

AVISO CON FINES INFORMATIVOS

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS FSHOP 25U



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
FIDEICOMITENTE



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso
número 6206 (antes F/00854)
FIDUCIARIO EMISOR

El motivo del presente aviso con fines informativos es informar al público inversionista de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 25U”, inscritos en el RNV bajo el número 3239-4.15-2025-113-02 y actualizada bajo el número 3265-4.15-2025-039-01 (los “CBFs”) emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“Banco Actinver”), como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes 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”), celebrado con Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., como fideicomitente inicial (el “Fideicomitente”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores (el “Representante Común”).

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, es corregir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, derivado de la sustitución del Fiduciario del Fideicomiso, conforme al convenio de sustitución fiduciaria de fecha 21 de julio de 2025 y el sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 27 de agosto de 2025 y, de conformidad con lo dispuesto en el inciso (f), subinciso (iii) del apartado “Facultades, Reglas de Instalación y Quorum de las Asambleas de Tenedores” del título que ampara los CBFs.

El cambio antes señalado se adhiere a las características originales de la emisión que se presentan a continuación:

Emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso 6206 (antes F/00854), constituido el 21 de junio de 2013 según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitente Inicial:	Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
Fideicomitentes Adherentes Originales:	Aquellos Fideicomitentes Adherentes que efectuaron la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, recibieron CBFs como contraprestación.
Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso:	Los Tenedores de CBFs.
Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso:	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.
Administrador del Patrimonio Fideicomiso:	Fibra Shop Administración, S.C. (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados; (iii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de las Emisiones respectivas; (v) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquirieran con los Recursos Derivados de las Emisiones respectivas o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquellos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFs u otros bienes o derechos; (vii) las Inversiones Permitidas y, en su caso, los productos 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; y (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, según se establece en la Cláusula Quinta del Fideicomiso.
Características relevantes de los bienes fideicomitados:	La cartera de inmuebles del Fideicomiso está compuesta por 18 centros comerciales, situados en 11 estados de la República. El área rentable propiedad de Fibra Shop de estas propiedades asciende a 698,621 metros cuadrados (adquiridos y pagados), y al 30 de junio de 2025 reportó una tasa de ocupación de 95.51%. Al 30 de junio de 2025, 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 813,493 metros cuadrados.

Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro de principal, intereses y demás accesorios, así como los demás derechos que les correspondan en los términos descritos en el Título respectivo.
Número de Emisión de Largo Plazo al amparo del Programa:	Segunda Emisión.
Clave de Pizarra:	“FSHOP 25U”.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.
Bolsa de Listado:	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “ Bolsa ”).
Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo principal relativo a dichas Emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la fecha de la Emisión correspondiente.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años, contados a partir de la autorización de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV por la CNBV.
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión:	\$8.468748 (ocho Pesos 468748/1000000 M.N.).
Monto Total de la Emisión:	82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientos cincuenta y seis mil novecientas) UDIs, equivalente a \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.).
Denominación:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en UDIs.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	100 (Cien) UDIs cada uno, equivalente a \$846.874800 (ochocientos cuarenta y seis Pesos 874800/1000000 M.N.) a la fecha de la Emisión.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios:	826,569 (ochocientos veintiséis mil quinientos sesenta y nueve) Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Precio de Colocación:	100 (Cien) UDIs cada uno, equivalente a \$846.874800 (ochocientos cuarenta y seis Pesos 874800/1000000 M.N.) a la fecha de la Emisión.
Mecanismo de Colocación:	Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	15 de mayo de 2025.
Fecha de la Oferta:	15 de mayo de 2025.
Fecha de Cierre del Libro:	16 de mayo de 2025.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	16 de mayo de 2025.
Fecha de Emisión:	20 de mayo de 2025.
Fecha de Registro en Bolsa:	20 de mayo de 2025.
Fecha de Liquidación:	20 de mayo de 2025.
Fecha de Vencimiento:	11 de noviembre de 2031.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	2,366 (dos mil trescientos sesenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 6.5 (seis punto cinco) años.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Recursos Netos que Obtendrá el Emisor:	\$688,120,354.38 (seiscientos ochenta y ocho millones ciento veinte mil trescientos cincuenta y cuatro Pesos 38/100 M.N.), como resultado de restar del Monto Total de la Emisión, los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Para un listado de dichos gastos, ver la sección “ <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ” del Suplemento.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo: De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, calculado sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 7.61% (siete punto sesenta y uno por ciento) (la “**Tasa de Interés Bruto Anual**”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común determinará el monto de pago de intereses mediante la aplicación de la fórmula que se establece en la sección “**Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo**” del Suplemento. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa UDIBono 2031 equivalente a 5.11% (cinco punto once por ciento) más la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) en la Fecha de Cierre del Libro. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Periodo de Intereses a su equivalente en Pesos, en cada Fecha de Pago de Intereses o si cualquiera de dichas fechas no fuere un Día Hábil, en el siguiente Día Hábil, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, el Representante Común aplicará el valor de la UDI en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente según de a conocer el Banco de México a través de su página de internet www.banxico.org.mx o, a falta de este valor, el valor publicado el Día Hábil anterior más cercano a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y utilizará la fórmula que se establece en la sección “**Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo**” del Suplemento.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total del principal exigible de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el saldo insoluto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a una tasa anual igual al resultado de sumar a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de la suma de principal vencido y no pagado haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre una base de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días durante la vigencia de la Emisión a su equivalente en Pesos en la Fecha de Pago respectiva en las fechas señaladas en el calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 18 de noviembre de 2025.

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 o Valor Nominal Ajustado, contra la entrega de las constancias correspondientes que para tales efectos expida el Indeval. 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.

El Representante Común, por lo menos el Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, dará aviso al Emisor de manera electrónica, a Indeval por escrito, a la CNBV a través de STIV-2, y a la Bolsa a través del SEDI, o por cualesquiera otros medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar.

Amortización Anticipada Voluntaria: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada total o parcialmente, Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con lo establecido en el título y el apartado “*Características de la Oferta*”, específicamente el subapartado “*Amortización Anticipada Voluntaria*” en el Suplemento.

Fuente de Pago: El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance. El Fideicomitente y el Intermediario Colocador no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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 Título y que se reproducen 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.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna y no estarán avalados por ningún tercero. **Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. a la presente Emisión:** A+(mex), la cual significa que “las calificaciones nacionales ‘A’ indican expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria”. 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 Fitch México, S.A. de C.V. Los inversionistas deberán consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al Suplemento como [Anexo 2](#).

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a la presente Emisión: HR AA, la cual significa que “el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos”. 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 de México, S.A. de C.V. Los inversionistas deberán consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al Suplemento como [Anexo 2](#).

Las calificaciones otorgadas por las agencias calificadoras de valores a la Emisión no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de las agencias calificadoras de valores.

Prelación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: 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.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o, en su caso, en la dirección que ésta última dé a conocer.

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 no entregar el Título o la constancia correspondiente, según resulte aplicable, asimismo, no estará obligado a su entrega hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma principal a través del Representante Común, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del Suplemento, se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.

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 PRESENTE AVISO, EL SUPLEMENTO Y EL PROSPECTO DEL PROGRAMA ÚNICAMENTE PODRÁN SER UTILIZADOS EN MÉXICO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL MERCADO DE VALORES PARA LA OFERTA Y VENTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS Y NO PODRÁN SER DISTRIBUIDOS O PUBLICADOS 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 S DE LA LEY DE VALORES DE EUA) O EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO.

Régimen Fiscal: 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 2025, 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 y en otras disposiciones complementarias. 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.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión, según se establece en el Suplemento y en el Título que documenta la presente Emisión.

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

Intermediario Colocador: Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

Se hace constar que la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario y/o emisor constituye el único cambio al Título y no hay otros cambios a las características de los CBFs.

Derechos de los Tenedores: No hay afectación alguna para los tenedores de CBFs toda vez que el único objeto de las modificaciones consiste en sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario y/o emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria.

Fecha de Canje del Título en Indeval: 13 de octubre de 2025.

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 (la “Circular Única de Emisoras”), se adjuntan al presente Aviso los siguientes documentos:

- Anexo “A”** Título, canjeado y depositado en Indeval.
- Anexo “B”** Convenio de Sustitución Fiduciaria (sin anexos).
- Anexo “C”** Certificación del Representante Común.
- Anexo “D”** Sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.
- Anexo “E”** Opinión Legal suscrita por el licenciado en derecho, al que hace referencia el artículo 87, fracción II de la Ley de Mercado de Valores.
- Anexo “F”** Documento al que hace referencia el artículo 87 de la Circular Única de Emisora, suscrito por el licenciado en derecho independiente que suscribió la Opinión legal.

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

La inscripción de los CBFs en el RNV y su oferta pública fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, mismos que quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-4.15-2025-113-02, y dicha inscripción fue actualizada mediante oficio 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025, conforme al cual los CBFs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3265-4.15-2025-039-01.

En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

La actualización de la inscripción en el RNV de los CBFs conforme a lo señalado en este Aviso ha sido autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025, conforme al cual los CBFs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3265-4.15-2025-039-01.

Ciudad de México, a 10 de octubre de 2025.

Oficio de Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su actualización mediante oficio número 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025.

Anexo “A”

Título, canjeado y depositado en Indeval.

TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

10 OCT. 2025

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes F/00854)

RECIBIDO

“FSHOP 25U”

Por virtud de este Título, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes F/00854) (indistintamente, el “Emisor” o el “Fiduciario”) 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 82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientos cincuenta y seis mil novecientas) UDIs, equivalente a \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.), precisamente en la Fecha de Vencimiento.

El presente Título ampara 826,569 (ochocientos veintiséis mil quinientos sesenta y nueve) certificados bursátiles fiduciarios, al portador, con un valor nominal de 100 (Cien) UDIs, equivalente a la Fecha de Emisión a \$846.874800 (ochocientos cuarenta y seis Pesos 874800/1000000 M.N.) cada uno (los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) por un monto total de \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.).

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 corresponde a la segunda emisión al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles largo plazo con carácter revolvente del Emisor hasta por \$10,000,000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100, Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, cuya inscripción preventiva fue otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante el oficio No. 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) bajo el No. 3239-4.15-2025-113 (el “Programa”). Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título fueron inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.15-2025-113-02, cuya inscripción fue actualizada bajo el No. 3265-4.15-2025-039-01, de conformidad con el oficio No. 153/1724/2025, de fecha 2 de octubre de 2025.

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, suplemento de la Emisión y, en su caso, en el Fideicomiso.

“**Activos Inmobiliarios**”: significa cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos de cobro, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

“Activos Totales” significa la suma de (i) el valor en libros de los Activos Inmobiliarios del Emisor y sus subsidiarias 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 y sus subsidiarias 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, conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social preponderante sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación (según dicho término se define en el Fideicomiso).

“Agencias Calificadoras” significa Fitch México, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V. o, en su defecto, cualquier otra sociedad autorizada por la CNBV para organizarse y operar como una institución calificadora de valores que sustituya a cualquiera de las anteriores.

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

“Asamblea de Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores” del presente Título.

“Banco Independiente” Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

“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” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios” 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.

“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, interino 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.

“Deuda No Garantizada” significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluta a dicha fecha que no se encuentre garantizada por un Gravamen.

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

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

“Documentos de Emisión” tiene el significado que se le atribuye en el Fideicomiso.

“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 al presente Título.

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “FSHOP 25U”.

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

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

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

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

“Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes F/00854), según el mismo ha

sido o sea modificado de tiempo en tiempo.

“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.

“Legislación Aplicable” significa, respecto de cualquier persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud de la cual dicha persona o sus bienes, se encuentren vinculados.

“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.

“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.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, autoridad gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Pesos” o “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” 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, entidad que funge como representante común de los Tenedores, así como sus causahabientes y cesionarios y/o cualesquiera otras instituciones de crédito y/o casas de bolsa que la sustituya en tal carácter.

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

“SEDI” o “EMISNET” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que mantiene la BMV denominado “EMISNET” y cualquier otro sistema electrónico de envío y difusión que le sea autorizado por la CNBV.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores operado por la CNBV.

“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.

“Tenedores” significan los tenedores, en cualquier tiempo, de los Certificados Bursátiles en circulación quienes estarán representados cuando actúen en su conjunto en todo momento por el Representante Común.

“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.

“UDIs” o “Unidades de Inversión” significa las unidades de cuenta llamadas Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a las que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. “USD” o “Dólares” significa la moneda de curso legal en Estados Unidos América.

“USD” o “Dólares” significa la moneda de curso legal en Estados Unidos América.

“Valor Nominal Ajustado” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

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 de los CBFIs, 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 de CBFIs 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 de los CBFIs 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 de los CBFIs); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la asamblea de tenedores de los CBFIs 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 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;

(ec) 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 la Cláusula Sexta del Fideicomiso, 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. 82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientas cincuenta y seis mil novecientas) UDIs, equivalente a \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.).

Lugar de Emisión. El presente Título se emite en la Ciudad de México.

Denominación de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán denominados en UDIs.

Fecha de la Emisión de los Certificados Bursátiles. 20 de mayo de 2025 (la "Fecha de Emisión").

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles. 2,366 (dos mil trescientos sesenta y seis) días.

Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. 11 de noviembre de 2031, o si dicha fecha no es un Día Hábil, el Día Hábil siguiente (la "Fecha de Vencimiento").

Fecha de la Publicación del Aviso de Oferta de Certificados Bursátiles. 15 de mayo de 2025.

Fecha de cierre de libro. 16 de mayo de 2025.

Fecha de la publicación del Aviso de Colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles. 16 de mayo de 2025.

Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles. 20 de mayo de 2025.

Destino de los Recursos. Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la presente Emisión, serán destinados hasta donde alcancen para la amortización de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 19U por un monto total de 359,243,000 UDIs, emitida el 28 de junio de 2019, a una tasa fija de 5.80% (cinco punto ochenta por ciento) anual, con vencimiento el 20 de junio de 2025.

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

Calificaciones otorgadas a la Emisión. Fitch México, S.A. de C.V. ha asignado la siguiente calificación crediticia a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esta Emisión: A+(mex), la cual significa que “las calificaciones nacionales ‘A’ indican expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria”.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. ha asignado la siguiente calificación crediticia a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esta Emisión: HR AA, la cual significa que “el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos”.

SE HACE NOTAR QUE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LA METODOLOGÍA DE LAS INSTITUCIONES CALIFICADORAS DE VALORES.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo.

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual, calculado sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 7.61% (siete punto sesenta y uno por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común determinará el monto de pago de intereses mediante la aplicación de la fórmula que se describe más adelante. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa UDIBono 2031 equivalente a 5.11% (cinco punto once por ciento) más la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) en la Fecha de Cierre del Libro.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses respectiva, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. 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, sin que lo anterior se considere como un incumplimiento.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses al Período de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \left[\left(\frac{TI}{36000} \right) \times PL \right] \times VN \times U$$

En donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

TI = Tasa de Interés Bruto Anual.

PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

VN = valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

U = Valor de la UDI en moneda nacional en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El Representante Común, al menos el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer de manera electrónica al Emisor, a la CNBV a través de STIV-2, a la BMV a través del SEDI y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstas determinen) el importe de los intereses ordinarios a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable Periodo de Intereses correspondiente y, en su caso, el monto de principal a pagar y el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado. Asimismo, dará a conocer a la CNBV a través de STIV-2, a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que éstas determinen) al menos el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo 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 total de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, mediante transferencia electrónica de fondos a través del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el presente Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

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 mediante transferencia electrónica de fondos 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 ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días durante la vigencia de la Emisión a su equivalente en Pesos en las fechas señaladas en el siguiente calendario, contra la entrega de las constancias que Indeval haya

expedido:

No. De Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	20 de mayo de 2025	18 de noviembre de 2025
2	18 de noviembre de 2025	19 de mayo de 2026
3	19 de mayo de 2026	17 de noviembre de 2026
4	17 de noviembre de 2026	18 de mayo de 2027
5	18 de mayo de 2027	16 de noviembre de 2027
6	16 de noviembre de 2027	16 de mayo de 2028
7	16 de mayo de 2028	14 de noviembre de 2028
8	14 de noviembre de 2028	15 de mayo de 2029
9	15 de mayo de 2029	13 de noviembre de 2029
10	13 de noviembre de 2029	14 de mayo de 2030
11	14 de mayo de 2030	12 de noviembre de 2030
12	12 de noviembre de 2030	13 de mayo de 2031
13	13 de mayo de 2031	11 de noviembre de 2031

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 (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses"), sin que esto sea considerado como un incumplimiento por parte del Emisor, 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.

El primer periodo de intereses comenzará en e incluirá la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses, excluyendo ese día, cada periodo de intereses subsecuente iniciará en e incluirá cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, excluyendo ese día (cada uno un "Periodo de Intereses").

Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total del principal exigible de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados en el presente Título, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el saldo insoluto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a una tasa anual igual al resultado de sumar a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de la suma de principal vencido y no pagado haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre una base de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma principal a través del Representante Común, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del Título, se aplicarán en primer término al

pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.

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 o Valor Nominal Ajustado, contra la entrega de las constancias correspondientes que para tales efectos expida el Indeval. 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.

El Representante Común, por lo menos el Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, dará aviso al Emisor de manera electrónica, a Indeval por escrito, a la CNBV a través de STIV-2, y a la BMV a través del SEDI, o por cualesquiera otros medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar.

Amortización Anticipada Voluntaria.

Sin perjuicio de lo establecido en la Sección "*Amortización de Principal*" del presente Título, el Emisor tendrá el derecho (más no la obligación) de amortizar anticipadamente en cualquier Fecha de Pago de Intereses antes de la Fecha de Vencimiento, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, conforme a lo siguiente:

- a) En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes del 14 de mayo de 2030, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, y (ii) el monto que resulte de calcular el valor presente del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, así como de los pagos pendientes de intereses que se hubiesen generado en relación con dicho monto de principal de conformidad con la Sección "*Periodicidad en el Pago de Intereses*" (excluyendo los intereses devengados y no pagados respecto del principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de UDI Bono (según se define más adelante) más 0.40% (cero punto cuarenta por ciento), (a) en el caso de principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización anticipada y por cada Fecha de Pago de Intereses posterior, hasta la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días). El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.
- b) En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 14 de mayo de 2030, se efectuará a valor nominal de los Certificados Bursátiles, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Al monto que resulte de los cálculos referidos en los incisos a) y b) anteriores, se le denominará el "Precio de Amortización Anticipada". El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un

aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común por escrito, a la CNBV a través de STIV-2, a Indeval y a la BMV a través del SEDI, o a través de los medios que éstos determinen. Dichos avisos contendrán la fecha en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y el Precio de Amortización Anticipada, así como los demás datos necesarios para el cobro.

