ley, como se consigna en el aviso de privacidad que fue puesto a su disposición y que manifestaron conocer.

---- **VII.-** Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento; y

---- **VIII.-** Que leída esta escritura a los otorgantes, a quienes **expliqué el valor** y consecuencias legales de su contenido, manifestaron su comprensión y **conformidad plena** con ella y la firmaron el día veintisiete de abril del año en curso, mismo momento **en que lo** autorizo definitivamente.- Doy Fe.-

---- Nombre y firma de los señores Rafael Marcos Dayan, Gerardo Ibarrola Samaniego, Juan Pablo Baigts Lastiri, José Luis Urrea Saucedo y María Monserrat Uriarte Carlín.

---- Morales Lechuga _____ Firma _____

---- El sello de autorizar _____


ES **PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, SACADO DEL PROTOCOLO A MI CARGO, PROTEGIDO POR HOLOGRAMAS, QUE EXPIDO PARA CIBANCO, SOCIEDAD ANONIMA,**

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854 (F DIAGONAL CERO CERO OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) ("EL FIDUCIARIO"), COMO CONSTANCIA, EN VEINTE PAGINAS.-----

CIUDAD DE MÉXICO, A TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL VEINTE.-----

CORREGIDO.----- DOY FE.-----

~~FF~~/jgc



SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

11 NBV

"2017, Año del Centenario de la Promulgación
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Dirección General de Asuntos Jurídicos Bursátiles

Oficio No. 153/10540/2017

Ciudad de México, 20 de julio de 2017

ASUNTO: Actualización de la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios, bajo la modalidad de programa de colocación, así como autorización de la difusión al público de la información correspondiente.

CI BANCO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO NO. 24, PH
COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC
DEL. MIGUEL HIDALGO
11000 CIUDAD DE MÉXICO



20 JUL. 2017

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN,
TRANSACCIONES Y REG. MATERIALES
CORRESPONDENCIA Y ARCHIVO

At'n.: Sr. Juan Pablo Baigts Lastiri
Sra. Priscilla Vega Calatayud
Delegados fiduciarios

En atención a su solicitud contenida en escrito de fecha 7 de junio último y diversos complementarios, con fundamento en los artículos 6, 70, 75, 86 y 92 de la Ley del Mercado de Valores; 4, fracciones XXIX y XXXVIII de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y 12, 26, fracción II, 27, fracciones II y VII, y último párrafo y 58 del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, esta autoridad ha resuelto:

Primero.- Actualizar la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación y con el número 3239-4.19-2017-068, de los certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo, emitidos por esa institución en su carácter de fiduciario en el fideicomiso F/00854 del que es fideicomitente Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., cuyo patrimonio está constituido principalmente por bienes inmuebles y los recursos derivados del arrendamiento de los mismos, la cual le fue comunicada mediante oficio número 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015, con sujeción a lo siguiente:

1. El nuevo monto autorizado del programa es de hasta \$8,000'000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América o unidades de inversión, tomando como referencia el valor de éstas en cada fecha de emisión, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado. El monto de las emisiones de los certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo vigentes no excederá de \$2,000'000,000.00 (dos mil millones de pesos 00/100 M.N.).

Segundo.- Autorizar la difusión del aviso con fines informativos relativo a la actualización de la inscripción preventiva, en los términos del documento que con el sello de esta Comisión se adjunta al presente, debiendo incorporarse de manera visible en él, el número de inscripción que se cita en el punto Primero anterior, así como el número y la fecha de este oficio.

Tercero.- Autorizar la difusión de los suplementos informativos al prospecto de colocación, de los avisos de oferta pública, así como de los documentos con información clave para la inversión de los certificados bursátiles fiduciarios correspondientes a la segunda y tercera emisiones, respectivamente, en los términos de los documentos que con el sello de esta Comisión se adjuntan al presente, debiendo incorporarse de manera visible en ellos y en los títulos representativos de las emisiones, el número y la fecha de este oficio.

Los números de inscripción para la segunda y tercera emisiones de los certificados bursátiles fiduciarios son 3239-4.19-2017-068-01 y 3239-4.19-2017-068-02, respectivamente, mismos que deberán incluirse de manera visible en la carátula de los suplementos informativos del prospecto de colocación, en los avisos de oferta pública, así como, en los documentos con información clave para la inversión y en los títulos representativos de cada emisión.

La colocación de la segunda y tercera emisiones deberá llevarse a cabo en un plazo de treinta días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente oficio, plazo que podrá ser prorrogado por la Dirección General de Emisoras de esta Comisión, siempre que medie causa justificada.

Cuarto.- Autorizar los formatos del suplemento informativo al prospecto de colocación, del aviso de oferta pública, así como del documento con información clave para la inversión, en los términos de los documentos que con el sello de esta Comisión se adjuntan al presente.

Los suplementos informativos del prospecto de colocación y avisos de oferta pública, así como el documento con información clave para la inversión que se publiquen, deberán ajustarse a dichos formatos, incluyendo de manera visible en su texto el número y la fecha de este oficio.