Una vez realizado el aviso a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. En caso de que el Emisor no presente el aviso en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los siguientes términos definidos tendrán el significado que se prevé a continuación:

“Tasa de UDI Bono” significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y de un año de 360 (trescientos sesenta días al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del UDI Bono Comparable.

“Emisión del UDI Bono Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, denominada en UDIs, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada determinada respecto de los Certificados Bursátiles y la Fecha de Vencimiento, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valuación de emisiones de deuda corporativa en el mercado de deuda de México, cotizada por escrito por el Banco Independiente, a las 14:30 horas (hora de la Ciudad de México), el séptimo Día Hábil anterior a la fecha de amortización determinada por el Emisor respecto de los Certificados Bursátiles.

“Banco Independiente” significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, denominada en pesos, en el mercado primario mexicano y que sea discrecionalmente seleccionada por el Emisor.

En caso que, el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA_t$$

En donde:

VNA_t = Valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

VNA_{t-1} = Valor nominal o, en su caso, valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

AMPA_t = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el "Valor Nominal Ajustado"), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado.

VNAt = Valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de cálculo del periodo de que se trate.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Ineval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses. El principal y los intereses ordinarios devengados, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o, en su caso, en la dirección que ésta última dé a conocer.

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 Ineval no será responsable de no entregar el Título o la constancia correspondiente, según resulte aplicable, asimismo, no estará obligado a su entrega hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma principal a través del Representante Común, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del presente Título, se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión. Sujeto a las condiciones del mercado y a las disposiciones que resulten aplicables, el Emisor, previa autorización de la CNBV, 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 en circulación (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal o, en su caso, valor nominal

ajustado de cada Certificado Bursátil Fiduciario, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso).

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, 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 en circulación, 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. Para estos efectos, el Emisor tendrá la obligación de entregar al Representante Común, por escrito, una certificación del cumplimiento de lo dispuesto en el presente inciso con anterioridad a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
2. Las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa relacionada con dicha emisión adicional).
3. 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 en circulación), 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.
4. 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. Lo anterior, en el entendido que el Emisor deberá notificar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través del SEDI, o por los medios que estas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de canje correspondiente.
5. La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo 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 Periodo de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Adicionales continuarán devengando intereses desde el inicio del Periodo

de Intereses que se encuentre entonces vigente.

6. 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.

7. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Título.

8. 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 y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean pagados en su totalidad, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título;
- b. Realizar el pago del monto de los intereses y monto de principal en las Fechas de Pago de Intereses correspondientes y en la Fecha de Vencimiento, según corresponda, en términos del presente Título.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular;
- e. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Título Cuarto de la 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 presente Título;
- g. 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.;
- 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, incondicionales 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. Usar los recursos de la Emisión para los fines establecidos en el presente.
- j. 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 adicional 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 adicional insoluta 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):
1. 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;
 2. 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
 3. 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, (A) 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 (B) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, 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, según le sea notificado al Representante Común por el Emisor. 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.

k. 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 términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. 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) 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.

l. 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 reportados en el Trimestre Completo Más Reciente.

m. 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 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.
- n. 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.
- o. Consolidación o Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse o consolidar sus activos con otras entidades, ni directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender o enajenar 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 o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral, (iii) se tengan invertidos en inmuebles los activos del Emisor, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de fideicomiso de inversión en bienes raíces (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. Entregar trimestralmente al Representante Común, un certificado por escrito, del cumplimiento de las obligaciones de dar, de hacer y de no hacer del Emisor establecidas en el Título, así como si tiene conocimiento o no de la existencia o de la continuación de ninguna Causa de Vencimiento Anticipado en los términos del Título. La obligación de entrega del certificado de cumplimiento deberá cumplirse a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario deba entregar información trimestral a la CNBV y en su caso a la BMV, de conformidad con la Circular Única de Emisoras.
- q. 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.

- r. 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 y siempre y cuando resulten en un Efecto Material Adverso.
- s. Calificaciones. El Emisor deberá contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.
- t. Limitaciones para realizar operaciones con partes relacionadas. No podrá celebrar operaciones con personas relacionadas (según dicho termino se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones y, en caso de ser aplicable, deberán celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con personas no relacionadas con el Emisor.

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 (cada una, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

1. Falta de Pago de Intereses y Principal. Si el Emisor (i) dejare de realizar el pago oportuno y exigible, en la fecha de pago respectiva, de cualquier cantidad de intereses y, en su caso, principal, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes a la fecha en que debió realizarse (lo anterior, salvo tratándose del último periodo de pago de principal e intereses, el cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento); y (ii) haya dado aviso de su decisión de ejercer su derecho de llevar a cabo una amortización anticipada voluntaria total o parcial de los Certificados Bursátiles y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes a la fecha que el Emisor haya establecido para llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, salvo que, en términos de la Sección "Amortización Anticipada Voluntaria", el Emisor notifique que no llevará a cabo dicha amortización anticipada voluntaria.
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 Título, distintas a la obligación de pagar principal y/o intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata a fin de que este último convoque a una Asamblea de Tenedores en la que el Emisor dé a conocer el incumplimiento de la obligación de que se trate (la "Asamblea de Notificación"), en el entendido que se considerará una Causa de Vencimiento Anticipado, si el Emisor no acredita a una Asamblea de Tenedores y esta autorice con base en la información presentada, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a partir de la celebración de la Asamblea de Notificación, que dicho incumplimiento ha sido subsanado o que el mismo no resulta en un Efecto Material Adverso.
3. Sentencias. Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas y que causen ejecutoria, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total, en lo individual o en su conjunto, de cuando menos 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 términos de la sentencia correspondiente. Lo anterior, en el entendido que, de actualizarse dicho supuesto, el Emisor deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata.

4. Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

5. Información Falsa o Incorrecta. Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Título, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento de dicha situación o se haga de su conocimiento.

6. Expropiación. Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales publicados; en el entendido que, no será considerado como una Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no resulta en un Efecto Material Adverso. Lo anterior, en el entendido que, de actualizarse dicho supuesto, el Emisor deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata.

7. Insolvencia; concurso mercantil. Si el Emisor fuere declarado en insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar, por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso alguno o si inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar deudas a su vencimiento.

8. Incumplimiento de otras obligaciones. Si (i) el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (después de cualquier periodo de gracia aplicable), de cualquier cantidad de principal pagadera respecto de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, en lo individual o en su conjunto, a USD \$50'000,000.00 (Cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, o (ii) se declare el vencimiento anticipado de cualquier Deuda que obligue al Emisor a pagar un monto superior, en lo individual o en su conjunto, a USD \$50'000,000.00 (Cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, antes de su vencimiento programado. Lo anterior, en el entendido que, de actualizarse dicho supuesto, el Emisor deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables, 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, , haciéndose exigible el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualquier cantidad pagadera conforme a los mismos, el Día Hábil siguiente a que se publiquen los acuerdos de la Asamblea de Tenedores en el SEDI y, en su caso, el Emisor se constituirá en mora a partir de la fecha en que habiendo tenido lugar el vencimiento anticipado no hubiere realizado el pago de todas las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, sin necesidad de requerimiento judicial y/o extrajudicial alguno al Emisor.

El derecho de la Asamblea de 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 o subsanado dentro de los plazos de gracia aplicables.

El Representante Común y el Emisor, según sea el caso, darán a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine), a la CNBV (a través del STIV-2 o de los medios que determine), y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), así como al Emisor y al Representante Común por escrito, según corresponda, al Día Hábil siguiente a aquél en que tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado. Asimismo, el Representante Común dará a conocer a la BMV a través del SEDI, a la CNBV a través del STIV-2 y al Indeval por escrito (o a través de los medios que éstas determinen), cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, debiendo proporcionar oportunamente a Indeval una copia del documento donde haya sido decretado tal vencimiento conforme a las reglas contenidas en el Título.

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

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión podrán reunirse en asamblea (la "Asamblea de Tenedores") 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 en circulación correspondientes a la misma.

(a) Las Asambleas de 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, y en lo no previsto por el presente Título, por las disposiciones de la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC, y cualquier otra aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común cuando este último lo estime conveniente o necesario de conformidad con lo previsto en la ley, o a petición de los Tenedores de 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un 1 (un) mes 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 correspondiente.

(d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional con cuando menos 10 (diez) 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, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que se encuentren representados en la asamblea el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, 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 con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

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, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

(f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se encuentren representados con derecho a voto, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones; o
- (ii) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, en su caso, conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- (iii) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que la modificación en cuestión sea para (1) salvar cualquier error evidente en la redacción del presente Título; (2) corregir cualquier disposición al presente Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, y en el entendido además que deberá informar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través del SEDI o por los medios que éste determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título en cuestión, lo siguiente: (x) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (y) todas y cada una de las modificaciones realizadas a dicho Título, y el Representante Común confirmará por escrito que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados en este párrafo. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (1), (2) y (3) de este numeral (iii), sin la celebración de una Asamblea de Tenedores;
- (iv) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo establecido en el presente Título; o

(v) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio de pago o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido, que en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas respecto de los montos adeudados al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otras modificaciones a los mismos que se contemplen en el convenio concursal con el quórum establecido en el presente inciso (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una Asamblea de Tenedores totalitaria donde se vote de forma unánime).

(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 con derecho a voto y sus decisiones serán válidas si son tomadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en los incisos (f)(ii), (f)(iii), (f)(iv) y (f)(v) anteriores, 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% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

(h) Para asistir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida la entidad financiera o casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o mediante cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable y con copia de la identificación oficial vigente de dicho apoderado.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor haya adquirido o cualquier Persona relacionada, afiliada, subsidiaria del Emisor, en cuyo caso, tanto el Emisor como cualquier Persona relacionada, afiliada, subsidiaria del Emisor, deberán hacerlo del conocimiento del Representante Común y los escrutadores, en o con anterioridad a la Asamblea de Tenedores de que se trate, a efecto de que los Certificados Bursátiles en cuestión no se consideren para integrar el quórum de instalación y de votación en la Asamblea de Tenedores de que se trate, sin responsabilidad para el Representante Común ni los escrutadores, en el caso de que dichas personas no lo hagan de su conocimiento y los mismos participen en la Asamblea de Tenedores.

(j) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la misma. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por el (los) escrutador(es). 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 instalación de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto. 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. En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con el presente Título y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

(l) No obstante lo establecido anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito, mismas que deberán ser entregadas al Emisor y al Representante Común.

(m) Respecto de los Tenedores que se retiren de una Asamblea de Tenedores que hubiere sido debidamente instalada o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, el secretario de dicha Asamblea de Tenedores asentará en el acta respectiva, el retiro o ausencia de dichos Tenedores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dichos Tenedores no computarán para el quórum de instalación ni el quórum de votación respecto de los asuntos pendientes de tratar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el Título para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una posterior convocatoria para adoptar cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. 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 los artículos 220, último párrafo, y 223 fracción I de la LGTOC.

(n) Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva dentro del domicilio social del Emisor.

Representante Común. Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño para beneficio de los Tenedores mediante su firma en el presente Título.

El Representante Común tendrá las facultades, derechos y obligaciones que se contemplan en el presente Título, en la LGTOC, en lo que resulte aplicable, en la LMV y en la Legislación Aplicable (en todos los casos con las precisiones, aclaraciones, limitaciones, modificaciones y convenios expresos que se efectúan en el presente Título). Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título o en la Legislación Aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo dispuesto en el presente Título (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, si no de manera conjunta), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Representante Común tendrá, entre otros, las siguientes facultades, derechos y obligaciones:

- (a) Firmar el presente Título que ampara la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios para hacer constar la aceptación de su cargo, sus obligaciones y facultades.
- (b) Facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los fondos obtenidos de la Emisión, conforme a lo establecido en el presente Título.
- (c) Convocar las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos del Título así lo requieran, y cuando lo considere conveniente o necesario, a solicitud del Emisor o de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, así como designar a la Persona que actúe como secretario de las mismas, presidir las Asambleas de Tenedores y ejecutar sus resoluciones en la medida que le corresponda.
- (d) Firmar, en nombre de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuando se requiera, 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 al amparo del presente Título.
- (f) Efectuar los cálculos y publicaciones establecidas a su cargo, conforme a lo establecido en el presente Título.
- (g) Actuar, frente al Emisor, como intermediario en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para el pago a éstos últimos de los intereses, en su caso, y amortizaciones correspondientes.
- (h) Notificar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través del SEDI, o por los medios que éstas determinen, una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean declarados vencidos en forma anticipada de conformidad con la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Título.
- (i) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles (en todos los casos con las precisiones, aclaraciones, limitaciones, modificaciones y convenios expuestos que se efectúan en el presente Título).

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el debido cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Fiduciario establecidas en el presente Título (excepto de sus obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Fiduciario derivadas de la Emisión que no incidan directamente con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a sus auditores externos, asesores legales, o a cualesquier otros terceros que le presten servicios al Fiduciario, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cualquier información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario referidas en el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario deberá proporcionar la información relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que requiera el Representante Común. Al respecto, el Fiduciario estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales, o a cualesquier otros terceros que le presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste último le requiera, 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 o conveniente para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común, en el entendido que, el Representante Común no será responsable por la autenticidad y veracidad de la documentación e información que en su caso, llegue a ser proporcionada por el Fiduciario, sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios; en el entendido, además, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna, y en el entendido, además, que los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma en la medida que no sea información de carácter público.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones al Fiduciario y a las Personas que le presten servicios a este en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y para los fines señalados en el párrafo anterior una vez al año, durante horas hábiles, previa 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, salvo que, a juicio razonable del Representante Común, se trate de un asunto urgente, en cuyo caso, considerando la urgencia e importancia de los mismos, el Representante Común deberá entregar una notificación por escrito con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario o cualquier otra Persona establecidas en el presente Título, deberá solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento. En caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante correspondiente, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata; lo anterior, sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común.

A efectos de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, o, en su caso, ésta última ordenar, que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en su defecto, a cargo de los Tenedores, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios no apruebe la contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son

directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, siempre y cuando el Fiduciario cuente con la información necesaria para efectuar la contratación; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios autoriza la contratación de dichos terceros especialistas, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso o, en su defecto, los Tenedores no proporcionan los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado en ningún momento a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio ni 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 para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados los recursos respectivos, en su caso, por 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 presente Título que documenta la Emisión o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Emisión.

El Representante Común solamente podrá renunciar a su nombramiento en términos del artículo 216 de la LGTOC, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sustituto haya sido nombrado por los Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y haya tomado posesión del mismo. Asimismo, 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 sustituto 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 sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses, en su caso, devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

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 cualquiera de los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, con cargo a los Tenedores, únicamente por lo que se refiere a la contratación de terceros especializados, conforme lo establecido en la presente sección.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 registrarán 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 y/o cualquier Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

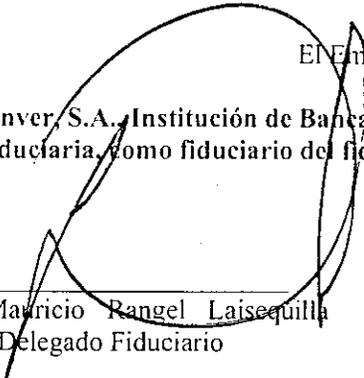
El presente Título consta de 32 (treinta y dos) páginas, se expidió originalmente el 20 de mayo de 2025, en la Ciudad de México y la presente versión se suscribe por el Emisor y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, obligaciones y sus facultades, por el Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles y se emite para canje con fecha 13 de octubre de 2025, derivado de la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV.

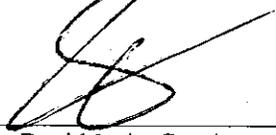
[EL RESTO DE LA PÁGINA QUEDA INTENCIONALMENTE EN BLANCO. SIGUE HOJA DE FIRMAS]



El Emisor

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número 6206 (antes F/00854)

Por:  Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:  David León García
Cargo: Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores

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


Laura Angélica Arteaga Cázares

Por: Laura Angélica Arteaga Cázares, Alejandra Tapia Jiménez, Claudia Alicia García Ramírez, José Daniel Hernández Torres, José Luis Urrea Saucedo ó César David Hernández Sánchez
Cargo: Apoderado

{Hoja de firma del Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 25U, emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable 6206 (antes F/00854)}

Anexo “B”

Convenio de Sustitución Fiduciaria (sin anexos).