Los documentos de cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios, incluyendo el suplemento informativo del prospecto de colocación y los avisos de oferta pública, así como el documento con


información clave para la inversión, deberán presentarse en los términos y plazos establecidos en el artículo 13-Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisiones de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Por cada emisión de certificados bursátiles fiduciarios, esta autoridad proporcionará un número específico de inscripción, mismo que deberá incluirse de manera visible en la carátula del suplemento informativo del prospecto de colocación, en el aviso de oferta pública, así como en el documento con información clave para la inversión y en el título representativo de cada emisión.

Por lo demás, se ratifican los términos y requerimientos contenidos en el mencionado artículo 153/5436/2015.

DECLARACIONES


LIC. BRYAN LEPE SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL
DE EMISORAS


LIC. JUAN CARLOS OLIVIER MORÁN
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS
JURÍDICOS BURSÁTILES

- LIC. LUIS ENRIQUE ORTIZ DE ROSA - DIRECTOR GENERAL - BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE CV.
- LIC. ROBERTO GONZÁLEZ CÁDIZ - DIRECTOR GENERAL - S.D. INVERSA INSTITUCIÓN - S.A. DE CV. DE VALORES S.A. DE CV.
- LIC. ION ALBERTO GALVÁN / PÉREZ - DIRECTOR GENERAL - CASA DE BOLSA BOVA BANCIERE SAHTEL S.V. GRUPO FINANCIERO BOVA PANAMÁ - INTERMEDIARIO COLCADO - MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.
- LIC. FERNANDO PÉREZ PÉREZ - DIRECTOR GENERAL - ACTIVER CASA DE BOLSA S.A. DE CV. GRUPO FINANCIERO ACTIVER - INTERMEDIARIO COLCADO - MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.
- SR. FRANCISCO JAVIER LUNA - DIRECTOR GENERAL - SHCP - CASA DE BOLSA S.A. DE CV. GRUPO FINANCIERO SHCP - INTERMEDIARIO COLCADO - MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.
- ING. JOSE DE AGUIRRE GIBALDE - DIRECTOR GENERAL - CASA DE BOLSA SANTANDER S.A. DE CV. GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO - INTERMEDIARIO COLCADO - MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.
- LIC. ROSA FERRAZO SEPTEMIÓN - DIRECTOR GENERAL - ÚNICO BANK MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIBANCO - REPRESENTANTE COMÚN - MISMO DOMICILIO QUE EL DEL DESTINATARIO.
- MCC. CRISTIAN GUATEMIL HERNÁNDEZ - DIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE VIGILANCIA DE EMISORAS.
- DR. EDUARDO MOLINA MATEOS - DIRECTOR GENERAL ASUNTO DE EMISORES ESPECIALIZADOS Y SUPERVISIÓN NACIONAL DE VALORES.

SC/153/5436/2015
YBB/LIC/VMM

EST/153/5436

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTES THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/00854, LOS CUALES COTIZAN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V. CON LA CLAVE DE PIZARRA "FSHOP 17".

En la Ciudad de México, a las 10:00 horas del día 11 de junio de 2020, se reunieron en tercera convocatoria en las oficinas corporativas de "Fibra Shop" ubicadas en avenida Juan Salvador Agraz número 65, piso 21, colonia Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios ("CBFs") listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "Bolsa") con la clave de pizarra "FSHOP 17" (los "Tenedores") emitidos por CIBanco, S.A., institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/00854 (el "Fideicomiso" o "Fibra Shop"), cuyos custodios y/o nombres o denominaciones sociales se indican en la lista de asistencia que se adjunta al expediente de la presente acta como Anexo "1", con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "Asamblea") a la cual fueron debidamente convocados mediante convocatoria publicada en el sistema electrónico EMISNET de la Bolsa y en el periódico "Reforma" el día 15 de mayo de 2020. Copia fotostática de la convocatoria publicada se adjunta al expediente de la presente acta como Anexo "2".

Presidió la asamblea la señorita María Monserrat Uriarte Carlin (la "Presidenta") en nombre y representación de Deutsche Bank México, S.A., institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "Representante Común") y actuó como secretario de la Asamblea por designación unánime de los presentes Karla Itzel Barrón Saavedra, quien se encontraba presente como invitado. Se hace constar que estuvo presente como invitado de los Tenedores el señor Gabriel Ramírez Fernández en representación de Fibra Shop Administración, S.C. ("Fibra Shop Administración" o el "Administrador"), administrador de Fibra Shop.

La Presidenta propuso y designó como escritador a Karla Itzel Barrón Saavedra, quien después de aceptar su cargo, en el desempeño del mismo hizo constar que en la Asamblea se encontraban presentes 10,662,797 CBFs, equivalentes al 76.10% (setenta y seis punto dieciséis por ciento) del total de los CBFs en circulación con clave de pizarra "FSHOP 17", previa revisión de la constancia de depósito expedida por el S.D. Inerval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y el listado de Tenedores expedido por las casas de bolsa respectivas; y los poderes y/o cartas poder exhibidas por los representantes de los Tenedores para acreditar sus facultades de representación, documentos que se quedarán en custodia del Representante Común.

En consideración de lo anterior, la Presidenta declaró la Asamblea legalmente instalada con fundamento en lo previsto en el artículo 219 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en el segundo párrafo del inciso (a) del apartado "Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores" del título de CBFs correspondiente (el "Título"), y dio lectura al Orden del Día propuesto para la Asamblea, cuyo texto es el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores y, en su caso, aprobación para la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.
- II. Designación de delegados especiales.

Acto seguido, los Tenedores aprobaron la declaratoria de la Presidenta en relación con la legal instalación de la Asamblea, y la Presidenta procedió al desahogo del Orden del Día propuesto de la siguiente forma:

- I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores y, en su caso, aprobación para la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.**

En desahogo del primer punto del Orden del Día, a solicitud de la Presidenta, el señor Gabriel Ramírez Fernández, en representación de Fibra Shop Administración, en su carácter de Administrador del Fideicomiso, mencionó a los presentes que en febrero de 2020, CIBanco, S.A., institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), quien actualmente funge como Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, anunció la adquisición de la totalidad del negocio fiduciario de Deutsche Bank México, S.A., institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank") quien, conforme al Contrato de Fideicomiso, funge actualmente como Representante Común de los Tenedores (la "Adquisición de Deutsche Bank"). Asimismo, mencionó que, una vez que la Adquisición de Deutsche Bank surta efectos, tendría como consecuencia que CIBanco adquiriera simultáneamente el carácter de Fiduciario del Fideicomiso y de Representante Común de los Tenedores, lo cual podría resultar en una eventual contravención a la regulación aplicable, además de en posibles conflictos de interés en perjuicio de los Tenedores.

En virtud de lo anterior, el Administrador propuso a los presentes revocar la designación de Deutsche Bank como Representante Común de los Tenedores, proponiéndose a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ("Monex") para asumir la posición de Representante Común en sustitución de Deutsche Bank.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores titulares de los CBFs presentes, adoptó las siguientes:

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se resuelve revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores y, con efectos a partir de esta fecha, designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que asuma el cargo de Representante Común en sustitución de Deutsche Bank; haciéndose constar que, para efectos de lo dispuesto en el décimo párrafo del rubro "Representante Común" del Título que ampara los CBFs, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,

Monex Grupo Financiero ha aceptado asumir el cargo de **Representante** Común de los Tenedores, y tomar posesión de dicho cargo."

"SEGUNDA. Se resuelve instruir a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero a firmar un Convenio de **Sustitución** de Representante Común precisamente en los términos del documento que se acompaña a la presente acta como **Anexo "3"**."

"TERCERA. Se resuelve instruir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del **Fideicomiso**, a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para llevar a cabo los actos y trámites y suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la sustitución del Representante Común Sustituto por el Representante Común Sustituto se perfeccione, surta plenos efectos y sea oponible a cualquier tercero y a las autoridades correspondientes."

"CUARTA. Se resuelve modificar el Título para sustituir cualquier referencia a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común de los Tenedores, por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero."

"QUINTA. Se resuelve que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, solicite a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la actualización de la inscripción de los CBFs con clave de pizarra "FSHOP 17", así como el canje del Título correspondiente ante S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V."

II. Designación de delegados especiales.

En desahogo del segundo y último punto del Orden del Día, la Asamblea, en relación a la designación de delegados especiales de esta Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores titulares de los CBFs presentes, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

"ÚNICA. Se designa como delegados especiales de esta Asamblea, para que actúen conjunta o separadamente, a Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yashabel Paez Villanaral y Gonzalo Adolfo del Río Benítez, para que conjunta o separadamente y de manera indistinta, lleven a cabo todos los actos que sean convenientes o necesarios para dar cumplimiento y formalizar las resoluciones tomadas, incluyendo sin limitar, el comparecer ante el Notario Público de su elección para protocolizar la presente acta en todo o en parte, así como para llevar a cabo cualesquier gestiones, trámites y demás actos relacionados con las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B., de C.V., el S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o cualquier otra autoridad competente."

Se hace constar que al tiempo de adoptarse todas y cada una de las resoluciones anteriores por la presente Asamblea estuvieron presentes los Tenedores y/o los representantes de los mismos que aparecen en la lista de asistencia, reuniéndose en todo momento el quórum de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

No habiendo más asuntos que tratar, se suspendió la Asamblea en el tiempo necesario para la preparación de la presente acta, la cual, una vez leída, fue aprobada por la Asamblea y autorizada para ser firmada por la Presidenta y el Secretario, y se levantó definitivamente la Asamblea a las 11:00 horas del día 11 de junio de 2020.

PRESIDENTE

María Monserrat Uriarte Carlin

SECRETARIO

Karla Itzel Barrón Salavada

Casa de Bolsa

Ciudad de México, a 3 de marzo de 2020.

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
 Juan Salvador Agraz No. 65, piso 21,
 Col. Santa Fe, Cuajimalpa,
 C.P. 05109, Ciudad de México.

At'n. Salvador Cayón Ceballos
Director General

Conforme a su solicitud, nos permitimos hacerles llegar la presente propuesta con el fin de confirmar a ustedes el interés de **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ("Monex"** o el **"Representante Común"**) en participar como representante común sustituto de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra **"FSHOP 15", "FSHOP 17"** y **"FSHOP 17-2"** (respectivamente **"FSHOP 15", "FSHOP 17", "FSHOP 17-2"** o en su conjunto los **"Certificados Bursátiles"**) emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) en su carácter de fiduciario (el **"Fiduciario Emisor"**) del contrato de fideicomiso irrevocable número F/00854, en el cual Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. participa como fideicomitente (la **"Fideicomitente"**), por un monto \$2,758'098,400.00 (dos mil setecientos cincuenta y ocho millones noventa y ocho mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) correspondiente a **FSHOP 15**, \$1,400'000,000.00 (mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.) correspondiente a **FSHOP 17** y, \$1,600'000,000.00 (mil seiscientos millones de pesos 00/100 M.N.) correspondiente a **FSHOP 17-2** (cada una la **"Emisión"** o de forma conjunta las **"Emisiones"**).