JOAQUÍN HUMBERTO
CÁCERES Y FERRÁEZ
JOAQUÍN CÁCERES
JIMÉNEZ O'FARRILL

NOTARÍAS 21 • 132 CDMX

ESCRITURA CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISÉIS. --
LIBRO CINCO MIL NOVENTA Y UNO. -- JVS/laz. -----
EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a veintiuno de julio del año dos mil veinticinco, Yo, el licenciado **JOAQUÍN CÁCERES JIMÉNEZ O'FARRILL**, titular de la notaría ciento treinta y dos de esta Ciudad, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría veintiuno de esta Ciudad, de la que es titular el señor licenciado **JOAQUÍN HUMBERTO CÁCERES Y FERRÁEZ**, hago constar: -----
EL CONVENIO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA, que celebran: -----
a).- La institución denominada "**CIBANCO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00854 (F diagonal cero cero ocho cinco cuatro), en su carácter de fiduciario sustituido (en lo sucesivo el "**Fiduciario Sustituido**"), representada por los señores JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI y JAIME GERARDO RÍOS GARCÍA, en su carácter de delegados fiduciarios de la misma; -----
b).- La institución denominada "**BANCO ACTINVER**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER**, en su carácter de fiduciario sustituto (en lo sucesivo el "**Fiduciario Sustituto**"), representada por los señores MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA y DAVID LEÓN GARCÍA, en su carácter de delegados fiduciarios de la misma; -----
c).- La sociedad denominada "**FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS**" **SOCIEDAD CIVIL**, en su carácter de fideicomitente (en lo sucesivo el "**Fideicomitente**" y/o el "**Fideicomitente Inicial**"), representada por el señor SALVADOR CAYÓN CEBALLOS, en su carácter de apoderado de la misma; -----
d).- La institución denominada "**MONEX CASA DE BOLSA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO**, en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FSHOP 13" (FSHOP trece) (en lo sucesivo "**Monex**" y/o el "**Representante Común**"), representada por la señora LAURA ANGÉLICA ARTEAGA CÁZARES, en su carácter de apoderada de la misma; y ---
e).- La sociedad denominada "**FIBRA SHOP ADMINISTRACIÓN**", **SOCIEDAD CIVIL**, en su carácter de administrador (en lo sucesivo



el "Administrador"), representada por el señor GABRIEL RAMÍREZ FERNÁNDEZ, en su carácter de apoderado de la misma. -----

----- De acuerdo con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- A N T E C E D E N T E S -----

----- I.- CONTRATO DE FIDEICOMISO. -----

----- Por escritura número treinta y nueve mil doscientos veintidós, de fecha veintiuno de junio del año dos mil trece, otorgada ante el señor licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la notaría doscientos dieciocho de esta Ciudad, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (F diagonal cero cero ocho cinco cuatro), (en lo sucesivo el "Fideicomiso" y/o el "Contrato de Fideicomiso"), que celebraron el Fideicomitente Inicial, la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (actualmente "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), en su carácter de fiduciaria, y la sociedad denominada "DEUTSCHE BANK MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de representante común (en lo sucesivo "Deutsche"). -----

----- De una copia certificada de día escritura transcribo lo siguiente: -----

----- "... C L A U S U L A S... 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



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...". -----

----- **II.- CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.** -----

----- Declaran los comparecientes que mediante documento privado de fecha veintidós de julio del año dos mil trece, el Administrador, en dicho carácter, y la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, celebraron un contrato de prestación de servicios de administración y representación, por virtud del cual, la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (actualmente "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), designó al Administrador como comisionista y mandatario para la prestación de servicios de administración, operación y representación del Fideicomiso. -----

----- **III.- PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO.** -----

----- Por escritura número treinta y nueve mil cuatrocientos diecinueve, de fecha diecinueve de julio del año dos mil trece, otorgada ante el señor licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaría doscientos uno de esta Ciudad, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Fideicomiso (el "Primer Convenio Modificatorio") que celebraron el Fideicomitente Inicial, la institución denominada "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (actualmente "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), en su carácter de fiduciario y "Deutsche" en su carácter de representante común, para modificar las cláusulas primera, sexta, séptima, novena, décima, décima primera, vigésima cuarta, trigésima primera. -----

del Fideicomiso y adicionar la cláusula novena bis. -----

----- **IV.- FUSIÓN DE SOCIEDADES Y CAMBIO DE DENOMINACIÓN.** ---

----- Por escritura número ciento once mil trescientos treinta y nueve, de fecha veintitrés de abril de dos mil catorce, otorgada ante el señor licenciado Amando Mastachi Aguario,



titular de la notaría ciento veintiuno de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en los folios mercantiles números trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco y sesenta y seis mil doscientos setenta y siete, por la que se hizo constar la protocolización de las actas de asambleas generales de accionistas de "THE BANK OF NEW YORK MELLON", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionante y "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como sociedad fusionada, en las que entre otros acuerdos, se tomaron los de fusionarlas y cambiar la denominación social de la fusionante por la de "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. -----

----- V.- SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO. -----

----- Por escritura número ciento setenta y cuatro mil quinientos noventa y nueve, de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil catorce, otorgada ante el señor licenciado Ignacio Rey Morales Lechuga, titular de la notaría ciento dieciséis de esta Ciudad, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Fideicomiso (el "Segundo Convenio Modificatorio"), que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario Sustituido y "Deutsche" en su carácter de representante común, para modificar las cláusulas primera, cuarta, décima séptima, vigésima sexta y vigésima séptima, adicionar las cláusulas décima tercera bis, vigésima bis al Fideicomiso. -----

----- VI.- TERCERO CONVENIO MODIFICATORIO. -----

----- Por escritura número ciento ochenta y tres mil cuatrocientos sesenta y cuatro, de fecha doce de mayo del año dos mil dieciséis, otorgada ante el mismo notario que el anterior antecedente, se hizo constar el tercer convenio modificatorio al Fideicomiso (el "Tercer Convenio Modificatorio"), que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario Sustituido y "Deutsche" en su carácter de representante común, para adicionar la cláusula Sexta Bis al Fideicomiso. -----

----- VII.- CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO. -----



----- Por escritura número doscientos un mil doscientos sesenta y tres, de fecha veintisiete de abril del año dos mil veinte, otorgada ante el mismo notario que los anteriores antecedentes, se hizo constar el cuarto convenio modificatorio al Fideicomiso (el "Cuarto Convenio Modificatorio"), que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario Sustituido, Deutsche y el Representante Común, para sustituir a Deutsche, como representante común y designar en tal carácter a la institución denominada "MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO. -----

----- **VIII.- QUINTO CONVENIO MODIFICATORIO.** -----

----- Por escritura número doscientos cinco mil doscientos setenta, de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintiuno, otorgada ante el mismo notario que los anteriores antecedentes, se hizo constar el quinto convenio modificatorio al Fideicomiso (el "Quinto Convenio Modificatorio"), que celebraron el Fideicomitente Inicial, el Fiduciario Sustituido y el Representante Común, para modificar las cláusulas décima tercera del Fideicomiso. -----

----- **IX.- EMISIÓN DE LOS CBFIS.** -----

----- Declaran los comparecientes que con fecha veinticuatro de julio del año dos mil trece, el Fiduciario Sustituido emitió trescientos noventa y siete millones doscientos veinticinco mil novecientos sesenta y dos certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, con la clave de pizarra "FSHOP 13" (FSHOP trece) (los "CBFIS"), cuyo macrotítulo quedó depositado en "S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores", Sociedad Anónima de Capital Variable (el "Indeval"), y según ha sido canjeado con fechas tres de octubre del año dos mil catorce, diecinueve de diciembre del año dos mil diecisiete, dieciséis de julio del año dos mil diecinueve, veintisiete de enero del año dos mil veinte, ocho de septiembre del año dos mil veinte, veintinueve de noviembre del año dos mil veintiuno y catorce de septiembre del año dos mil veintitrés y ocho de marzo del año dos mil veinticuatro, con motivo de emisiones y cancelaciones subsecuentes de CBFIS, derivado de lo cual, a la fecha del presente, actualmente se encuentran emitidos



692'210,517 (seiscientos noventa y dos millones doscientos diez mil quinientos diecisiete), CBFIs amparados bajo el título actualmente depositado en Indeval. -----

----- **X.- EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO.** -----

----- Declaran los comparecientes que con fecha veinticinco de julio del año dos mil diecisiete, el Fiduciario Sustituido emitió 16,000,000 (dieciséis millones) de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto de \$1,600,000,000 M.N. (MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL), con clave de pizarra "FSHOP 17-2" (FSHOP diecisiete guion dos) (los "Certificados FSHOP Diecisiete-Dos"). -----

----- **XI.- EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.** --

----- Declaran los comparecientes que con fecha veinte de mayo del año dos mil veinticinco, el Fiduciario Sustituido emitió 826,569 (ochocientos veintiséis mil quinientos sesenta y nueve) certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto de 82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientas cincuenta y seis mil novecientas) unidades de inversión, con clave de pizarra "FSHOP 25-U" (FSHOP veinticinco guion U) (los "Certificados FSHOP 25-U" y, conjuntamente con los Certificados FSHOP Diecisiete - Dos y los CBFIs, los "Certificados"). ----

----- **XII.- REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, DENOMINACIÓN Y DOMICILIO FISCAL.** -----

----- Declaran los comparecientes que con motivo del tratamiento fiscal y las operaciones realizadas a través del Contrato de Fideicomiso, a la fecha del presente instrumento, el Fideicomiso cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes "FIN130621UY7" (FIN UNO TRES CERO SEIS DOS UNO IY SIETE) y tiene su domicilio fiscal en Prolongación Paseo de la Reforma mil ciento noventa y seis, piso dieciséis, colonia Santa Fe Cuajimalpa, demarcación Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil trescientos cuarenta y ocho, en esta Ciudad, y es denominado, única y exclusivamente para efectos fiscales, como Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (F diagonal cero cero ocho cinco cuatro). -----

----- **XIII.- AUTORIZACIONES Y APROBACIONES.** -----



7

Declaran los comparecientes que con fundamento en la Sección 20.01 (veinte punto cero uno) (Supuestos de Remoción del Fiduciario y Sustitución) de la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso (Sustitución y Renuncia del Fiduciario) del Contrato de Fideicomiso, así como la confirmación por escrito de las resoluciones adoptadas por unanimidad de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha treinta de junio del año dos mil veinticinco y tres de julio del año dos mil veinticinco, se acordó entre otros asuntos: (i) la remoción del Fiduciario Sustituido como fiduciario del Fideicomiso; (ii) la designación del Fiduciario Sustituto como fiduciario del Fideicomiso, y (iii) autorizar a diversos funcionarios de "FIBRA SHOP ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD CIVIL (el "Administrador"), la realización de todos los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para que el Fiduciario Sustituto asuma el cargo de fiduciario, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la celebración de los convenios necesarios para llevar a cabo la sustitución del Fiduciario, incluyendo la suscripción de los nuevos títulos que amparen los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo del Fideicomiso y sus respectivos canjes y depósitos en el Indeval, los trámites de actualización de la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo del Fideicomiso en el Registro Nacional de Valores, convocar a cualesquier asambleas de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o certificados bursátiles fiduciarios requeridos para aprobar la actualización de inscripción correspondiente y, en general, la suscripción de todos los convenios, contratos, documentos e instrumentos, la ejecución de todos los trámites, publicaciones y avisos relacionados, y la obtención de cualesquier autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, según resulten necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento y efecto a dichas resoluciones. Copia simple de las autorizaciones



corporativas referidas en el presente antecedente, se agregan al apéndice de este instrumento con la letra "A". -----

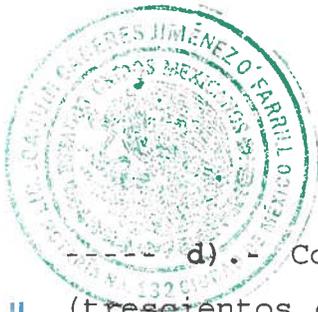
----- D E C L A R A C I O N E S -----

----- I.- Declara el Fiduciario Sustituido por conducto de sus delegados fiduciarios, bajo protesta de conducirse con verdad, que: -----

----- a).- Es una institución de crédito debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere la fracción XV (quince romano) del artículo 46 (cuarenta y seis), de la Ley de Instituciones de Crédito (en lo sucesivo "LIC") vigente, según se acredita con la escritura número cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, otorgada ante el señor licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la notaría número uno de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco. -----

----- b).- Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes para actuar en nombre y representación del Fiduciario Sustituido, las cuales no le han sido modificadas, revocadas, disminuidas o limitadas a la fecha de firma del presente instrumento, según se acredita con la escritura número doscientos un mil trescientos cincuenta y tres, de fecha siete de junio del año dos mil veinticuatro, otorgada ante el señor licenciado Amando Mastachi Aguarío, titular de la notaría ciento veintiuno de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil trescientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y cinco. -----

----- c).- Desde la constitución del Fideicomiso a la fecha de celebración del presente instrumento, ha tenido la calidad de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso y, consecuentemente, ha ejercido todos los derechos y obligaciones que le competen al amparo de dicho Fideicomiso, así como de conformidad con la legislación aplicable. -----



----- d).- Con base en el tercer párrafo del artículo 385 (trececientos ochenta y cinco) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (en lo sucesivo "LGTOC"), celebra el presente instrumento y otorga su consentimiento con la finalidad de ser sustituido como fiduciario del Fideicomiso, por el Fiduciario Sustituto a partir de la fecha de firma del presente instrumento, bajo los términos y condiciones pactadas bajo el clausulado del presente instrumento (el "Consentimiento"). Ha recibido todas las autorizaciones corporativas, notificaciones e instrucciones de las partes facultadas para designar a una nueva institución fiduciaria bajo el Contrato de Fideicomiso, por lo que su Consentimiento ha sido válidamente otorgado y surte plenos efectos en relación con la sustitución fiduciaria prevista en el presente instrumento. -----

----- e).- Reconoce que con motivo de la celebración del presente instrumento celebrará o realizará todos los actos que sean necesarios o convenientes para transferir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso incluyendo sin limitar preparará estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso y entregarla dicha información directamente al Fiduciario Sustituto, con copia al Representante Común y al Fideicomitente. -----

----- f).- (i) La celebración del presente instrumento ha sido debidamente autorizada de conformidad con los términos del propio Contrato de Fideicomiso y de los títulos que amparan los Certificados, y por las partes debidamente facultadas para ello: (ii) el presente instrumento y los demás documentos a que se refiere el mismo constituyen obligaciones legales, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, por lo que se obliga a cumplir con todas las obligaciones que deriven del presente instrumento y de conformidad con la legislación aplicable; y (iii) la celebración del presente instrumento y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los mismos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea



parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier juzgado, tribunal, entidad u órgano gubernamental. -----

----- g).- A la fecha de celebración del presente instrumento:

(i) el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los bienes y/o derechos señalados en el clausulado y en el Anexo respectivo del presente instrumento, (ii) los estados financieros auditados al cierre del ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, así como aquellos estados financieros no auditados correspondientes al segundo trimestre del año calendario del año en curso correspondientes al Fideicomiso, y (iii) los saldos existentes en la cuentas bancarias del Fideicomiso a la fecha de celebración del presente instrumento se identifican fehacientemente en el clausulado y en los Anexos del presente instrumento. -----

----- h).- Manifiesta bajo protesta de decir verdad que en cumplimiento a lo establecido por el artículo 115 (ciento quince) de la "LIC", las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 (ciento quince) de la "LIC" y sus políticas internas, desde su constitución y durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso mientras ocupó el cargo como institución fiduciaria, en todo momento observó las medidas y procedimientos a los que las instituciones financieras están obligadas en términos de dichos ordenamientos en relación con lo anterior; por lo que, hasta donde es de su conocimiento los bienes afectos al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso fueron debidamente verificados por lo que son y fueron obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al Fideicomiso, o los productos que tales generen, con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas. Asimismo, declara que hasta donde es de su conocimiento el Patrimonio del Fideicomiso se encuentra libre de toda clase de gravámenes, limitaciones de dominio, cargas, derechos de terceros u otros derechos, salvo por lo establecido el Contrato de Fideicomiso, por lo que dicho



Patrimonio del Fideicomiso se puede entregar al Fiduciario Sustituto, sin ser necesaria la autorización o la comparecencia de persona distinta a las que suscriben este Convenio. -----

----- i).- Que a la fecha del presente instrumento no tiene conocimiento de que existe, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, litigio, juicio o procedimiento judicial alguno o de cualquier otra índole que se le hubiere notificado, pendiente o en trámite ante cualquier juzgado, tribunal, dependencia gubernamental o árbitro, ni tiene conocimiento de circunstancia alguna que de origen a que se inicie acción, juicio o procedimiento alguno, de cualquier naturaleza en contra del mismo, que afecte o pueda afectar al Patrimonio del Fideicomiso, el propio Contrato de Fideicomiso y/o los documentos y/o los derechos y obligaciones relacionados con el mismo. -----

----- j).- El Fideicomiso no se encuentra, ni la celebración de este Convenio resultará en que el Fideicomiso se encuentre: (i) en estado de insolvencia o sujeto a un procedimiento de quiebra o concurso mercantil en cualquiera de sus etapas; (ii) en incumplimiento general de sus obligaciones; o (iii) en un procedimiento de liquidación o algún otro de naturaleza análoga. -----

----- k).- Ha sido debidamente instruido para celebrar este Convenio en los términos aquí establecidos, así como cualquier documento, instrumento, aviso derivado de o relacionado con este Convenio o con la operación contemplada dentro del mismo, de conformidad con los términos de los documentos referidos en el antecedente trece romano del presente instrumento. -----

----- l).- Ha cumplido y se encuentra en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del Fideicomiso, respecto de los documentos que amparan la emisión de los Certificados, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, a las obligaciones que conforme a las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo ciento quince de la "LIC" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (en lo sucesivo la "SHCP") y de igual forma a la fecha de celebración del presente instrumento reconoce que ha



cumplido con los demás actos, contratos, convenios y documentos que ha suscrito en su carácter de fiduciario del Fideicomiso con relación a la operación y administración del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar los Documentos de Emisión (los "Documentos del Fideicomiso"). -----

----- m).- Recibió por parte del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente instrumento e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet "www.monex.com.mx". -

----- **II.- Declara el Fiduciario Sustituto por conducto de sus delegados fiduciarios, bajo protesta de conducirse con verdad, que:** -----

----- a).- Es una institución de crédito debidamente constituida de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere la fracción XV (quince romano) del artículo 46 (cuarenta y seis) de la "LIC" vigente, según se acredita con la escritura número sesenta y nueve mil trescientos setenta y cinco, de fecha quince de noviembre del año dos mil seis, otorgada ante el señor licenciado Francisco Javier Gutiérrez Silva, titular de la notaría ciento cuarenta y siete de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número trescientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta. -----

----- b).- Sus delegados fiduciarios cuentan con facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente instrumento las cuales a la fecha de firma del presente instrumento no les han sido revocadas, modificadas, disminuidas, ni limitadas en forma alguna, según se acredita con la escritura número seis mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha dos de mayo del año dos mil veintitrés, otorgada ante el señor licenciado Joaquín Talavera Autrique, titular de la notaría uno del Distrito Notarial del estado de Guerrero, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número trescientos cincuenta y siete mil novecientos ochenta. -----



c).- Es su interés celebrar el presente instrumento para actuar como nuevo fiduciario del Fideicomiso y asumir todos los derechos y obligaciones del Fiduciario Sustituido como fiduciario bajo el Fideicomiso en y a partir de la fecha de firma del presente instrumento. -----

----- d).- (i) La celebración del presente instrumento ha sido debidamente autorizada mediante los actos y procedimientos necesarios para ello; (ii) el presente instrumento y los demás documentos a que se refiere el mismo constituyen obligaciones legales, válidas y exigibles de conformidad con sus términos; y (iii) la celebración del presente instrumento y de los demás documentos a que éste se refiere, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier juzgado, tribunal, entidad u órgano gubernamental.-

----- e).- Derivado de la celebración del presente instrumento, le ha explicado a las Partes de forma inequívoca el valor y consecuencias legales de los preceptos legales aplicables a las instituciones financieras, incluyendo lo establecido en la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la "LIC", así como lo dispuesto en la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día veintitrés de junio del año dos mil cinco, referente a las prohibiciones legales aplicables a las operaciones de fideicomisos. -----

----- f).- De conformidad con los términos del clausulado del presente instrumento, le serán entregados los documentos originales o copias certificadas que integran la totalidad del expediente del Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa los originales o copias certificadas del Contrato de Fideicomiso Original, sus respectivos los convenios modificatorios y demás Documentos del Fideicomiso, mismos que corresponden con la totalidad de los Documentos del Fideicomiso que tiene disponible a la fecha



de celebración del presente instrumento, por lo anterior, el Fiduciario Sustituto contará con un plazo prudente para revisarlos en su totalidad a cabalidad, así como familiarizarse con todos los términos y condiciones contemplados en dichos expedientes. Pese a lo anterior, en virtud de la naturaleza del Fideicomiso y los instrumentos bursátiles emitidos a través de él, el Fiduciario Sustituto se encuentra de acuerdo con los términos de los fines que se pretenden seguir bajo el Fideicomiso y, en consecuencia, está de acuerdo en celebrar el presente instrumento de sustitución con el carácter de Fiduciario Sustituto y desempeñar a partir de la fecha de firma del presente instrumento tal función bajo el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el presente instrumento; y por su parte, se encuentra de acuerdo en el acatamiento que tendrá que hacer respecto de las instrucciones que al efecto le sean giradas por el Fideicomitente o quien esté facultado para ello, a efectos de lograr la efectiva sustitución del Fiduciario Sustituido, incluyendo todos y cada uno de los documentos que sean necesarios celebrarse a efectos de acreditar al Fiduciario Sustituto como nuevo titular del Patrimonio del Fideicomiso y hacer dicha titularidad oponible frente a terceros. -----

----- g).- La información contenida en el presente instrumento, es aquella que le ha sido proporcionada por las Partes de este, y que, por su parte, no ha recibido información adicional alguna que sea contradictoria con los términos del presente instrumento. -----

----- h).- En este instrumento y con fines administrativos, manifiesta que, como Fiduciario Sustituto, asignará para al presente Fideicomiso el número de identificación interna "6206" (seis mil doscientos seis). -----

----- i).- Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente instrumento e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet "www.monex.com.mx". -----



III.- Declara el Fideicomitente, por conducto de su apoderado, bajo protesta de conducirse con verdad, que: -----

----- a).- Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se acredita con la escritura número noventa y cinco mil ochenta y uno, de fecha veintinueve de mayo del año dos mil trece, otorgada ante el señor licenciado Joaquín Talavera Sánchez, entonces titular de la notaría número cincuenta de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos noventa y seis mil ciento noventa y cinco. -----

----- b).- Su apoderado cuenta con las facultades y poderes suficientes y necesarios para celebrar el presente instrumento, las cuales a la fecha de firma del presente instrumento no le han sido modificadas, revocadas, disminuidas, ni limitadas en forma alguna, según se acredita con la escritura número trece mil doscientos ochenta y tres, de fecha catorce de junio del año dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Alberto Casas Razo, titular de la notaría sesenta de Irapuato, estado de Guanajuato, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio de personas morales número ciento treinta y cuatro mil quinientos cincuenta y tres. -----

----- c).- Celebra el presente instrumento a efectos de: (i) lograr sustituir en forma expresa y de manera irrevocable a "CIBanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso; (ii) ratificar la obtención de las autorizaciones e instrucciones necesarias para llevar a cabo la sustitución fiduciaria, convirtiéndose de tal forma en obligaciones legales, válidas y exigibles de conformidad con sus términos; (iii) ratificar la integración de la información contenida en el clausulado respecto del estado que hoy en día guarda el Patrimonio del Fideicomiso; (iv) ratificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones fiscales que le fueron propias al Fiduciario Sustituido desde la constitución del Contrato de Fideicomiso a



Colegio de
Notarios



la fecha de celebración del presente instrumento; (v) ratificar la inexistencia de sentencias, litigios, juicios y/o procedimiento judicial alguno o de cualquier otra índole que se le hubiere notificado, pendiente o en trámite ante cualquier juzgado, tribunal, dependencia gubernamental o árbitro, y por su parte, reconoce que no tiene conocimiento de circunstancia alguna que de origen a que se inicie acción, juicio o procedimiento alguno, de cualquier naturaleza en contra del mismo, que afecte o pueda afectar al Patrimonio del Fideicomiso, el propio Contrato de Fideicomiso y/o los derechos relacionados con el mismo; (vi) coadyuvar y brindar el apoyo necesario que al efecto se requiera, así como girar las instrucciones que al efecto sean aplicables con la finalidad de que el Fiduciario Sustituido haga la entrega de la totalidad de los expedientes originales del Contrato de Fideicomiso, y demás documentación que sea requerida en relación con la operación del Fideicomiso; y (vii) obligarse a instruir tanto al Fiduciario Sustituido como al Fiduciario Sustituto con posterioridad a la firma del presente instrumento, todos los actos que sean necesarios a efectos de acreditar la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso frente a terceros a favor del Fiduciario Sustituto, incluyendo los trámites que al efecto, pudiesen ser necesarios para asegurar la debida marcha y administración del Contrato de Fideicomiso. -----

----- d).- La celebración, otorgamiento y cumplimiento del presente instrumento y los documentos relacionados con el mismo, han sido debidamente autorizados e instruidos y no violan, contravienen o se oponen o constituyen incumplimiento alguno bajo la legislación que le resulta aplicable o las obligaciones derivadas bajo cualquier otro contrato, crédito, acuerdo, convenio u otro instrumento del cual sea parte o mediante el cual él o cualquiera de sus activos y/o derechos puedan estar obligados o afectados, en relación con el Fideicomiso. -----

----- e).- Ninguna información y/o documento entregado por el Fideicomitente para procurar la celebración del presente instrumento, contiene dato falso o erróneo, así como tampoco



omite un hecho significativo o cualquier otro dato que tenga el efecto de inducir al Fiduciario a llegar a conclusiones erróneas de su consentimiento respecto sobre: (i) a la naturaleza del Contrato de Fideicomiso, (ii) los actos a ser ejecutados a través del mismo y/o (iii) la viabilidad de la celebración del presente instrumento y la respectiva sustitución fiduciaria. -----

----- f).- Que de conformidad con las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 (ciento quince) de la "LIC", manifiesta que los bienes, derechos y recursos que se encuentran en el Patrimonio del Fideicomiso (según dicho término se define en el Fideicomiso) para el cumplimiento de sus fines, provienen de fuentes lícitas y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de los bienes afectos al Fideicomiso o los productos que tales generen y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas; por lo que manifiesta su conformidad en que el Fiduciario Sustituto se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran en su carácter de Fideicomitente.

----- g).- Reconoce y conviene que la celebración del presente instrumento lo obliga a entregar al Fiduciario Sustituto de forma anual o en cualquier momento en que razonablemente sea requerida por el fiduciario, la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por dicho fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (identificadas como "Conoce a tu Cliente" o "Know Your Customer"), y en términos de lo dispuesto por las Disposiciones de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del Artículo ciento quince de la "LIC" y, aquella para dar cumplimiento a la regulación en materia "FATCA/CRS" ("Foreign Account Tax Compliance Act / Common Reporting Standard"), identificación de beneficiario controladores y cualquier otra aplicable. Asimismo, en este acto reconoce, que en el supuesto de que, bajo cualquier circunstancia, que su participación societaria se vea



modificada durante la vigencia del presente Fideicomiso, deberá de hacer dicha situación del conocimiento del Fiduciario Sustituto en un plazo no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles, a efectos de que el Fiduciario Sustituto pueda mantener los registros de sus clientes actualizados en todo momento; y reconoce que entregar cualquier información y/o documentación falsa al Fiduciario Sustituto, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente instrumento y/o durante la vigencia del Fideicomiso, pueden llegar a constituir un delito. -----

----- h).- De conformidad con lo previsto en el artículo treinta y dos B Quater del Código Fiscal de la Federación, se obligan a informar al Fiduciario Sustituto de cualquier información que le sea requerida para la identificación de beneficiarios controladores del Contrato de Fideicomiso, y a informar de cualquier cambio de éstos. El Fideicomitente o el Administrador estarán obligados a entregar, para el caso que el Fiduciario Sustituto se lo notifique, que ha recibido del Servicio de Administración Tributaria (el "SAT") y/o cualesquier autoridad competente, una notificación y solicitud de información y actualización sobre las personas que tienen el carácter de beneficiarios controladores bajo el Contrato de Fideicomiso, la información y expediente actualizado a la brevedad posible pero en ningún caso en un plazo no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de dicha notificación. En virtud de lo anterior, en este acto y mediante la firma del presente instrumento el Fideicomitente y el Administrador en este acto liberan de cualquier responsabilidad y se obligan a indemnizar al Fiduciario Sustituto de cualquier pago de sanción y/o multa impuesta por las autoridades competentes de acuerdo con lo establecido en la presente declaración. -----

----- i).- No prevé que las actividades que se pretenden llevar a cabo en el Fideicomiso se consideren esquemas reportables que se deban revelar al Servicio de Administración Tributaria ("SAT") conforme a la legislación aplicable en materia fiscal vigente a la fecha de celebración del presente instrumento, sin perjuicio de lo anterior, en el evento de que en la



ejecución de alguno de los actos jurídicos o administrativos en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, se considere un esquema reportable que se deba revelar al SAT conforme a la legislación en materia fiscal vigente a la fecha de celebración del presente instrumento o sus reformas posteriores, será de la exclusiva responsabilidad del Fideicomitente y el Administrador realizar el reporte correspondiente, liberando de toda responsabilidad por dicho concepto al Fiduciario Sustituto manteniéndolo en paz y a salvo de cualquier reclamación al respecto. -----

----- j).- En términos de lo establecido por el artículo 17 (diecisiete) de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en este acto manifiesta que no se han llevado ni se llevarán a cabo operaciones vulnerables a través del Contrato de Fideicomiso, y en caso de que así fuera, será el único y directo responsable de dar o causar que se dé debido cumplimiento a las disposiciones aplicables en la materia. --

----- k).- Reconoce expresamente que fueron informados por el Fiduciario Sustituto y entiende que los Certificados emitidos a través del Fideicomiso, no se consideran obligaciones garantizadas por "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, por sus controladoras, subsidiarias y/o afiliadas, ni por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario. -----

----- l).- Previamente a la celebración del presente instrumento, ha instruido al Fiduciario Sustituido en su carácter de Fideicomitente para que: (i) prepare y entregue los estados de cuenta, estados financieros, Documentos del Fideicomiso y toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Clausula Segunda que obre en poder del Fiduciario Sustituto; y (ii) celebre y suscriba el presente instrumento y cualesquier otros contratos, convenios, escritura, documentos, instrumentos, avisos derivados de o relacionados con dicho Convenio o con la operación del mismo, que le sean instruidos por el Fideicomitente y/o el Administrador según corresponda. -----



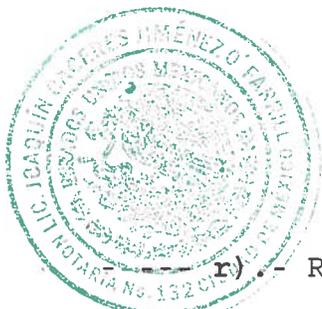
----- m).- En este acto se compromete a entregar al Fiduciario Sustituto la información y documentación relacionada con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso, o cualesquier Documentos del Fideicomiso que tiene en su poder, en un plazo no mayor a 10 (diez) días naturales contados a partir de que le sea requerida dicha información por el Fiduciario Sustituto.

----- n).- Ha recibido una explicación en forma inequívoca de parte del Fiduciario Sustituto del valor y las consecuencias legales de lo dispuesto por la fracción XIX (diecinueve romano) del artículo 106 (ciento seis) de la "LIC", así como lo dispuesto en la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 (veintitrés) de junio de 2005 (dos mil cinco), referente a las Prohibiciones Legales aplicables a las operaciones de fideicomiso. -----

----- o).- Los estados financieros del Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en ingles); hasta donde es de su conocimiento no contienen datos erróneos, ni omiten hechos o cualquier otra información relevante. -----

----- p).- Con anterioridad a la firma del presente instrumento, obtuvo la asesoría de los profesionistas, despachos y/o firmas de su elección a efectos de informarse y contar con el apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente instrumento, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo del presente instrumento, a efectos de conocer los alcances legales y fiscales que derivan de la celebración del presente instrumento. -----

----- q).- El Fiduciario Sustituto le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web "www.actinver.com", y por su parte, consiente y admite el tratamiento de sus datos en dichos términos, hasta en tanto no manifieste su oposición.



r).- Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente instrumento e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet "www.monex.com.mx". -----

----- IV.- Declara el Representante Común, por conducto de su apoderada, bajo protesta de conducirse con verdad, que: -----

----- a).- Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizada para actuar como una casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII (trece romano) del artículo ciento setenta y uno de la "LMV". -----

----- b).- Su apoderada cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente instrumento en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente instrumento, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura número cuarenta y ocho mil ciento sesenta y uno, de fecha dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, otorgada ante el señor licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría ochenta y tres de esta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil electrónico número seiscientos ochenta y seis. -----

----- c).- La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios, en su caso, y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza. -----



----- d).- Celebra el presente instrumento de conformidad con la Cláusula Vigésima, Sección 20.01 (veinte punto cero uno), del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico referidas en el antecedente trece romano del presente instrumento. -----

----- e).- El Fiduciario Sustituto le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web "www.actinver.com". -

----- V.- Declara el Administrador, por conducto de su apoderado, bajo protesta de conducirse con verdad, que: -----

----- a).- Es una sociedad civil debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según se acredita con la escritura número noventa y cinco mil ciento sesenta y seis, de fecha dos de julio del año dos mil trece, otorgada ante el señor licenciado Joaquín Talavera Sánchez, entonces titular de la notaría cincuenta de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio electrónico de Personas Morales número ciento seis mil ciento veinticuatro.-

----- b).- Su apoderado cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente instrumento en su nombre y representación, las cuales, a la fecha del presente instrumento, no le han sido modificadas, revocadas o limitadas de forma alguna, lo que se acredita con copia de la escritura número noventa y cinco mil ciento sesenta y seis, de fecha dos de julio del año dos mil trece, otorgada ante el señor licenciado Joaquín Talavera Sánchez, entonces titular de la notaría cincuenta de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, en el folio electrónico de Personas Morales número ciento seis mil ciento veinticuatro.-

----- c).- La celebración de este instrumento y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios, en su caso, y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia,



juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza. -----

----- d).- Celebra el presente instrumento de conformidad con la Cláusula Vigésima, Sección 20.01 20.01 (veinte punto cero uno), del Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico referidas en el antecedente trece romano del presente instrumento. -----

----- e).- El Fiduciario Sustituto le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web "www.actinver.com".-

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

----- De conformidad con lo anterior, las Partes a través de sus delegados fiduciarios o apoderados, según corresponda, están de acuerdo en otorgar el presente instrumento y sujetarse a las siguientes: -----

----- C L Á U S U L A S -----

----- **PRIMERA**.- **SUSTITUCIÓN DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO.** -----

----- De conformidad y en apego con los términos de la Sección 20.01 (veinte punto cero uno), (Supuestos de Remoción del Fiduciario y Sustitución) de la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso (Sustitución y Renuncia del Fiduciario) y en cumplimiento con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico referidas en el antecedente trece romano de este instrumento, y lo establecido en el mismo, en este acto se formaliza y acuerda en forma expresa y de manera irrevocable la sustitución de la institución denominada "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso con el carácter de Fiduciario Sustituido por la institución denominada "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO



FINANCIERO ACTINVER, en su carácter de Fiduciario Sustituto, constituyéndose en consecuencia el Fiduciario Sustituto para todos los efectos a que haya lugar como el fiduciario del Contrato de Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el presente instrumento. -----

----- En virtud de lo anterior, las Partes reconocen que el "Fideicomiso" a partir de la fecha de firma del presente instrumento se identificará con el número "6206" (seis mil doscientos seis)" en los registros internos del Fiduciario Sustituto. Para efectos de la sustitución del fiduciario será denominado para todos los efectos fiscales como "Fideicomiso Irrevocable número 6206" (Fideicomiso Irrevocable número seis mil doscientos seis), designando a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario. -----

----- A partir de la fecha de firma del presente instrumento el Fiduciario Sustituto actuará y para todos los efectos a los que haya lugar fungirá como el Fiduciario, según dicho término se define bajo el Contrato de Fideicomiso, sujeto a los términos y condiciones del presente instrumento, y en lo conducente actuará como causahabiente del Fiduciario Sustituido y será titular de y asumirá, los derechos y obligaciones derivados del Fideicomiso a cargo del Fiduciario Sustituido con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, en los actos y contratos en los que haya participado, obligándose a cumplir en los términos previstos en el presente instrumento y en su carácter de Fiduciario con las obligaciones previstas en el Fideicomiso, en los demás Documentos del Fideicomiso y en la legislación aplicable, más no responderá por cualquier acto ejecutado y derivado de la negligencia, dolo, mala fe o impericia del Fiduciario Sustituido, ni por cualquier reclamación relacionada con la actuación del Fiduciario Sustituido en contravención con los fines del Fideicomiso, su deber fiduciario o la legislación aplicable.-----

----- **SEGUNDA.- ACEPTACIÓN DEL CARGO DEL FIDUCIARIO SUSTITUTO Y DESIGNACIÓN DEL FIDUCIARIO SUSTITUIDO COMO DEPOSITARIO.** ---



25

El Fiduciario Sustituto en este acto acepta el cargo de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso que se le confiere protestando su fiel y legal desempeño y en consecuencia se subroga en, y adquiere, todos los derechos y obligaciones que le derivan en dicho carácter, siendo a partir de la fecha de firma del presente instrumento será el titular del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario Sustituido mantendrá abiertas las mismas Cuentas del Fideicomiso con las instituciones bancarias en las que actualmente se encuentran abiertas o, en su caso, aquellas que determine el Comité Técnico, y será responsable del manejo y operación de dichas Cuentas del Fideicomiso y de la realización de ciertos actos establecidos en el presente instrumento durante el Periodo de Transición (según dicho término se define más adelante), de conformidad con los términos establecidos en el presente instrumento, así como con los Fines del Fideicomiso. -----

----- Para todos los efectos previstos en el presente instrumento, el Fiduciario Sustituido durante un plazo de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la firma del presente instrumento (el "Periodo de Transición"), quedará obligado a: (i) realizar la entrega al Fiduciario Sustituto de los expedientes del Contrato de Fideicomiso y los restantes Documentos del Fideicomiso, en copia o copia certificada según sea conveniente para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o la defensa del Patrimonio del Fideicomiso así como de cualquier documento que derive de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo ciento quince de la Ley de Instituciones de Crédito emitidas por la SHCP, incluyendo copias de registros, transferencias, pagos, estados de cuenta y reportes. El Fiduciario Sustituido deberá en el Periodo de Transición; (i) llevar a cabo la cancelación de tokens asociados a las cuentas bancarias del Fideicomiso, así como respectiva remoción de personas designadas como firmantes autorizados bajo las cuentas bancarias del Fideicomiso y/o los contratos de intermediación bursátil de los cuales sea titular el Fiduciario Sustituido, previa instrucción del Administrador con copia al Fiduciario Sustituto; (ii) realizar la entrega de