Actualmente, **Monex** cuenta con la experiencia más amplia en el mercado como representante común, habiendo participado en más de 3,500 emisiones, garantizando con ello la calidad y servicio basados en una estructura operativa especializada y una infraestructura altamente desarrollada, las cuales han valido para obtener la primera clasificación como representante común para el mercado mexicano, otorgada por **Standard & Poor's**, con el grado de **"Superior al Estándar"**.

Por lo anterior, sometemos a su consideración la cotización de los honorarios por la prestación de nuestros servicios, mismos que serán con cargo al patrimonio del fideicomiso o, en su defecto, con cargo a la **Fideicomitente**:

l) **\$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 M.N.)** por la aceptación del cargo de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles correspondiente a la emisión **FSHOP 17**; **\$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 M.N.)** por la aceptación del cargo de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles correspondiente a la emisión **FSHOP 17-2** y; **\$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.)** por la aceptación del cargo de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles correspondiente a la emisión **FSHOP 15** (cada uno un **"Honorario por Aceptación de la Emisión"**), el cual deberá ser pagado al momento de aceptar la presente propuesta.

Es importante tener en cuenta que el **Honorario por Aceptación de la Emisión**, no es reembolsable aún si no se lleva a cabo la emisión, dado que el mismo considera las actividades que **Monex** realiza de forma previa a que la emisión tenga lugar (incluyendo la revisión a los documentos base de la

Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V.
 Paseo de la Reforma 284
 Ciudad de México C.P. 06600
 T. (55) 5230 0200
 F. (55) 5231 0000
 www.monex.com.mx



Casa de Bolsa

emisión para efectos de su participación como representante común) y no es contingente a que la misma ocurra.

ii) **65,000 UDIS (sesenta y cinco mil Unidades de Inversión)**, como honorario anual por el desempeño del cargo de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles correspondiente a la emisión **FSHOP 17**; **65,000 UDIS (sesenta y cinco mil Unidades de Inversión)**, como honorario anual por el desempeño del cargo de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles correspondiente a la emisión **FSHOP 17-2** y; **10,800 UDIS (diez mil ochocientas Unidades de Inversión)**, como honorario anual por el desempeño del cargo de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles correspondiente a la emisión **FSHOP 15**, pagaderos de forma anticipada en la fecha de firma de los documentos que formalicen la sustitución del representante común y, posteriormente, en cada fecha de aniversario de dicha formalización, en el entendido que, en caso de ampliarse el monto de la Emisión la comisión por desempeño se incrementará en forma automática y en la misma proporción en que hubiere sido ampliado el monto de la misma.

Los honorarios por desempeño antes señalados se duplicarán cuando el desempeño continuo de las actividades ordinarias como representante común de los tenedores de los **Certificados Bursátiles** impliquen actividades extraordinarias, señalando de manera enunciativa mas no limitativa los siguientes supuestos: (i) en caso de declararse el vencimiento anticipado de los **Certificados Bursátiles** o de que haya un incumplimiento en el pago de cualquier cantidad adeudada bajo los mismos, (ii) en caso de ejercicio de acciones legales en defensa de los intereses de los tenedores de los **Certificados Bursátiles** o en defensa del patrimonio del fideicomiso, (iii) en caso de incumplimiento a lo pactado en los documentos base de la emisión de que se trate, que traiga como consecuencia la necesidad de adoptar medidas extraordinarias como pudiera ser la contratación de terceros asesores, (iv) en caso de liquidación anticipada del fideicomiso por remoción del administrador y/o (v) en caso de que se le requiera al **Representante Común** fungir como agente de pago de las obligaciones a cargo del **Fiduciario Emisor**.

En caso de incrementarse el **Monto Autorizado**, la **Fideicomitente** negociará y acordará con el **Representante Común** el ajuste a efectuarse a los honorarios antes mencionados y adoptará las acciones necesarias para que dicho ajuste sea reconocido y asumido por el **Fiduciario Emisor** y se pague con cargo al patrimonio del fideicomiso o, en su defecto, por la **Fideicomitente**.

Los honorarios del **Representante Común** antes señalados incluyen las siguientes actividades:

1. De ser necesario, participar con comentarios y sugerencias a los documentos mediante los cuales se instrumente la emisión de los **Certificados Bursátiles**.
2. Calcular y publicar en las fechas previstas, la tasa de interés, así como el aviso de pago de intereses y/o principal, en su caso, bajo los términos y condiciones que se establezcan en los documentos base de la emisión de los **Certificados Bursátiles**.
3. Todas las demás que le son atribuibles conforme a los documentos base de la emisión de los **Certificados Bursátiles** y que no sean objeto de un honorario específico conforme a la presente propuesta.