Colegio de
Notarios
de México



los reportes que le sean requeridos por el Fideicomitente y/o por el Fiduciario Sustituto a efectos de verificar la debida integración del Patrimonio del Fideicomiso; y (iii) preparar, suscribir y entregar los instrumentos, contratos, convenios y/o documentos, así como llevar a cabo todas las acciones que resulten necesarias que así le sean instruidas por el Fideicomitente, o quien esté facultado para ello, a efectos de que el Fiduciario Sustituto sea reconocido como el titular de todos y cada uno de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En el supuesto que, bajo cualquier circunstancia, el Fiduciario Sustituido se vea imposibilitado por causas ajenas a él para lograr la ejecución de todos los actos que le son encomendados durante el Periodo de Transición, el Fideicomitente podrá otorgar un plazo adicional de 15 (quince) días naturales para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones previstas al amparo del presente instrumento. -----

----- Derivado de lo anterior, el Fiduciario Sustituido, se constituye como depositario de dichas cantidades durante el Periodo de Transición y hasta la fecha de la transferencia y entrega al Fiduciario Sustituto de los recursos que se encuentran depositados en, o que sean depositados de forma posterior a, la fecha de firma del presente instrumento en las Cuentas del Fideicomiso, así como de los demás bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo en su caso, los rendimientos que lleguen a generarse. El Fiduciario Sustituido como depositario de dichos recursos y bienes (i) tiene todos los derechos y obligaciones que le son propios a los depositarios, incluyendo en los términos de los artículos dos mil quinientos dieciséis, dos mil quinientos veintidós y demás artículos relativos del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles aplicables en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, asumiendo también las obligaciones a que se refieren los artículos cuatrocientos a cuatrocientos dos de la "LGTOC", así como conforme a lo previsto en los artículos trescientos treinta y dos, trescientos treinta y cuatro y trescientos



treinta y cinco del Código de Comercio, y (ii) en este acto renuncia expresamente a recibir remuneración o contraprestación alguna por el desempeño de su cargo como depositario conforme a la presente Cláusula Segunda, y a su vez, renuncia a los derechos previstos en los artículos dos mil quinientos treinta y dos y dos mil quinientos treinta y tres del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles aplicables en las entidades federativas de México. -----

----- El Fiduciario Sustituido, dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, deberá: (a) cooperar de buena fe con el Fiduciario Sustituto, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común; y (b) preparar, suscribir y entregar oportunamente todos los instrumentos y documentos, así como llevar a cabo todas las acciones que para tales efectos le sean requeridos para implementar la sustitución fiduciaria a favor del Fiduciario Sustituto. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el Fiduciario Sustituido deberá, conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba del Fideicomitente, el Administrador o quien se encuentre facultado para ello, (i) realizar, ante las instituciones financieras en las que se encuentren abiertas las Cuentas del Fideicomiso, todos los actos necesarios para ceder y transmitir la titularidad de las Cuentas del Fideicomiso al Fiduciario Sustituto, (ii) firmar cualquier notificación que resulte necesaria a efecto de notificar a cualquier persona la cesión y transmisión de la titularidad de las Cuentas del Fideicomiso a favor del Fiduciario Sustituto de ser requerido por el Fideicomitente o Administrador, y (iii) celebrar cualquier convenio, contrato o notificación que se requiera para formalizar la transmisión de todos los bienes, derechos y obligaciones que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo celebrar ante notario público para formalizar e inscribir la subrogación respecto de cualquier bien que forme parte del mismo. -----

----- Las Partes acuerdan que el Fiduciario Sustituto no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por: (a) la administración que hubiere hecho el Fiduciario Sustituido respecto del



Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso previamente a la fecha de celebración del presente instrumento; ni (b) por actos del Fiduciario Sustituido realizados con anterioridad a la fecha del presente instrumento o realizados con posterioridad a la fecha del presente instrumento derivado de lo previsto en el presente instrumento; por lo que la celebración de este Convenio no convalida, ni convalidará los actos que hayan sido o sean ejecutados por el Fiduciario Sustituido en la administración del Fideicomiso, ni la validez de los mismos en términos del presente instrumento. Lo anterior, toda vez que las obligaciones y responsabilidades del Fiduciario Sustituto con relación al Patrimonio del Fideicomiso, nacen a partir de la fecha del presente instrumento en los términos de este y se encuentran sujetas a la entrega total (real o jurídica) del Patrimonio del Fideicomiso y de los Documentos del Fideicomiso en términos del presente instrumento. -----

----- **TERCERA.- BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y TRANSMISIÓN AL FIDUCIARIO SUSTITUTO.** -----

----- El Fiduciario Sustituido, el Administrador y el Fideicomitente, en este acto reconocen y ratifican al Fiduciario Sustituto que, el Patrimonio del Fideicomiso, a la fecha de celebración del presente instrumento, se encuentra integrado por los activos mismos que se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"B"**. -----

----- En virtud de lo dispuesto en el presente instrumento, las Partes acuerdan que a partir de esta fecha el Fiduciario Sustituto será considerado como el titular de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso y para dichos efectos el Fiduciario Sustituto y en su caso, el Fiduciario Sustituido celebrarán todos aquellos actos que le sean instruidos por el Fideicomitente, Administrador y el Comité Técnico, que resulten necesarios conforme a la legislación aplicable para que el Fiduciario Sustituto funja como titular de la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso en términos del presente instrumento y dicha titularidad sea oponible frente a terceros. Todos los honorarios y/o gastos relacionados con el mantenimiento de los



bienes, derechos y obligaciones que integran el Patrimonio del Fideicomiso serán con cargo exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance. -----

----- Por su parte, en este acto tanto el Fiduciario Sustituido como el Administrador reconocen que los estados financieros correspondientes al Fideicomiso al cierre del ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, fueron debidamente dictaminados por un auditor externo, la sociedad denominada "KPMG Cárdenas Dosal", Sociedad Civil, mismos que fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y que, por su parte, tanto dichos estados financieros anuales auditados al cierre del ejercicio fiscal dos mil veinticuatro y los estados financieros no auditados al cierre del segundo trimestre del año dos mil veinticinco, mismos que se agregan en copia fotostática al apéndice de este instrumento con la letra "C". -----

----- **CUARTA.- CUENTAS BANCARIAS DEL FIDEICOMISO; DERECHOS; "SEDI" Y "STIV"**. -----

----- (a) En virtud de la sustitución de institución fiduciaria que se formaliza en el presente instrumento, el Administrador contando con facultades bastantes y suficientes, aprueba e instruye en este acto que, durante el Periodo de Transición: (i) se realicen todos los actos y gestiones necesarias a efectos de lograr el reconocimiento del Fiduciario Sustituto como titular de todas las Cuentas del Fideicomiso que actualmente se tienen abiertas a nombre del Fideicomiso, las cuales se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "D". Lo anterior con la finalidad de que el Fiduciario Sustituto sea el nuevo titular de las Cuentas del Fideicomiso y el (los) contrato(s) de intermediación bursátil, o cualesquier otros análogos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) en el supuesto de no poder llevarse a cabo el cambio del titular de las Cuentas del Fideicomiso previsto en el inciso (i) inmediato anterior, y de conformidad con las instrucciones del Administrador o el Comité Técnico, de manera provisional el Fiduciario Sustituto abra con entidades relacionadas a su grupo



financiero, el mismo número de cuentas bancarias y/o los contratos de intermediación relacionadas en dicho documento.-

----- (b) Derivado de lo anterior, el Fideicomitente, el Administrador, y el Fiduciario Sustituto, conjuntamente se obligan a realizar todos los actos y gestiones y se entreguen aquellos avisos o notificaciones que resulten necesarios para que la entidad financiera en la que se mantienen abiertas las Cuentas del Fideicomiso y el(los) contrato(s) de intermediación bursátil, o cualesquier otros análogos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso realice el cambio de titular a favor del Fiduciario Sustituto para que funja como nuevo titular de los contratos y las Cuentas del Fideicomiso y las respectivas Bancas Electrónicas, tanto para usuarios de administración como para usuarios de consulta. -----

----- (c) No obstante lo anterior, y sólo en caso de que por cualquier razón, durante el Periodo de Transición, no sea posible realizar el cambio de titular de las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior de la presente Cláusula Cuarta, el Fiduciario Sustituto, podrá considerar como las Cuentas del Fideicomiso aquellas abiertas provisionalmente en instituciones del grupo financiero al que pertenece el Fiduciario Sustituto o previa instrucción que por escrito reciba del Administrador o el Comité Técnico, y a más tardar dentro de los del Periodo de Transición, abrirá nuevas cuentas en la institución financiera que le sea instruida por el Administrador o el Comité Técnico, para sustituir las Cuentas del Fideicomiso abiertas por el Fiduciario Sustituido que se describen en el documento que ha quedado agregado con la letra "D" al apéndice de este instrumento, en las cuales se mantienen recursos, títulos y/o valores que forman el Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario Sustituido se obliga a transferir, sin reserva ni limitación alguna, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a que el Administrador o el Comité Técnico, en su caso, le instruya y le notifique por escrito los datos de las nuevas cuentas, la totalidad de los fondos (con sus rendimientos, en caso de haberlos), títulos y/o valores que se mantengan en ese momento en las Cuentas del



31

Fideicomiso a las nuevas cuentas abiertas por el Fiduciario Sustituto, para posteriormente tramitar la cancelación de las primeras. Asimismo, el Fiduciario Sustituido se obliga, en caso de que resulte aplicable, a proporcionar al Fideicomitente, al Administrador y al Fiduciario Sustituto, toda la información y/o documentación relacionada con dichas cancelaciones y/o terminaciones de contratos y/o cuentas bancarias. -----

----- (d) Con base en lo anterior, el Fiduciario Sustituido o cualquiera de sus causahabientes, en caso de resultar aplicable, mantendrán en funcionamiento las Cuentas del Fideicomiso en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso durante el Periodo de Transición y serán responsables de la administración y operación de dichas cuentas y contratos de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, con la finalidad de que se realice el cambio de titular de las Cuentas del Fideicomiso o el Fiduciario Sustituto realice el proceso de apertura de las nuevas Cuentas del Fideicomiso y el(los) contrato(s) de intermediación bursátil, o cualesquier otros análogos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso, según resulte aplicable, de conformidad con los incisos (a) y (b) anteriores. De igual forma, el Fiduciario Sustituido mantendrá abierto el contrato de intermediación bursátil que haya celebrado el Fideicomiso por el mismo plazo y transferirá, en caso de que resulte aplicable, y previa instrucción que reciba del Administrador o el Comité Técnico, la totalidad de los valores o títulos que formen parte de este a la cuenta del Fiduciario Sustituto que el Fiduciario Sustituto notifique al Fiduciario Sustituido, de acuerdo con lo establecido en el párrafo inmediato anterior. -

----- (e) Adicionalmente, el Fiduciario Sustituido llevará a cabo cualesquier avisos o trámites respectivos a través del "Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información" ("SEDI") que mantiene la "Bolsa Mexicana de Valores", Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable ("BMV"), "Bolsa Institucional de Valores", Sociedad Anónima de Capital Variable ("BIVA") y del "Sistema de Transferencia de Información de Valores" ("STIV") correspondiente a la Comisión Nacional



Bancaria y de Valores ("CNBV") que resulten necesarios conforme a la legislación aplicable, incluyendo para poder llevar a cabo el canje (el "Canje de Títulos") de los títulos que amparan los Certificados (los "Títulos") ante Indeval, para que se haga constar la sustitución del Fiduciario Sustituido por el Fiduciario Sustituto ante las autoridades correspondientes. En virtud de lo anterior y hasta que se realice el Canje de Títulos en términos de la legislación aplicable, será el Fiduciario Sustituido el responsable de presentar cualquier publicación, envío de información o avisos referentes al Fideicomiso ante la "CNBV", "BMV", "BIVA" e Indeval de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y una vez realizado el Canje de Títulos, (i) el Fiduciario Sustituido se obliga a llevar a cabo la cancelación de todos los usuarios del "SEDI" o de cualquier otro sistema en el que tenga facultades en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, y (ii) el Fiduciario Sustituto adquirirá plenamente estas obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Por lo anterior, el Fiduciario Sustituto queda liberado de cualquier obligación relacionada con la publicación, envío de información o avisos del Fideicomiso que deban realizarse en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y aquellos que realice el Fiduciario Sustituido, hasta que se realice el Canje de Títulos en los términos previstos en el presente inciso. Lo anterior en el entendido que si en un periodo de 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la firma del presente Convenio, no se ha logrado ejecutar el Canje de Títulos aquí previsto, el Fiduciario Sustituido cobrará honorarios al Administrador por mensualidades anticipadas hasta en tanto se haga dicho Canje de Títulos conforme a la cotización previamente acordada entre ellos. -----

----- (f) El Fiduciario Sustituido adicionalmente entrega en este acto al Fiduciario Sustituto y al Administrador una copia de los estados de cuenta relacionados con las Cuentas del Fideicomiso que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, correspondientes a los últimos 3 (tres) meses, los cuales se agregan en copia fotostática al apéndice de este instrumento



33

con la letra "E" y, en su caso, posteriormente entregarán el estado de cuenta más reciente en el que se reflejen los saldos de las Cuentas del Fideicomiso así como la certificación de los saldos de las cuentas considerando la última información disponible, derivado de lo señalado en el inciso (c) anterior. En este sentido, el Administrador y el Fiduciario Sustituto tendrán un plazo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que reciban los estados de cuenta de fecha más reciente para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes o estados de cuenta. Si cualesquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario Sustituido atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dichos estados de cuenta. En caso de que el Administrador y el Fiduciario Sustituto no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados. -----

----- **QUINTA.- EXPEDIENTES ORIGINALES Y DOCUMENTACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.** -----

----- El Administrador mantendrá en todo momento a disposición del Fiduciario Sustituto, desde la fecha del presente instrumento para el desempeño de su cargo como Fiduciario Sustituto, de manera enunciativa pero no limitativa, copia simple de (i) el contrato en escrito privado en donde consta el Fideicomiso; (ii) los convenios modificatorios del mismo; (iii) cualquier información que, en su caso, documente la aportación o adquisición de los bienes del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) copia de los Títulos (vigentes) que documentan los Certificados; (v) las actas en las cuales se designaron a los miembros del Comité Técnico y demás comités auxiliares del Fideicomiso; (vi) las designaciones del comité de auditoría y de prácticas, y (vii) copia simple de la cédula de identificación fiscal del Fideicomiso vigente. Asimismo, el Fiduciario Sustituido o cualquiera de sus causahabientes, en caso de resultar aplicable, conservará la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y el



Patrimonio del Fideicomiso por al menos diez (10) años cumpliendo con las obligaciones derivadas de los ordenamientos legales aplicables así como las políticas de la propia institución, por lo que entregará al Fiduciario Sustituto para el desempeño de su cargo como Fiduciario Sustituto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, copia simple o certificada cuando aplique para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o la defensa del Patrimonio del Fideicomiso: de aquellos contratos, convenios, instrumentos o documentos, en relación con la operación y cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso o de cualquier documento que derive de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el Artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito emitidas por la SHCP, incluyendo copias de registros, transferencias, pagos, estados de cuenta y reportes durante el Periodo de Transición, y de toda la documentación que razonablemente pueda compartir de conformidad con sus políticas internas y se encuentre relacionada con el Fideicomiso, tales como, registros e información fiscal, contable y financiera del Fideicomiso, que ha sido generada en cumplimiento de lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, de los contratos accesorios y/o escrituras públicas, cartas instrucción, notificaciones, reportes, que obran en su poder relacionadas con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso, y en general todos y cada uno de los documentos que el Fiduciario Sustituido mantiene en sus expedientes respecto del Fideicomiso. -----

----- El Fiduciario Sustituido es responsable por cualquier omisión en la entrega de información o documentación con la que cuente, en los términos acordados en el párrafo anterior, conforme al Fideicomiso o la legislación aplicable, y que perjudique el adecuado cumplimiento del Fiduciario Sustituto respecto de las obligaciones del Fiduciario Sustituido, derivadas del Fideicomiso desde la fecha firma del presente instrumento. -----

----- **SEXTA.**- **RATIFICACIÓN DE INSTRUCCIONES POR PARTE DEL ADMINISTRADOR Y COMITÉ TÉCNICO, AL FIDUCIARIO SUSTITUIDO Y**



DESIGNACIÓN DE PERSONAS AUTORIZADAS PARA INSTRUIR AL FIDUCIARIO SUSTITUTO. -----

----- En este acto, el Administrador ratifica todas las instrucciones emitidas con anterioridad a la presente fecha de firma del presente instrumento en su carácter de Administrador, que hayan sido otorgadas al Fiduciario Sustituido en términos del Fideicomiso. -----

----- Por su parte, en este acto, el Administrador, hace entrega al Fiduciario Sustituto del formato que en copia fotostática se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"F"**, debidamente llenado, en virtud del cual, hace la designación de las personas autorizadas por parte del Administrador para girar las instrucciones correspondientes al Fiduciario Sustituto, incluyendo la entrega de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos. -----

----- **SÉPTIMA**.- PODERES. -----

----- El Fiduciario Sustituido señala que, dejara sin efecto legal alguno y se obliga a revocar los poderes otorgados por éste, en relación con el Fideicomiso, los cuales se relacionan en el documento que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra **"G"**; incluyendo sin limitar, cualquier otro poder, mandato y/o comisión mercantil otorgado por el Fiduciario Sustituido a cualquier tercero y cuya referencia no se haya incluido en el documento antes citado. -----

----- En virtud de lo anterior, el Fiduciario Sustituto no responderá de los actos o ejercicio de los poderes que han sido o serán revocados de conformidad con la declaración realizada por el Fiduciario Sustituido, así mismo, queda liberado de cualquier responsabilidad en relación con los poderes otorgados durante la gestión del Fiduciario Sustituido y aquellos actos, que en su caso y a partir de esta fecha, lleven a cabo los apoderados en ejercicio de poderes otorgados por el Fiduciario Sustituido en relación con el Fideicomiso y que no hayan sido referidos expresamente, revocados y de los cuales no se haya realizado la notificación correspondiente, por lo que en caso de que se cause algún daño o perjuicio al Fiduciario Sustituto, se indemnizará al Fiduciario Sustituto con cargo al Patrimonio



del Fideicomiso hasta donde alcance, por no haber realizado la revocación o notificaciones correspondientes de conformidad con la declaración realizada por el Fiduciario Sustituido en términos de lo previsto en la legislación aplicable, así como el Fideicomitente se compromete a sacarlo en paz y a salvo de cualquier controversia con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

----- El Fideicomitente libera en este acto al Fiduciario Sustituido de cualquier responsabilidad relacionada con los poderes otorgados durante la gestión del Fiduciario Sustituido.