Los honorarios del **Representante Común** establecidos en la presente propuesta no incluyen cualquier actividad que, en su caso, el **Representante Común** deba realizar para la inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias de aquellas garantías mobiliarias y/o actos en los que el



Casa de Bolsa

Representante Común actúe como acreedor para beneficio de los tenedores de los **Certificados Bursátiles**; por lo que, en caso de otorgarse, se presentará una cotización adicional y/o modificará la presente.

Las actividades del **Representante Común** asociadas a la celebración de asambleas de tenedores causarán un honorario adicional a los previstos en los puntos anteriores de **5,000 UDIS (cinco mil Unidades de Inversión)** por evento, el cual será con cargo al patrimonio del fideicomiso y, en su defecto, con cargo a la **Fideicomitente**, en el entendido que dichas asambleas de tenedores se celebrarán en el domicilio del **Representante Común**, salvo por falta o imposibilidad para ello.

En el supuesto de que el **Representante Común** participe en la revisión, validación de titularidad de los **Certificados Bursátiles** o en cualquier otro aspecto relativo a la adopción de resoluciones unánimes fuera de asamblea de tenedores, se causará un honorario de **2,000 UDIS (dos mil Unidades de Inversión)** por evento, el cual será con cargo al patrimonio del fideicomiso y, en su defecto, con cargo a la **Fideicomitente**.

En el caso de que se lleven a cabo modificaciones a los documentos base de la emisión de los **Certificados Bursátiles**, se cobrará por modificación la cantidad de **\$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 M.N.)** con cargo al patrimonio del fideicomiso o, en su caso, de la parte solicitante.

Los honorarios descritos en la presente propuesta no incluyen el monto de cualesquiera gastos asociados a las funciones del **Representante Común**, los cuales serán a cargo del patrimonio del fideicomiso o, en su defecto, de la **Fideicomitente**. Favor de referirse al anexo de **Términos y Condiciones de Contratación**, que forma parte integrante de la presente propuesta, para conocer los términos aplicables al pago de los gastos asociados a las actividades del **Representante Común**.

Todos los honorarios, comisiones y gastos del **Representante Común** causarán el Impuesto al Valor Agregado en términos de ley y cualquier otro impuesto, derecho o contribución aplicable que estuviere en vigor al momento del pago, los que serán siempre con cargo al patrimonio del fideicomiso y, en su defecto, con cargo a la **Fideicomitente**. Así mismo, los honorarios, comisiones y gastos que se denominen en moneda nacional, se actualizarán anualmente conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Los honorarios antes señalados deberán ser pagados en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales a partir del envío de la factura correspondiente por parte del **Representante Común**.

Los honorarios antes indicados se deberán considerar para todos los efectos como indicativos y no definitivos, basados en la comprensión de la información hasta ahora proporcionada, por lo que la presente propuesta podrá ser revocada o modificada, en todo o en parte, sin responsabilidad alguna y en cualquier momento por el **Representante Común** en el supuesto de que las características de la emisión de los **Certificados Bursátiles** difieran de las originalmente planteadas para su cotización, o bien, si las disposiciones legales aplicables al momento de presentar la presente propuesta se modificaran atribuyéndole responsabilidades adicionales al **Representante Común**.

En caso de incumplimiento de pago de los honorarios y/o reembolso de gastos a favor del **Representante Común**, resultará aplicable lo establecido al efecto en el anexo de **Términos y Condiciones de Contratación** que forma parte integrante de la presente propuesta.

Casa de Bolsa

La suscripción de las versiones definitivas de los documentos base de la emisión de los **Certificados Bursátiles** por parte del **Representante Común** y, por lo tanto, su desempeño como tal, queda sujeto a las condiciones que se enlistan a continuación, en el entendido que **Monex** se reserva el derecho de actuar como representante común hasta el cumplimiento de la totalidad de dichas condiciones y a satisfacción de **Monex**:

- I. La identificación definitiva de los participantes de la emisión.
- II. La confirmación de las características definitivas de la emisión de los **Certificados Bursátiles**.
- III. Que la presente propuesta forme parte integral del contrato de fideicomiso emisor y que el **Fiduciario Emisor** acepte sujetarse y obligarse conforme a la misma en todos sus términos (incluyendo su anexo de **Términos y Condiciones de Contratación**).
- IV. El envío por parte de la **Fideicomitente** de la presente propuesta debidamente firmada por un representante legal o apoderado, acompañada del comprobante de pago del **Honorario por Aceptación de la Emisión**.

El **Fiduciario Emisor**, con cargo al patrimonio del fideicomiso y, en su defecto, la **Fideicomitente**, indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al **Representante Común**, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las **reclamaciones**, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, el desempeño de las funciones del **Representante Común** o las actividades que realicen, en cada caso, conforme a los términos del contrato de fideicomiso, los demás documentos base de la emisión y/o la ley aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del patrimonio del fideicomiso respectivo, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad o negligencia por parte del **Representante Común**, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

El **Representante Común** en cumplimiento de sus facultades u obligaciones conforme a los **Certificados Bursátiles**, de acuerdo a los documentos base de la emisión y, en general, conforme a la legislación aplicable, podrá proporcionar a cualquier tenedor de los **Certificados Bursátiles** que así lo solicite (a su costa) copia de la documentación y reportes que le hayan sido proporcionados por el **Fiduciario Emisor** independientemente de que los mismos pertenezcan al **Fiduciario Emisor** o cualquier tercero y de que hayan sido clasificados como información confidencial.