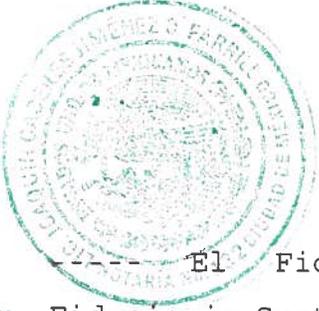
----- **OCTAVA.**- OTORGAMIENTO DE NUEVOS PODERES. -----

----- En este acto el Fiduciario Sustituto, se obliga a otorgar de conformidad con sus políticas internas, en instrumento por separado, los poderes en los términos y a las personas que previamente le instruya el Comité Técnico, o la parte que en términos del Fideicomiso esté autorizada para ello, ya sean a favor de éste o de uno o más terceros designados por el mismo, en términos de las Cláusulas Sexta, inciso (ff) y Trigésima Tercera del Fideicomiso. -----

----- **NOVENA.**- COMISIONES, GASTOS Y HONORARIOS. -----

----- El Fiduciario Sustituido manifiesta que a la fecha de celebración del presente instrumento, no se le adeuda cantidad alguna por concepto de gastos, honorarios, comisiones y demás erogaciones que se generaron a su favor con motivo del desempeño de su carácter como fiduciario bajo el Fideicomiso, por lo que no se reserva reclamación ni acción alguna, ni presente ni futura que ejercitar en su contra del Fideicomitente y/o el Fideicomitente por ese concepto, otorgándoles el finiquito más amplio que en derecho proceda por tal concepto, pero reservándose cualquier acción necesaria en relación con cualesquiera impuestos, derechos o contribuciones que se le reclamen en relación con el Fideicomiso o los actos realizados por el Fiduciario Sustituido en relación con el Fideicomiso, en cumplimiento a sus fines y en apego a las instrucciones que haya recibido por la parte facultada para ello de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. -----

----- **DÉCIMA.**- NO NOVACIÓN. -----



El Fiduciario Sustituto, como causahabiente del Fiduciario Sustituido, tendrá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario Sustituido en los términos del Fideicomiso y cualquier referencia hecha al fiduciario en dicho Fideicomiso o en cualquier documento o registro en el que se mencione al fiduciario del Fideicomiso, se entenderá hecha al Fiduciario Sustituto, más no responderá por cualquier acto derivado de la negligencia, dolo, mala fe o impericia del Fiduciario Sustituido, ni por cualquier reclamación relacionada con la actuación del Fiduciario Sustituido en contravención con los fines del Fideicomiso, en el ejercicio del exceso de sus funciones como fiduciario, su deber fiduciario o la legislación aplicable. -----

----- Con excepción de la sustitución del fiduciario que en este instrumento se formaliza, las Partes expresamente manifiestan, para todos los efectos legales a que haya lugar, que el clausulado del Fideicomiso, incluyendo, por supuesto, las modificaciones al mismo contenidas en los convenios modificatorios, subsisten en todos y cada uno de sus términos. -----

----- **DÉCIMA PRIMERA.- NO ENAJENACIÓN.** -----

----- El presente instrumento no constituye ni debe ser interpretado como una enajenación, en términos (i) de la fracción V (cinco romano) del artículo 14 (catorce) del Código Fiscal de la Federación y (ii) de las legislaciones fiscales locales aplicables a cada una de las ubicaciones en donde se encuentran los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso, por lo cual se determina que los actos consignados en el presente instrumento no son considerados como traslativos de dominio. -----

----- **DÉCIMA SEGUNDA.- FINIQUITO A FAVOR DEL FIDUCIARIO SUSTITUIDO.** -----

----- El Fideicomitente y el Administrador manifiestan y otorgan su conformidad con la actuación y la administración del Fiduciario Sustituido en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo por la administración de los recursos del Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, por lo que le otorgan el finiquito



más amplio que en derecho proceda respecto del legal desempeño de su encargo. No obstante lo anterior, dicho finiquito no será aplicable a cualquier reclamación, demanda, acción, causa de acción, obligación o responsabilidad que derive de lo siguiente: (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia por parte del Fiduciario Sustituido, según sea determinado mediante sentencia firme de un tribunal competente, (ii) cualquier incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario Sustituido conforme al Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable, según sea determinado mediante sentencia firme de un tribunal competente, o (iii) cualquier incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario Sustituido conforme a este Convenio, según sea determinado mediante sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada. -----

----- En virtud de la sustitución fiduciaria pactada en el presente instrumento se establece, en términos de lo estipulado por la "LGTOC", el Fideicomitente y el Administrador ratifican y convalidan todos y cada uno de los actos realizados por el Fiduciario Sustituido que se hayan llevado a cabo en estricto apego a los fines del Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones generadas por este en términos del Fideicomiso, por lo que una vez transcurrido el plazo correspondiente al Periodo de Transición, sin que el Fideicomitente y/o el Fiduciario Sustituto hayan hecho observaciones o comentarios a los estados de cuenta, el Fideicomitente y el Administrador con base en la información con la que cuenten a la fecha que corresponda, liberan o liberarán (según corresponda) al Fiduciario Sustituido y por ende a sus dependientes, funcionarios, delegados fiduciarios, asesores, apoderados, y demás empleados, de cualquier obligación o responsabilidad en que pudiera haber incurrido durante el desempeño de su cargo como fiduciario, toda vez que hasta donde es de su conocimiento lo realizó conforme a los fines del Contrato de Fideicomiso y manifiesta expresamente su conformidad con la labor desempeñada por el mismo, otorgando el finiquito que en derecho proceda, y sujeto a lo establecido en este Convenio, no reservándose derecho o acción alguna que ejercitar y obligándose a realizar



las gestiones tendientes a que se indemnice y saque en paz y a salvo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde alcance, al Fiduciario Sustituido por cualquier reclamación o controversia judicial o extrajudicial, presente o futura que pudiere surgir en su contra derivada del Contrato de Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, con motivo de la sustitución fiduciaria que en este acto se formaliza y/o de los actos jurídicos o de cualquier otra naturaleza que el Fiduciario Sustituido realizó en su gestión como fiduciario del Fideicomiso, siempre y cuando los haya realizado conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en acatamiento a las instrucciones recibidas por la parte facultada para ello, salvo por cualquier caso en el cual el Fiduciario Sustituido haya actuado con negligencia, dolo, mala fe, impericia u omisión, que no haya actuado de conformidad con lo establecido en el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la "LGTOC", en el presente instrumento según lo determine un tribunal competente mediante sentencia definitiva o que haya desempeñado sus funciones y la administración del Fideicomiso en contra de los fines del mismo según lo determine un tribunal competente mediante sentencia definitiva. -----

----- **DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO SUSTITUIDO.** -----

----- Conforme lo establecido en el presente instrumento la celebración del presente instrumento, no libera al Fiduciario Sustituido de cualquier responsabilidad, de actos u omisiones realizados en los que haya mediado negligencia, dolo, impericia o mala fe del Fiduciario Sustituido, y esto sea así determinado así mediante sentencia ejecutoriada elevada a rango de cosa juzgada. -----

----- **DÉCIMA CUARTA.- HONORARIOS DEL FIDUCIARIO SUSTITUTO.** --

----- El Fideicomitente, el Administrador y el Fiduciario Sustituto convienen que éste último recibirá por concepto de honorarios fiduciarios, las cantidades que han acordado en documento por separado, previo a la celebración de este instrumento, en el entendido que, a la fecha de suscripción del presente instrumento, se hace entrega de la cantidad



correspondiente a la aceptación del cargo a la fecha de celebración del presente instrumento y respecto del honorario de administración anual del Fideicomiso. Asimismo, el Fideicomitente hace entrega en este acto al Representante Común de una copia de los honorarios fiduciarios que acordó con el Fiduciario Sustituto. -----

----- **DÉCIMA QUINTA.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES.** -----

----- Para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del presente instrumento, las Partes señalan como sus domicilios los siguientes: -----

----- i.- FIDUCIARIO SUSTITUIDO: -----

----- "CIBanco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple -----

----- Domicilio: Calzada General Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco, Torre B, Piso ocho, colonia Polanco quinta Sección, Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, Ciudad de México. -----

----- Atención: Juan Pablo Baigts Lastiri -----

----- Teléfono: "5550633900" (cinco cinco cinco cero seis tres tres nueve cero cero). -----

----- Correos electrónicos: "jbaigts@cibanco.com". -----

----- ii.- FIDUCIARIO SUSTITUTO: -----

----- "Banco Actinver", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. -----

----- Domicilio: Montes Urales número seiscientos veinte, piso uno, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, demarcación Miguel Hidalgo, Ciudad de México. -----

----- Atención: División Fiduciaria -----

----- Teléfono: "5511036600" (cinco cinco uno uno cero tres seis seis cero cero). -----

----- Correos electrónicos: -----

----- "mrangell@actinver.com.mx"; "evaldez@actinver.com.mx" "sgarciag@actinver.com.mx", "mamartinezch@actinver.com.mx" y "fiduciarioadm@actinver.com.mx". -----

----- iii.- FIDEICOMITENTE: -----

----- "Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios", Sociedad Civil.



Domicilio: Prolongación Paseo de la Reforma número mil ciento noventa y seis, piso dieciséis, colonia Santa Fe Cuajimalpa, demarcación Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil trescientos cuarenta y ocho, Ciudad de México.-

----- Teléfonos: "5552921160" (cinco dos cinco cinco cinco dos nueve dos uno uno seis cero). -----

----- Atención: Gabriel Ramírez Fernández y/o Mirshna Yochabel Páez Villarreal -----

----- Correos electrónicos: "gramirez@fibrashop.mx" y/o "ypaez@fibrashop.mx" -----

----- iv.- REPRESENTANTE COMÚN: -----

----- "Monex Casa de Bolsa", Sociedad Anónima de Capital Variable, Monex Grupo Financiero. -----

----- Domicilio: Paseo de la Reforma número doscientos ochenta y cuatro, piso nueve, colonia Juárez, demarcación Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México. -----

----- Teléfono: "5552300060" (cinco cinco cinco dos tres cero cero seis cero), "5552310161" (cinco cinco cinco dos tres uno cero uno seis uno) y/o "5552310345" (cinco cinco cinco dos tres uno cero tres cuatro cinco). -----

----- Atención: Claudia Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez y/o Lileni Zárate Ramírez. -----

----- Correos electrónicos: "czermeno@monex.com.mx", "altapia@monex.com.mx" y/o "lzaraterl@monex.com.mx". -----

----- v.- ADMINISTRADOR: -----

----- "Fibra Shop Administración", Sociedad Civil. -----

----- Domicilio: Prolongación Paseo de la Reforma número mil ciento noventa y seis, piso dieciséis, colonia Santa Fe Cuajimalpa, demarcación Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil trescientos cuarenta y ocho, Ciudad de México.-

----- Teléfonos: "5552921160" (cinco dos cinco cinco cinco dos nueve dos uno uno seis cero). -----

----- Atención: Gabriel Ramírez Fernández y/o Mirshna Yochabel Páez Villarreal. -----

----- Correos electrónicos: "gramirez@fibrashop.mx" y/o "ypaez@fibrashop.mx". -----



----- Cuando alguna de las Partes cambie de domicilio, deberá de informarlo por escrito a las demás, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que ocurra dicha modificación, a fin de que cualquier notificación derivada del presente instrumento, tenga efectos legales en el nuevo domicilio, a partir del 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. -----

----- **DÉCIMA SEXTA.- CAUSAHABIENCIA.** -----

----- Por virtud de los actos contenidos en el presente instrumento, se hace constar que el Fiduciario Sustituto se convierte en causahabiente de todos los derechos y obligaciones del Fiduciario Sustituido, con respecto al Fideicomiso, por lo cual tendrá todos los derechos y obligaciones que dicha causahabencia le otorga. -----

----- De conformidad con lo términos del presente instrumento, se hace constar que el Fiduciario Sustituto se convierte en causahabiente de todos los derechos y obligaciones del Fiduciario Sustituido, con respecto al Fideicomiso, por lo cual tendrá todos los derechos y obligaciones que dicha causahabencia le otorga. Sin embargo, las Partes reconocen que el Fiduciario Sustituto bajo ningún supuesto responderá por cualquier acto ejecutado por el Fiduciario Sustituido previamente a la celebración del presente instrumento, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, todos aquellos actos ejecutados por el Fiduciario Sustituido en cumplimiento a los fines del Fideicomiso, a la naturaleza de este último, en cumplimiento a los actos que le fueron instruidos por la parte facultada para ello y/o los documentos adicionales que haya suscrito en ejecución de los fines del Fideicomiso. -----

----- Por su parte, en este acto las Partes reconocen que bajo ningún supuesto, el Fiduciario Sustituto responderá, ni será causahabiente de las obligaciones pecuniarias y/o de responsabilidad institucional, que lleguen a derivarse de las omisiones y/o los actos ejecutados por el Fiduciario Sustituido



43

previamente a la celebración del presente instrumento en los que se lleque a determinar que el Fiduciario Sustituido actuó con negligencia, dolo, mala fe o impericia, ni por cualquier reclamación relacionada con la actuación del Fiduciario Sustituido desde la constitución del Contrato de Fideicomiso a la fecha de celebración del presente instrumento, en contravención con los fines del Fideicomiso, excediéndose en sus facultades, en incumplimiento a su deber fiduciario, a la legislación aplicable o a las obligaciones pactadas bajo el presente instrumento que le corresponden al Fiduciario Sustituido. -----

----- **DÉCIMA SÉPTIMA.** - MODIFICACIONES REQUERIDAS POR EL FIDUCIARIO SUSTITUTO. -----

----- Las Partes reconocen expresamente que el Fiduciario Sustituto tendrá el derecho de solicitar al Fideicomitente y al Administrador realizar adiciones, re-expresar o de cualquier forma modificar el contenido del Contrato de Fideicomiso y los Documentos del Fideicomiso principalmente en cuanto al contenido y alcance de sus obligaciones para reflejar sus políticas internas, y el Fideicomitente y el Administrador se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para presentar el trámite ante las autoridades correspondientes dentro de un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la celebración del presente instrumento, prorrogable a satisfacción del Fiduciario Sustituto para obtener las aprobaciones necesarias y, en su caso, realizar dichas modificaciones; en el entendido que, la omisión de dichas modificaciones dará la facultad al Fiduciario Sustituto de renunciar a su encargo por considerarse causa grave, sin responsabilidad ni costo alguno a su cargo. El Fideicomitente y al Administrador reconocen que en tanto no se lleven las modificaciones a efecto de que sus políticas y sistemas disponibles, sean razonablemente compatibles con las obligaciones del Fideicomiso, las obligaciones del Fideicomiso aplicarán mutatis mutandis para cumplir razonablemente con sus obligaciones. -----

----- **DÉCIMA OCTAVA.** AVISO DE PRIVACIDAD DEL FIDUCIARIO SUSTITUTO. -----



----- El Fiduciario Sustituto en su carácter de responsable del tratamiento de datos personales, por este conducto comunica a las Partes del presente instrumento el aviso de privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por el Fiduciario, (el "Aviso de Privacidad"), respecto del tratamiento de Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares ("LFPDPPP"). -----

----- Las Partes otorgan al Fiduciario Sustituto su consentimiento expreso para el tratamiento de datos personales a través de su firma autógrafa en el presente instrumento, aceptando desde este momento que el Fiduciario tendrá como finalidad usar los datos para (i) verificar la identidad del Fideicomitente, de los Fideicomisarios, de los miembros del Comité Técnico y de las Personas autorizadas y relacionadas al amparo del Fideicomiso y el presente instrumento, (ii) integrar el expediente de identificación del cliente en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo ciento quince de la "LIC", con la información y documentación necesaria para el desempeño del mandato fiduciario, así como las obligaciones que se deriven del mismo, y (iii) las demás actividades relacionadas con el desempeño de institución fiduciaria, siempre que ésta actúe en acatamiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones de las Partes del presente instrumento. -----

----- Asimismo, el Fiduciario otorga a las Partes del presente instrumento, opciones y medios para limitar el uso o divulgación de los datos personales, mediante los procedimientos de ejercicio de "Derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición" ("Derechos ARCO") respecto del tratamiento de los datos personales. Las Partes del presente instrumento podrán solicitar al Fiduciario, en cualquier momento acceso a los Derechos ARCO, respecto de los datos personales que le conciernen mediante escrito dirigido al Fiduciario Sustituto, el cual deberá indicar la solicitud de ejercicio de Derechos ARCO, respecto de sus datos



personales. El Fiduciario Sustituto, una vez que reciba la solicitud por escrito, comunicará al solicitante, en un plazo máximo de 20 (veinte) días hábiles, contados desde la fecha en que recibió la solicitud, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se comunique la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a datos personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad del solicitante, dentro de un plazo de 15 (quince) días hábiles. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. El Fiduciario Sustituto, podrá negar el acceso a los datos personales, o bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de estos, en los supuestos establecidos en la "LFPDPPP". -----

----- El Fiduciario Sustituto podrá modificar, actualizar, extender o de cualquier otra forma cambiar el contenido y alcance su Aviso de Privacidad, en cualquier momento y bajo su completa discreción. En tales casos, el Fiduciario Sustituto comunicará dichos cambios a través de la siguiente dirección: "www.actinver.com". -----

----- **DÉCIMA NOVENA.- REGISTRO ANTE EL REGISTRO ÚNICO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS.** -----

----- En caso de ser necesario y/o aplicar, las partes acuerdan registrar el presente instrumento en el Registro único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio de la Secretaría de Economía ("RUG"), en términos del artículo trescientos ochenta y nueve de la "LGTOC", así como otorgar los instrumentos y realizar los trámites necesarios para inscribir al Fiduciario Sustituto como titular ante los Registros Públicos de la Propiedad de las entidades federativas en que se encuentren ubicados los inmuebles que conforman el Patrimonio del Fideicomiso. Las Partes acuerdan llevar a cabo todos los actos necesarios para permitir que el Fiduciario Sustituto lleve a cabo los procesos para dichos registros, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, y



cuyo costo será cubierto con cargo a los recursos monetarios existentes inmediatamente disponibles en las cuentas bancarias del Patrimonio del Fideicomiso. -----

----- **VIGÉSIMA**.- **EXIGIBILIDAD DE LAS CLÁUSULAS**. -----

----- En el supuesto que un tribunal de jurisdicción competente considerara que una o más de las Cláusulas que forman parte de este Convenio 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. -----

----- **VIGÉSIMA PRIMERA**.- **ENCABEZADOS Y TÍTULOS**. -----

----- Los encabezados y títulos contenidos en el presente instrumento se han utilizado por conveniencia, brevedad y para fácil identificación de cláusulas y términos. En ningún momento se entenderá que dichos encabezados o títulos limitan o alteran el acuerdo de las Partes contenido en el clausulado del presente instrumento. -----

----- **VIGÉSIMA SEGUNDA**.- **JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**. -----

----- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de los derechos y obligaciones del Fideicomiso y del presente instrumento, las Partes expresa e irrevocablemente se someten a las leyes aplicables y jurisdicción de los tribunales de 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. -----

----- **P E R S O N A L I D A D** -----

----- I.- Los señores **JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI** y **JAIME GERARDO RÍOS GARCÍA**, acreditan la personalidad con que comparecen, la legal existencia de la institución que representan y su carácter de delegados Fiduciarios de la misma, con copia certificada de la escritura número doscientos un mil trescientos cincuenta y tres, de fecha siete de junio del año dos mil veinticuatro, otorgada ante el señor licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría ciento veintiuno de



esta Ciudad, lo que consta en la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"H"**. -----

----- Los mismos señores JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI y JAIME GERARDO RÍOS GARCÍA, manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad legal, que la representación que ostentan y por la que actúan se encuentra vigente, ya que no les ha sido limitada, modificada o revocada en forma alguna hasta la fecha; así como el cargo con el que comparecen, quienes protestan la vigencia del mismo. -----

----- Asimismo, declara que su representada no tiene obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. -----

----- **II.-** Los señores **MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA** y **DAVID LEÓN GARCÍA**, acreditan la personalidad con que comparecen, la legal existencia de la institución que representan y su carácter de delegados Fiduciarios de la misma, con copia certificada de la escritura número seis mil setecientos cincuenta y ocho, de fecha dos de mayo del año dos mil veintitrés, otorgada ante el señor licenciado Joaquín Talavera Autrique, titular de la notaría uno del Distrito Notarial del estado de Guerrero, lo que consta en la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra **"I"**. -----

----- Los mismos señores MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA y DAVID LEÓN GARCÍA, manifiestan bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad legal, que la representación que ostentan y por la que actúan se encuentra vigente, ya que no les ha sido limitada, modificada o revocada en forma alguna hasta la fecha; así como el cargo con el que comparecen, quienes protestan la vigencia del mismo. -----

----- Asimismo, declara que su representada no tiene obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. -----

----- **III.-** El señor **SALVADOR CAYÓN CEBALLOS**, acredita la personalidad con que comparece, la legal existencia de la sociedad que representa y su carácter de apoderado de la misma,



con copia certificada de la escritura número trece mil doscientos ochenta y tres, de fecha catorce de junio del año dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Alberto Casas Razo, titular de la notaría sesenta de Irapuato, estado de Guanajuato, lo que consta en la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "J". ---

----- El mismo señor SALVADOR CAYÓN CEBALLOS, manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad legal, que la representación que ostenta y por la que actúa se encuentra vigente, ya que no le ha sido limitada, modificada o revocada en forma alguna hasta la fecha. -----

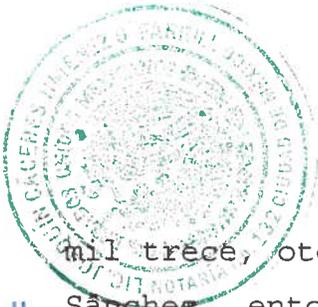
----- Asimismo, declara que en el capital social de su representada no existe inversión extranjera, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. -----

----- IV.- La señora **LAURA ANGÉLICA ARTEAGA CÁZARES**, acredita la personalidad con que comparece, la legal existencia de la sociedad que representa y su carácter de apoderado de la misma, con copia de la escritura número cuarenta y ocho mil ciento sesenta y uno, de fecha dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, otorgada ante el señor licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría ochenta y tres de esta Ciudad, lo que consta en la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "K". -----

----- La misma señora **LAURA ANGÉLICA ARTEAGA CÁZARES**, manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad legal, que la representación que ostenta y por la que actúa se encuentra vigente, ya que no le ha sido limitada, modificada o revocada en forma alguna hasta la fecha.

----- Asimismo, declara que su representada no tiene obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. -----

----- V.- El señor **GABRIEL RAMÍREZ FERNÁNDEZ**, acredita la personalidad con que comparece, la legal existencia de la sociedad que representa y su carácter de apoderado de la misma, con copia certificada de la escritura número noventa y cinco mil ciento sesenta y seis, de fecha dos de julio del año dos



49

mil trece, otorgada ante el señor licenciado Joaquín Talavera Sánchez, entonces titular de la notaría cincuenta de esta Ciudad, lo que consta en la certificación que se agrega al apéndice de este instrumento con la letra "L" -----

----- El mismo señor GABRIEL RAMÍREZ FERNÁNDEZ, manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada tiene capacidad legal, que la representación que ostenta y por la que actúa se encuentra vigente, ya que no le ha sido limitada, modificada o revocada en forma alguna hasta la fecha. -----

----- Asimismo, declara que en el capital social de su representada no existe inversión extranjera, en los términos de la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. -----

----- YO, EL NOTARIO, DOY FE: -----

----- I.- Que con fundamento en el artículo ciento noventa y ocho de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, en este protocolo de la notaría veintiuno de la Ciudad de México, actúan indistintamente por convenio de asociación, los señores licenciados JOAQUÍN HUMBERTO CÁCERES Y FERRÁEZ y JOAQUÍN CÁCERES JIMÉNEZ O' FARRILL. -----

----- II.- Que previamente ante los comparecientes me identifiqué como notario de esta Ciudad. -----

----- III.- Que tuve a la vista los documentos originales presentados por los comparecientes relacionados en la presente escritura y de que no tengo indicio alguno de su falsedad. ----

----- IV.- Que me aseguré de la identidad de los comparecientes a quienes considero con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura, ya que no observo en ellos manifestaciones de incapacidad natural, ni tengo noticias de que estén sujetos a incapacidad civil, quienes por sus generales manifestaron ser: -----

----- El señor JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI, mexicano, originario de Ciudad, donde nació el día cuatro de abril del año mil novecientos setenta y cinco, soltero, funcionario bancario, con domicilio en Calzada General Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco, Torre B, piso ocho, colonia Polanco Quinta Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, en esta Ciudad, con Registro Federal de



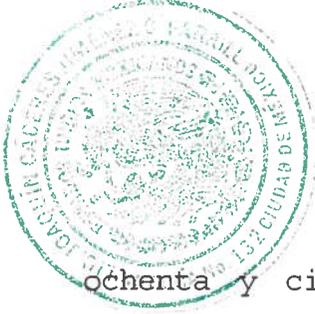
Contribuyentes "BALJ SIETE CINCO CERO CUATRO CERO CUATRO OCHO X CINCO", con Clave Única de Registro de Población "BALJ SIETE CINCO CERO CUATRO CERO CUATRO HDFGSN CERO SEIS", quien se identifica con pasaporte mexicano, número N cero nueve seis tres tres siete nueve ocho, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en sus oficinas en Álvaro Obregón-Cuajimalpa, con fecha de expedición el día tres de julio del año dos mil veintitrés y fecha de caducidad el día tres de julio del año dos mil treinta y tres. -

----- El señor licenciado **JAIME GERARDO RIOS GARCIA**, mexicano, originario de esta Ciudad, donde nació el día veinte de diciembre de mil novecientos setenta y seis, casado, funcionario bancario, con el mismo domicilio que el compareciente anterior, con Clave Única de Registro de Población "RIGJ SIETE SEIS UNO DOS DOS CERO HDFSRM CERO NUEVE", quien se identifica con pasaporte mexicano, número N cero nueve tres cuatro ocho cero uno dos, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con fecha de expedición el día diecinueve de julio del año dos mil veintitrés y fecha de caducidad el día diecinueve de julio del año dos mil veintiséis. -

----- Y manifiestas que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "BNY CERO OCHO CERO DOS CERO SEIS UR NUEVE", con domicilio fiscal en Calzada General Mariano Escobedo número quinientos noventa y cinco, colonia Polanco Quinta Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta, en esta Ciudad. -----

----- El señor **MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA**, mexicano, originario de esta Ciudad, donde nació el día quince de noviembre de mil novecientos setenta y seis, soltero, funcionario bancario, con domicilio en Montes Urales número seiscientos veinte, piso uno, colonia Lomas de Chapultepec, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "RALM SIETE SEIS UNO UNO UNO CINCO LLA", con Clave Única de Registro de Población "RALM SIETE SEIS UNO UNO UNO CINCO HDFNSR CERO CUATRO", quien se identifica con credencial para votar con fotografía número dos cero tres uno cero dos cuatro siete ocho tres, expedida por el Instituto Nacional Electoral. -

----- El señor **DAVID LEÓN GARCÍA**, mexicano, originario de esta Ciudad, donde nació el día tres de septiembre de mil novecientos



ochenta y cinco, soltero, funcionario bancario, con el mismo domicilio que el anterior compareciente, con Registro Federal de Contribuyentes "LEGD OCHO CINCO CERO NUEVE CERO TRES NUEVE V SIETE", con Clave Única de Registro de Población "LEGD OCHO CINCO CERO NUEVE CERO TRES HDFNRV CERO CERO", quien se identifica con pasaporte mexicano, número G dos cero dos siete nueve cero uno cuatro, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en sus oficinas en Cuajimalpa, con fecha de expedición el día trece de abril del año dos mil dieciséis y fecha de caducidad el día trece de abril del año dos mil veintiséis. -----

----- Y manifiestas que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "PBI CERO SEIS UNO UNO UNO CINCO SC SEIS", con domicilio fiscal en Montes Urales número seiscientos veinte, piso uno, colonia Lomas de Chapultepec, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil, en esta Ciudad. -----

----- El señor **SALVADOR CAYÓN CEBALLOS**, mexicano, originario de Irapuato, estado de Guanajuato, donde nació el día veintisiete de junio de mil novecientos setenta, casado, contador público, con domicilio en Prolongación Paseo de la Reforma número mil ciento noventa y seis, en la colonia Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero mil doscientos diecinueve, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "CACS SIETE CERO CERO SEIS DOS SIETE SEIS TRES A", con Clave Única de Registro de Población "CACS SIETE CERO CERO SEIS DOS SIETE HGTYBL CERO CERO", quien se identifica con credencial para votar con fotografía, número dos dos cinco cuatro dos dos nueve seis siete nueve, expedida por Instituto Nacional Electoral. -----

----- Y manifiesta que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "FSP UNO TRES CERO CINCO DOS NUEVE NUEVE J CINCO" y domicilio fiscal en Prolongación Paseo de la Reforma número mil ciento noventa y seis, en la colonia Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero mil doscientos diecinueve, en esta Ciudad. -----

----- La señora **LAURA ANGÉLICA ARTEAGA CÁZARES**, mexicana, originaria de esta Ciudad, donde nació el día catorce de enero de mil novecientos noventa, soltera, licenciada en derecho, con domicilio en Paseo de la Reforma número doscientos ochenta y cuatro, piso nueve, colonia Juárez, demarcación Cuauhtémoc, código postal seis mil seiscientos, en esta Ciudad, con Registro Federal de



Contribuyentes "AECL NUEVE CERO CERO UNO UNO CUATRO DOS W CINCO", con Clave Única de Registro de Población "AECL NUEVE CERO CERO UNO UNO CUATRO MDFRZR CERO SIETE", quien se identifica con credencial para votar con fotografía, número dos uno tres nueve ocho dos sies nueve ocho seis, expedida por Instituto Nacional Electoral. -----

----- Y manifiesta que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "MCB OCHO SEIS CERO TRES UNO TRES CD SEIS" y domicilio fiscal en Paseo de la Reforma número doscientos ochenta y cuatro, piso quince, colonia Juárez, demarcación Cuauhtémoc, código postal seis mil seiscientos, en esta Ciudad. -----

----- El señor **GABRIEL RAMÍREZ FERNÁNDEZ**, mexicano, originario de esta Ciudad, donde nació el día trece de septiembre de mil novecientos setenta, casado, actuario, con domicilio en Prolongación Paseo de la Reforma número mil ciento noventa y seis, en la colonia Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero mil doscientos diecinueve, en esta Ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes "RAFG SIETE CERO CERO NUEVE UNO TRES PY NUEVE", con Clave Única de Registro de Población "RAFG SIETE CERO CERO NUEVE UNO TRES HDFMRB CERO CERO", quien se identifica con credencial para votar con fotografía, número uno cuatro siete siete cero dos siete tres tres ocho, expedida por el Instituto Nacional Electoral. -----

----- Y manifiesta que el Registro Federal de Contribuyentes de su representada es "FSA UNO TRES CERO SIETE CERO TRES FT CUATRO" y domicilio fiscal en Prolongación Paseo de la Reforma número mil ciento noventa y seis, en la colonia Santa Fe, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero mil doscientos diecinueve, en esta Ciudad. -----

----- Copia de las identificaciones oficiales antes relacionadas se agregan al apéndice de este instrumento con la letra **"M"**. ---

----- V.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, expliqué a los comparecientes que sus datos personales se utilizarán exclusivamente para el otorgamiento de este instrumento y los avisos y declaraciones que deban realizarse en términos de Ley, como se consigna en el aviso de privacidad que fue puesto a su disposición y que manifiestan conocer. -----

----- VI.- Que los comparecientes declaran que actúan bajo protesta de decir verdad y que fueron enterados por el suscrito



53

notario de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad en los términos del artículo ciento setenta y siete de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. -----

----- VII.- Que los comparecientes me informan que saben y pueden leer y que les hice saber el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento y asimismo del derecho de que su contenido les sea explicado por el suscrito notario. -----

----- VIII.- Que les leí a los comparecientes el presente instrumento y les expliqué el valor, las consecuencias y alcances legales de su contenido por así haberlos ilustrado, quienes manifestaron su conformidad y comprensión plena y firman en comprobación hoy día de su fecha. -----

----- AUTORIZO definitivamente en esta misma Ciudad y en la fecha antes indicada. DOY FE. -----

----- MAURICIO RANGEL LAISEQUILLA.- DAVID LEÓN GARCÍA.- LAURA ANGÉLICA ARTEAGA CÁZARE.- SALVADOR CAYÓN CEBALLOS.- GABRIEL RAMÍREZ FERNÁNDEZ.- JUAN PABLO BAIGTS LASTIRI.- JAIME GERARDO RÍOS GARCÍA.- Rúbricas.-----

----- JOAQUÍN CÁ CERES JIMÉNEZ O' FARRILL.- (Firma). -----

----- El sello de autorizar. -----

----- Se expide este PRIMER TESTIMONIO, para las sociedades denominadas "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00854 (F diagonal cero cero ocho cinco cuatro), "BANCO ACTINVER", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, "FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS" SOCIEDAD CIVIL, "MONEX CASA DE BOLSA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, MONEX GRUPO FINANCIERO y "FIBRA SHOP ADMINISTRACIÓN", SOCIEDAD CIVIL, a título de INTERESADAS, va en veintisiete hojas útiles.- DOY FE.- En la Ciudad de México, a veintitrés de julio del año dos mil veinticinco.-----



Anexo “C”

Certificación del Representante Común.



Ciudad de México, a 11 de septiembre de 2025.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Av. Insurgentes Sur núm. 1971 Torre Norte, planta baja,
col. Guadalupe Inn, C.P. 01020, Ciudad de México.

A/A C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras

Asunto: Actualización de la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios (FSHOP 25U)

Hacemos referencia: **(i)** al Contrato de fideicomiso irrevocable número 6206 (antes F/00854), de fecha 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido previamente modificado, el **"Fideicomiso"**, indistintamente); actualmente celebrado entre Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso y Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., como fideicomitente, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el **"Representante Común"**) de los tenedores de los Certificados (según dicho término se define más adelante); **(ii)** al título que ampara los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 25U (el **"Título"** y los **"Certificados"**, respectivamente), emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple); **(iii)** a la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra FSHOP 13 (la **"Asamblea"** y los **"CBFIs"**, respectivamente) celebrada el 12 de agosto de 2025; **(iv)** a la solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs (la **"Solicitud"**).

Los términos utilizados con mayúscula inicial distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración y que no se encuentren expresamente definidos de otra forma en la presente comunicación, tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso y/o en el Título, según el contexto lo requiera.

En particular al acuerdo Primero adoptado en la Asamblea y de conformidad con la sección denominada **"Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores"**, inciso (f), sub inciso (iii) del Título, a través de la presente, en nuestro carácter de representante común, confirmamos que todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título, mismo que se adjunta a la presente como **Anexo I**, no limitan o afectan de alguna manera los derechos de los Tenedores.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Atentamente.

El Representante Común.

Lic. Alejandra Tapia Jiménez
Apoderada

Anexo I

TÍTULO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes F/00854)

“FSHOP 25U”

Por virtud de este Título, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes F/00854) (indistintamente, el “Emisor” o el “Fiduciario”) 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 82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientos cincuenta y seis mil novecientas) UDIs, equivalente a \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.), precisamente en la Fecha de Vencimiento.

El presente Título ampara 826,569 (ochocientos veintiséis mil quinientos sesenta y nueve) certificados bursátiles fiduciarios, al portador, con un valor nominal de 100 (Cien) UDIs, equivalente a la Fecha de Emisión a \$846.874800 (ochocientos cuarenta y seis Pesos 874800/1000000 M.N.) cada uno (los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) por un monto total de \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.).

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 corresponde a la segunda emisión al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles largo plazo con carácter revolvente del Emisor hasta por \$10,000'000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100, Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, cuya inscripción preventiva fue otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante el oficio No. 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) bajo el No. 3239-4.15-2025-113 (el “Programa”). Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título fueron inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.15-2025-113-02, cuya inscripción fue actualizada bajo el No. [●], de conformidad con el oficio No. [●], de fecha [●] de [●] de 2025.

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, suplemento de la Emisión y, en su caso, en el Fideicomiso.

“Activos Inmobiliarios”: significa cualquier derecho relacionado con los Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento (según dichos términos se definen en el Fideicomiso), incluyendo, sin limitar, los derechos de propiedad, derechos fideicomisarios, los derechos de cobro, los derechos a recibir cualesquiera ingresos derivados de financiamientos relacionados con la adquisición o construcción de los Bienes Inmuebles.

“Activos Totales” significa la suma de (i) el valor en libros de los Activos Inmobiliarios del Emisor y sus subsidiarias 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 y sus subsidiarias 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, conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social preponderante sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación (según dicho término se define en el Fideicomiso).

“Agencias Calificadoras” significa Fitch México, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V. o, en su defecto, cualquier otra sociedad autorizada por la CNBV para organizarse y operar como una institución calificadora de valores que sustituya a cualquiera de las anteriores.

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

“Asamblea de Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores” del presente Título.

“Banco Independiente” Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

“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” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios” 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.

“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, interino 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 Insoluble a dicha fecha que se encuentre garantizada por un Gravamen sobre propiedades u otros activos del Emisor.

“Deuda No Garantizada” significa, en cualquier fecha, la parte de la Deuda Total Insoluble a dicha fecha que no se encuentre garantizada por un Gravamen.