La presente propuesta de honorarios tiene una vigencia de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición e incluye como parte integrante de la misma el anexo que contiene los **Términos y Condiciones de Contratación**, los cuales resultan aplicables a la actuación de **Monex** como representante común.

En caso de que la propuesta resultase aceptada, en todos y cada uno de sus términos, le solicitamos firmar de conformidad la presente (incluyendo también su firma en el anexo que contiene los **Términos y Condiciones de Contratación**) y enviárnosla a la brevedad, junto con el comprobante de pago del **Honorario por Aceptación de la Emisión**, para así estar en posibilidades de iniciar la revisión de los documentos base de la emisión de los **Certificados Bursátiles**.



Casa de Bolsa

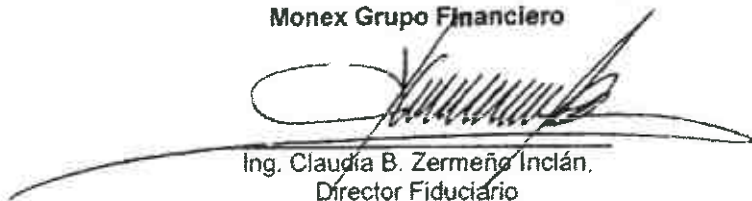
Es importante considerar que los tiempos de revisión y envío de comentarios respecto a los documentos asociados a los **Certificados Bursátiles**, será por lo menos de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de los mismos por el **Representante Común**.

Esperando vernos favorecidos por la designación como representante común, quedamos de ustedes para cualquier aclaración.

Asimismo, **Monex** pone a su disposición y a la de su personal, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx

Atentamente:


Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero



Ing. Claudia B. Zermeño Inclán,
Director Fiduciario

Firma de conformidad y aceptación:

La Fideicomitente
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.



Nombre: Salvador Cayón Ceballos
Puesto: Director General
Lugar y fecha de firma: Ciudad de México, a 3 / marzo / 2020.

Casa de Bolsa**TÉRMINOS Y CONDICIONES DE CONTRATACIÓN**

Los términos y condiciones de la contratación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ("Monex") como representante común de tenedores de valores son los que se describen a continuación y los mismos forman parte integrante de la propuesta de honorarios de Monex de fecha 3 de marzo de 2020 (la "Propuesta"). Para los efectos del presente documento, el aceptante de la Propuesta será referido como (el "Cliente"), en el entendido que, en caso de que la emisora de los valores sea una institución financiera en su carácter de fiduciario al amparo de un contrato de fideicomiso, dicha institución actuando en tal carácter y con cargo al patrimonio del fideicomiso respectivo deberá aceptar sujetarse a los presentes términos y condiciones, los cuales serán complementarios a aquellos que se prevean en el contrato de fideicomiso respectivo del que Monex sea parte (en su caso).

1. Monex fungirá como representante común de los tenedores de los valores a que se refiere la Propuesta en los términos que se establecen en la misma y con las facultades y deberes que le deriven conforme al título que documente dichos valores, cualquier otro documento de la emisión del que sea parte, en su caso, y la legislación aplicable.
2. En términos de lo que se establezca en los documentos base de la emisión de los valores objeto de la Propuesta, Monex tendrá derecho a recibir de quien se encuentre legal o contractualmente obligado a entregársela, cualquier documentación e información que requiera para el desempeño de sus funciones como representante común incluyendo, sin limitar, informes, reportes y estados financieros, entre otros.
3. Monex no será responsable (i) de la autenticidad o veracidad de los documentos públicos o privados que, en su caso, le sean proporcionados por cualquier participante de la emisión o por terceros, (ii) de la oportunidad de los documentos que deban obtenerse para la emisión y oferta pública de los valores objeto de la Propuesta, ni (iii) del retraso en el cumplimiento de sus funciones como representante común ocasionado como resultado de un retraso de quien esté obligado a ello, en proporcionarle de manera oportuna la información que al efecto requiera. Monex tendrá derecho a basarse en la información que le sea proporcionada como si la misma fuera veraz, correcta y completa.
4. El pago de los honorarios y cualesquiera otras cantidades a favor de Monex conforme a la Propuesta (incluyendo los gastos que, en su caso, requiera incurrir en el desempeño de sus funciones) deberá efectuarse mediante depósito o transferencia electrónica en alguna de las cuentas que al efecto se indique en el aviso de cuenta que será proporcionado por Monex.
5. Monex no estará obligado a erogar cualquier tipo de gasto u honorario a cargo de su patrimonio para el ejercicio de los derechos o cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en su carácter de representante común de los tenedores de los valores objeto de la Propuesta, debiendo dichos gastos ser cubiertos por quien se establezca en la Propuesta y/o en los documentos relativos a la emisión de los valores de que se trate. Dentro de los gastos antes indicados estarán incluidos, sin limitar, publicaciones, honorarios por asesoría, visitas de inspección, viajes, hospedaje, alimentos, transporte y demás viáticos que se generen por el desplazamiento de personal (incluyendo aquellos externos o subcontratados por Monex en su carácter de representante común, con motivo del desempeño de su cargo), así como aquellos que puedan incurrirse con motivo de incumplimientos a lo pactado en la Propuesta o en los




Casa de Bolsa

documentos relativos a la emisión de los valores, tales como costas, honorarios de abogados o de fedatarios públicos, peritajes, avalúos, publicaciones, notificaciones, requerimientos o cualesquier otros gastos que tengan como finalidad notificar o subsanar el incumplimiento de que se trate, o bien, llevar a cabo el cobro de los valores mencionados, sea parcial o total y aun cuando no se obtenga.

6. Monex no dará trámite a solicitud o instrucción alguna que implique un gasto cuando no le hubieren sido proporcionadas las cantidades necesarias para hacer frente a dicho gasto, sin responsabilidad alguna para Monex por dejar de cumplir con dicha solicitud o instrucción aun cuando tal falta de cumplimiento pudiera derivar en daños o perjuicios o menoscabos, por lo que mediante la aceptación de la Propuesta se libera a Monex de manera irrevocable de dicha responsabilidad.
7. Monex, a su entera discreción, podrá, mas no estará obligado a, anticipar el importe de cualquier gasto que sea conveniente o necesario para el desempeño de sus funciones como representante común, estando obligado quien se establezca en la Propuesta y/o en los documentos relativos a la emisión de los valores, a reembolsar a Monex el importe de los gastos razonables y documentados incurridos por este último, cuando Monex se lo solicite, acompañando la documentación soporte correspondiente que cumpla con los requisitos fiscales aplicables, y a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a dicha solicitud.
8. En caso de que exista incumplimiento en el pago de cantidades adeudadas a Monex por más de 30 (treinta) días naturales siguientes a la entrega de la factura correspondiente por parte de Monex, este último tendrá derecho a cobrar intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los importes que no se hayan cubierto dentro del plazo indicado (ya sea honorarios y/o gastos) a la tasa que resulte de adicionar 5 (cinco) puntos porcentuales a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 4 (cuatro) semanas ("TIIE") o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en el Periodo de Incumplimiento (según dicho término se define más adelante), dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que este determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado por dicho banco, en la fecha en que debió efectuarse el pago correspondiente; en el entendido que los intereses moratorios señalados se devengarán diariamente, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días, desde la fecha en que ocurra el incumplimiento (incluyéndola) y hasta la fecha en que se lleve a cabo la liquidación total de las cantidades adeudadas por estos conceptos (excluyéndola) (el "Periodo de Incumplimiento"). Los cálculos que se efectúen en términos de la presente sección se cerrarán a centésimas.

En caso de que la TIIE deje de existir Monex utilizará como tasa sustituta para determinar los intereses moratorios, aquella que publique Banco de México como tasa sustituta a la TIIE aplicable para el plazo más cercano al señalado.

9. Si el incumplimiento de pago de sus honorarios y/o reembolso de gastos, en su caso, persiste por 3 (tres) o más meses calendario a partir de la fecha de entrega de cada factura, dicho incumplimiento se considerará causa grave para que Monex se excuse y renuncie a su cargo como representante común ante un juez de primera instancia de la localidad de su domicilio,



Casa de Bolsa

solicitando al juzgador el nombramiento de otra institución para que lo sustituya, sin perjuicio de las acciones que pudiere ejercer Monex para el cobro de los honorarios o gastos pendientes.

10. Sin perjuicio de lo que establezca la Propuesta al respecto, Monex y el Cliente estarán vinculados por cualquier obligación de confidencialidad que se incluya a su cargo en cualquiera de los documentos base de la emisión de los valores de los que sean parte. En caso de que dichos documentos base de la emisión de los valores objeto de la propuesta no prevean obligación de confidencialidad alguna, Monex y el Cliente estarán obligados a observar lo que a continuación se establece:

Se entenderá como información confidencial (la "**Información Confidencial**") toda aquella información escrita, verbal o gráfica, así como la contenida en medios electrónicos o electromagnéticos, que se encuentre identificada claramente por el transmisor de la misma como confidencial, con independencia de a quién le pertenezca. Dentro de este tipo de información se incluye, de manera enunciativa mas no limitativa, la información técnica, financiera y comercial relativa a nombres de clientes o socios potenciales, propuestas de negocios, estrategias de negocios, reportes, planes, proyecciones de mercado, datos y cualquier otra información industrial, junto con fórmulas, mecanismos, métodos, técnicas, procesos de análisis, compilaciones, comparaciones, estudios o cualquier otro documento preparado y que haya sido identificada con el carácter de confidencial. El término Información Confidencial incluye asimismo la identidad, datos de contacto y demás información personal de terceros que una de las partes revele a la otra con especificación de ser información confidencial, protegida o sujeta a restricciones para su tratamiento en términos de cualquier legislación relativa a la protección de datos personales.

El Cliente y Monex estarán obligados a (i) no revelar Información Confidencial a terceros sin el consentimiento previo y por escrito de la parte que transmitió o generó la Información Confidencial, excepto a aquellos accionistas, funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo (en lo sucesivo el "**Personal**") que tengan necesidad de conocer dicha información para fines de auxiliarse en el cumplimiento de sus funciones, pero únicamente después de que las partes hayan instruido a dicho Personal a tratar la Información Confidencial en los términos aquí previstos; (ii) no copiar, reproducir o revelar Información Confidencial a cualquier persona, firma o negocio, excepto en la medida que se permita en los presentes términos y condiciones; y (iii) no utilizar y a tomar las medidas necesarias para que su Personal no utilice dicha Información Confidencial para cualquier fin distinto al cumplimiento del objeto de la Propuesta y los documentos relativos a la emisión de los valores. Monex y el Cliente responderán directamente por cualquier revelación o uso no autorizado de la Información Confidencial por parte del Personal de dicha parte.

En el entendido, sin embargo, que Monex, en el cumplimiento de sus facultades u obligaciones como representante común, podrá proporcionar a cualquier tenedor de los valores objeto de la Propuesta que así lo solicite (a su costa), copia de la documentación e información que le hayan sido proporcionados por el Cliente (**independientemente** de que los mismos pertenezcan al Cliente o a terceros), sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna. Y en el entendido, además, que, si la documentación o reportes fueron clasificados como Información Confidencial, Monex advertirá al tenedor de que se trate acerca del carácter confidencial de la misma, a efecto de que dicho tenedor le dé tratamiento confidencial y guarde la debida reserva respecto de tal documentación e información.

[Handwritten signature]

Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V.

Paseo de la Reforma 284

Ciudad de México C.P. 06600

T. (55) 5230 0200

F. (55) 5231 0000

www.monex.com.mx



Casa de Bolsa

El término Información Confidencial no incluye, y por lo tanto las partes no tendrán la obligación de mantener como confidencial la información: (i) que previamente a su divulgación fuese conocida por las partes, libre de cualquier obligación de mantenerla como información confidencial, según se evidencie por documentación que posea; (ii) que sea desarrollada o elaborada de manera independiente por las partes o por requerimiento de alguna de ellas, o bien, aquélla legalmente recibida de otra fuente con derecho a divulgarla, libre de restricciones; (iii) que sea o llegue a ser del dominio público, sin mediar incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad aquí previstas.

Nada impedirá que cualquiera de las partes o su Personal revele Información Confidencial para dar cumplimiento a la legislación o reglamentación aplicable, el contrato de fideicomiso (en su caso), el título que documente los valores y/o acta de emisión o en el cumplimiento de sus funciones, o por orden de una corte u otro órgano de jurisdicción competente. En este último caso, la parte obligada a revelar la Información Confidencial, en la medida que no se encuentre prohibido por la normatividad aplicable o por orden de autoridad competente, notificará inmediatamente a la otra parte de la existencia y términos de la solicitud antes de llevar a cabo cualquier divulgación a efecto de que esa parte pueda interponer los recursos que resulten apropiados, o en caso de que la parte de que se trate se encuentre obligada a divulgar toda o una parte de la Información Confidencial en forma inmediata, sin que le sea posible dar aviso a la otra parte, dicha parte únicamente revelará la porción de la Información Confidencial que se encuentre obligada a revelar y llevará a cabo esfuerzos razonables para asegurarse de que se dé trato confidencial a aquella Información Confidencial que se revele.

La obligación de confidencialidad contenida en esta sección subsistirá por un plazo de 2 (dos) años contados a partir de la terminación de la actuación de Monex como representante común. Dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la solicitud por escrito efectuada por la parte que ha revelado Información Confidencial, la parte receptora destruirá o devolverá toda la Información Confidencial (incluyendo materiales almacenados en medios electrónicos), excepto por los papeles de trabajo del receptor y aquella que por disposición legal o normas profesionales deban conservar.

Si alguna parte, su Personal y/o cualquier otra persona que hubiere tenido acceso a la Información Confidencial por su parte, incumple con las obligaciones de confidencialidad acordadas, dicha parte estará obligada a pagar a la otra los daños y perjuicios que tal incumplimiento le ocasione, sin perjuicio de las demás acciones legales que procedan.

11. La(s) persona(s) que se establezca(n) en la Propuesta y/o en los documentos relativos a la emisión de los valores objeto de la Propuesta, indemnizarán y sacarán en paz y a salvo a Monex y su Personal bajo los supuestos y conforme a los términos que se establezcan en la Propuesta. Monex no será responsable del pago daños consecuenciales, indirectos o ejemplares respecto de los servicios prestados al amparo de la Propuesta. Lo previsto en este numeral continuará siendo aplicable después de la terminación de la actuación de Monex como representante común y durante cualquier disputa entre Monex y el Cliente por un plazo de hasta 10 (diez) años contados a partir de su actuación como representante común.
12. Si cualquier sección de la Propuesta es declarada ilegal, inválida o inejecutable, dicha sección se tendrá por no puesta y la legalidad, validez y efectividad del resto de su contenido no se verá afectada o dañada por tal motivo.




Casa de Bolsa

13. Para la interpretación y cumplimiento de la Propuesta el Cliente y Monex expresamente se someten a las leyes aplicables y a los tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder en función de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra razón.

Firma de conformidad y aceptación:

Nombre de Cliente: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.


Nombre: Salvador Cayón Ceballos

Puesto: Director General

Lugar y fecha de firma: Ciudad de México, a 3 / marzo / 2020.