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

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

“Documentos de Emisión” tiene el significado que se le atribuye en el Fideicomiso.

“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 al presente Título.

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “FSHOP 25U”.

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

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

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

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

“Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 6206 (antes F/00854), según el mismo ha

sido o sea modificado de tiempo en tiempo.

“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.

“Legislación Aplicable” significa, respecto de cualquier persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud de la cual dicha persona o sus bienes, se encuentren vinculados.

“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.

“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.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, autoridad gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Pesos” o “₱” significa la moneda de curso legal en México.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” 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, entidad que funge como representante común de los Tenedores, así como sus causahabientes y cesionarios y/o cualesquiera otras instituciones de crédito y/o casas de bolsa que la sustituya en tal carácter.

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

“SEDI” o “EMISNET” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que mantiene la BMV denominado “EMISNET” y cualquier otro sistema electrónico de envío y difusión que le sea autorizado por la CNBV.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores operado por la CNBV.

“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.

“Tenedores” significan los tenedores, en cualquier tiempo, de los Certificados Bursátiles en circulación quienes estarán representados cuando actúen en su conjunto en todo momento por el Representante Común.

“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.

“UDIs” o “Unidades de Inversión” significa las unidades de cuenta llamadas Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a las que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que Banco de México publique en sustitución de las UDIs. “USD” o “Dólares” significa la moneda de curso legal en Estados Unidos América.

“USD” o “Dólares” significa la moneda de curso legal en Estados Unidos América.

“Valor Nominal Ajustado” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

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 de los CBFIs, 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 de CBFIs 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 de los CBFIs 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 de los CBFIs); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la asamblea de tenedores de los CBFIs 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 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 la Cláusula Sexta del Fideicomiso, 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. 82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientos cincuenta y seis mil novecientas) UDIs, equivalente a \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.).

Lugar de Emisión. El presente Título se emite en la Ciudad de México.

Denominación de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán denominados en UDIs.

Fecha de la Emisión de los Certificados Bursátiles. 20 de mayo de 2025 (la “Fecha de Emisión”).

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles. 2,366 (dos mil trescientos sesenta y seis) días.

Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. 11 de noviembre de 2031, o si dicha fecha no es un Día Hábil, el Día Hábil siguiente (la “Fecha de Vencimiento”).

Fecha de la Publicación del Aviso de Oferta de Certificados Bursátiles. 15 de mayo de 2025.

Fecha de cierre de libro. 16 de mayo de 2025.

Fecha de la publicación del Aviso de Colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles. 16 de mayo de 2025.

Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles. 20 de mayo de 2025.

Destino de los Recursos. Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la presente Emisión, serán destinados hasta donde alcancen para la amortización de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 19U por un monto total de 359,243,000 UDIs, emitida el 28 de junio de 2019, a una tasa fija de 5.80% (cinco punto ochenta por ciento) anual, con vencimiento el 20 de junio de 2025.

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

Calificaciones otorgadas a la Emisión. Fitch México, S.A. de C.V. ha asignado la siguiente calificación crediticia a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esta Emisión: **A+(mex)**, la cual significa que “las calificaciones nacionales ‘A’ indican expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria”.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. ha asignado la siguiente calificación crediticia a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de esta Emisión: **HR AA**, la cual significa que “el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos”.

SE HACE NOTAR QUE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LA METODOLOGÍA DE LAS INSTITUCIONES CALIFICADORAS DE VALORES.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo.

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual, calculado sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 7.61% (siete punto sesenta y uno por ciento) (la “**Tasa de Interés Bruto Anual**”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común determinará el monto de pago de intereses mediante la aplicación de la fórmula que se describe más adelante. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa UDIBono 2031 equivalente a 5.11% (cinco punto once por ciento) más la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) en la Fecha de Cierre del Libro.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses respectiva, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. 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, sin que lo anterior se considere como un incumplimiento.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses al Período de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \left[\left(\frac{TI}{36000} \right) \times PL \right] \times VN \times U$$

En donde:

I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

TI = Tasa de Interés Bruto Anual.

PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

VN = valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación.

U = Valor de la UDI en moneda nacional en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El Representante Común, al menos el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer de manera electrónica al Emisor, a la CNBV a través de STIV-2, a la BMV a través del SEDI y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstas determinen) el importe de los intereses ordinarios a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable Periodo de Intereses correspondiente y, en su caso, el monto de principal a pagar y el valor nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado. Asimismo, dará a conocer a la CNBV a través de STIV-2, a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que éstas determinen) al menos el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo 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 total de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, mediante transferencia electrónica de fondos a través del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el presente Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

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 mediante transferencia electrónica de fondos 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 integra a la suma entregada y entre el número de Certificados Bursátiles en circulación.

Periodicidad en el Pago de Intereses. Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días durante la vigencia de la Emisión a su equivalente en Pesos en las fechas señaladas en el siguiente calendario, contra la entrega de las constancias que Indeval haya

expedido:

No. De Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	20 de mayo de 2025	18 de noviembre de 2025
2	18 de noviembre de 2025	19 de mayo de 2026
3	19 de mayo de 2026	17 de noviembre de 2026
4	17 de noviembre de 2026	18 de mayo de 2027
5	18 de mayo de 2027	16 de noviembre de 2027
6	16 de noviembre de 2027	16 de mayo de 2028
7	16 de mayo de 2028	14 de noviembre de 2028
8	14 de noviembre de 2028	15 de mayo de 2029
9	15 de mayo de 2029	13 de noviembre de 2029
10	13 de noviembre de 2029	14 de mayo de 2030
11	14 de mayo de 2030	12 de noviembre de 2030
12	12 de noviembre de 2030	13 de mayo de 2031
13	13 de mayo de 2031	11 de noviembre de 2031

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 (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”), sin que esto sea considerado como un incumplimiento por parte del Emisor, 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.

El primer periodo de intereses comenzará en e incluirá la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses, excluyendo ese día, cada periodo de intereses subsecuente iniciará en e incluirá cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, excluyendo ese día (cada uno un “Periodo de Intereses”).

Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total del principal exigible de los Certificados Bursátiles Fiduciarios amparados en el presente Título, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el saldo insoluto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a una tasa anual igual al resultado de sumar a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de la suma de principal vencido y no pagado haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre una base de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma principal a través del Representante Común, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del Título, se aplicarán en primer término al

pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.

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 o Valor Nominal Ajustado, contra la entrega de las constancias correspondientes que para tales efectos expida el Indeval. 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.

El Representante Común, por lo menos el Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, dará aviso al Emisor de manera electrónica, a Indeval por escrito, a la CNBV a través de STIV-2, y a la BMV a través del SEDI, o por cualesquiera otros medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar.

Amortización Anticipada Voluntaria.

Sin perjuicio de lo establecido en la Sección “*Amortización de Principal*” del presente Título, el Emisor tendrá el derecho (más no la obligación) de amortizar anticipadamente en cualquier Fecha de Pago de Intereses antes de la Fecha de Vencimiento, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, conforme a lo siguiente:

- a) En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes del 14 de mayo de 2030, ya sea parcial o totalmente, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, y (ii) el monto que resulte de calcular el valor presente del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, así como de los pagos pendientes de intereses que se hubiesen generado en relación con dicho monto de principal de conformidad con la Sección “Periodicidad en el Pago de Intereses” (excluyendo los intereses devengados y no pagados respecto del principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de UDI Bono (según se define más adelante) más 0.40% (cero punto cuarenta por ciento), (a) en el caso de principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización anticipada y por cada Fecha de Pago de Intereses posterior, hasta la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días). El Precio por Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.
- b) En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 14 de mayo de 2030, se efectuará a valor nominal de los Certificados Bursátiles, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Al monto que resulte de los cálculos referidos en los incisos a) y b) anteriores, se le denominará el “Precio de Amortización Anticipada”. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal que se esté amortizando de manera anticipada.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un

aviso por escrito, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles, al Representante Común por escrito, a la CNBV a través de STIV-2, a Indeval y a la BMV a través del SEDI, o a través de los medios que éstos determinen. Dichos avisos contendrán la fecha en que se hará el pago, el importe a pagar de intereses y el Precio de Amortización Anticipada, así como los demás datos necesarios para el cobro.

Una vez realizado el aviso a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al presente Título. En caso de que el Emisor no presente el aviso en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los siguientes términos definidos tendrán el significado que se prevé a continuación:

“Tasa de UDI Bono” significa, en relación a cualquier fecha de amortización anticipada, la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y de un año de 360 (trescientos sesenta días al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del UDI Bono Comparable.

“Emisión del UDI Bono Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, denominada en UDIs, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada determinada respecto de los Certificados Bursátiles y la Fecha de Vencimiento, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valuación de emisiones de deuda corporativa en el mercado de deuda de México, cotizada por escrito por el Banco Independiente, a las 14:30 horas (hora de la Ciudad de México), el séptimo Día Hábil anterior a la fecha de amortización determinada por el Emisor respecto de los Certificados Bursátiles.

“Banco Independiente” significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, denominada en pesos, en el mercado primario mexicano y que sea discrecionalmente seleccionada por el Emisor.

En caso que, el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para determinar el valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNAt = VNAt-1 - AMPAt$$

En donde:

$VNAt$ = Valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

$VNAt-1$ = Valor nominal o, en su caso, valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

AMPAt = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado.

VNAt = Valor nominal ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de cálculo del periodo de que se trate.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses. El principal y los intereses ordinarios devengados, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o, en su caso, en la dirección que ésta última dé a conocer.

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 no entregar el Título o la constancia correspondiente, según resulte aplicable, asimismo, no estará obligado a su entrega hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma principal a través del Representante Común, cuyo domicilio se encuentra ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del presente Título, se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo principal insoluto.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión. Sujeto a las condiciones del mercado y a las disposiciones que resulten aplicables, el Emisor, previa autorización de la CNBV, 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 en circulación (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal o, en su caso, valor nominal

ajustado de cada Certificado Bursátil Fiduciario, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso).

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, 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 en circulación, 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. Para estos efectos, el Emisor tendrá la obligación de entregar al Representante Común, por escrito, una certificación del cumplimiento de lo dispuesto en el presente inciso con anterioridad a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
2. Las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa relacionada con dicha emisión adicional).
3. 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 en circulación), 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.
4. 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. Lo anterior, en el entendido que el Emisor deberá notificar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través del SEDI, o por los medios que estas determinen, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de canje correspondiente.
5. 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 y los Certificados Bursátiles Adicionales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período

de Intereses que se encuentre entonces vigente.

6. 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.

7. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Título.

8. 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 y/o en beneficio de los Tenedores.

El Emisor tendrá durante la vigencia de la presente Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean pagados en su totalidad, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título;
- b. Realizar el pago del monto de los intereses y monto de principal en las Fechas de Pago de Intereses correspondientes y en la Fecha de Vencimiento, según corresponda, en términos del presente Título.
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular;
- e. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Título Cuarto de la 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 presente Título;
- g. 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.;
- 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, incondicionales 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. Usar los recursos de la Emisión para los fines establecidos en el presente.
- j. Limitaciones en la Contratación de Deuda.

- (i) Limitaciones respecto de Deuda Insoluble. 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 Insoluble 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 adicional 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 adicional 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):
1. 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;
 2. 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 revolvente, línea de crédito o forma de crédito similar, se calculará con base en el saldo diario promedio de dicha Deuda durante dicho periodo); y
 3. 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, (A) 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 (B) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito revolventes, 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, según le sea notificado al Representante Común por el Emisor. 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.

k. 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 términos del Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. 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) 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.

l. 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 reportados en el Trimestre Completo Más Reciente.

m. 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 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.
- n. 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.
- o. Consolidación o Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse o consolidar sus activos con otras entidades, ni directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender o enajenar 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 o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral, (iii) se tengan invertidos en inmuebles los activos del Emisor, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de fideicomiso de inversión en bienes raíces (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. Entregar trimestralmente al Representante Común, un certificado por escrito, del cumplimiento de las obligaciones de dar, de hacer y de no hacer del Emisor establecidas en el Título, así como si tiene conocimiento o no de la existencia o de la continuación de ninguna Causa de Vencimiento Anticipado en los términos del Título. La obligación de entrega del certificado de cumplimiento deberá cumplirse a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario deba entregar información trimestral a la CNBV y en su caso a la BMV, de conformidad con la Circular Única de Emisoras.
- q. 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.

- r. 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 y siempre y cuando resulten en un Efecto Material Adverso.
- s. Calificaciones. El Emisor deberá contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.
- t. Limitaciones para realizar operaciones con partes relacionadas. No podrá celebrar operaciones con personas relacionadas (según dicho termino se define en la LMV), salvo que se cumplan con las disposiciones previstas en el Fideicomiso para la celebración de dichas operaciones y, en caso de ser aplicable, deberán celebrarse en términos de mercado, entendiéndose como tales, en términos y condiciones similares a las que se podrían haber pactado con personas no relacionadas con el Emisor.

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 (cada una, una “Causa de Vencimiento Anticipado”), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios:

1. Falta de Pago de Intereses y Principal. Si el Emisor (i) dejare de realizar el pago oportuno y exigible, en la fecha de pago respectiva, de cualquier cantidad de intereses y, en su caso, principal, y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse (lo anterior, salvo tratándose del último período de pago de principal e intereses, el cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento); y (ii) haya dado aviso de su decisión de ejercer su derecho de llevar a cabo una amortización anticipada voluntaria total o parcial de los Certificados Bursátiles y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha que el Emisor haya establecido para llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, salvo que, en términos de la Sección “*Amortización Anticipada Voluntaria*”, el Emisor notifique que no llevará a cabo dicha amortización anticipada voluntaria.
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 Título, distintas a la obligación de pagar principal y/o intereses al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata a fin de que este último convoque a una Asamblea de Tenedores en la que el Emisor dé a conocer el incumplimiento de la obligación de que se trate (la “Asamblea de Notificación”), en el entendido que se considerará una Causa de Vencimiento Anticipado, si el Emisor no acredita a una Asamblea de Tenedores y esta autorice con base en la información presentada, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a partir de la celebración de la Asamblea de Notificación, que dicho incumplimiento ha sido subsanado o que el mismo no resulta en un Efecto Material Adverso.
3. Sentencias. Si el Emisor deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas y que causen ejecutoria, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total, en lo individual o en su conjunto, de cuando menos 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 términos de la sentencia correspondiente. Lo anterior, en el entendido que, de actualizarse dicho supuesto, el Emisor deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata.

4. Validez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

5. Información Falsa o Incorrecta. Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto importante con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o en incumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Título, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento de dicha situación o se haga de su conocimiento.

6. Expropiación. Si los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso son objeto de expropiación declarada por autoridad competente, que individualmente o en conjunto, tengan un valor superior al 35% (treinta y cinco por ciento) de los activos totales que integran el Patrimonio del Fideicomiso, con base en los últimos estados financieros trimestrales publicados; en el entendido que, no será considerado como una Causa de Vencimiento Anticipado si los activos objeto de expropiación no resulta en un Efecto Material Adverso. Lo anterior, en el entendido que, de actualizarse dicho supuesto, el Emisor deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata.

7. Insolvencia; concurso mercantil. Si el Emisor fuere declarado en insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar, por una autoridad judicial competente mediante una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso alguno o si inicia o promueve una acción a efecto de ser declarada en concurso mercantil o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar deudas a su vencimiento.

8. Incumplimiento de otras obligaciones. Si (i) el Emisor no realiza el pago, a su vencimiento (después de cualquier periodo de gracia aplicable), de cualquier cantidad de principal pagadera respecto de cualquier Deuda cuyo monto sea superior, en lo individual o en su conjunto, a USD \$50'000,000.00 (Cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, o (ii) se declare el vencimiento anticipado de cualquier Deuda que obligue al Emisor a pagar un monto superior, en lo individual o en su conjunto, a USD \$50'000,000.00 (Cincuenta millones de Dólares 00/100) o su equivalente en cualquier otra moneda, antes de su vencimiento programado. Lo anterior, en el entendido que, de actualizarse dicho supuesto, el Emisor deberá notificarlo por escrito al Representante Común de forma inmediata.

En el caso de que ocurra cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado mencionadas anteriormente y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables, 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, , haciéndose exigible el principal, los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y cualquier cantidad pagadera conforme a los mismos, el Día Hábil siguiente a que se publiquen los acuerdos de la Asamblea de Tenedores en el SEDI y, en su caso, el Emisor se constituirá en mora a partir de la fecha en que habiendo tenido lugar el vencimiento anticipado no hubiere realizado el pago de todas las cantidades adeudadas al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, sin necesidad de requerimiento judicial y/o extrajudicial alguno al Emisor.

El derecho de la Asamblea de 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 o subsanado dentro de los plazos de gracia aplicables.

El Representante Común y el Emisor, según sea el caso, darán a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine), a la CNBV (a través del STIV-2 o de los medios que determine), y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), así como al Emisor y al Representante Común por escrito, según corresponda, al Día Hábil siguiente a aquél en que tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado. Asimismo, el Representante Común dará a conocer a la BMV a través del SEDI, a la CNBV a través del STIV-2 y al Indeval por escrito (o a través de los medios que éstas determinen), cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, debiendo proporcionar oportunamente a Indeval una copia del documento donde haya sido decretado tal vencimiento conforme a las reglas contenidas en el Título.

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

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión podrán reunirse en asamblea (la “Asamblea de Tenedores”) 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 en circulación correspondientes a la misma.

(a) Las Asambleas de 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, y en lo no previsto por el presente Título, por las disposiciones de la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC, y cualquier otra aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común cuando este último lo estime conveniente o necesario de conformidad con lo previsto en la ley, o a petición de los Tenedores de 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% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un 1 (un) mes 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 correspondiente.

(d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional con cuando menos 10 (diez) 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, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que se encuentren representados en la asamblea el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, 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 con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

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, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

(f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se encuentren representados con derecho a voto, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones; o
- (ii) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, en su caso, conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
- (iii) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que la modificación en cuestión sea para (1) salvar cualquier error evidente en la redacción del presente Título; (2) corregir cualquier disposición al presente Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, y en el entendido además que deberá informar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través del SEDI o por los medios que éste determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título en cuestión, lo siguiente: (x) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (y) todas y cada una de las modificaciones realizadas a dicho Título, y el Representante Común confirmará por escrito que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados en este párrafo. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (1), (2) y (3) de este numeral (iii), sin la celebración de una Asamblea de Tenedores;
- (iv) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo establecido en el presente Título; o

(v) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio de pago o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido, que en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas respecto de los montos adeudados al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otras modificaciones a los mismos que se contemplen en el convenio concursal con el quórum establecido en el presente inciso (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una Asamblea de Tenedores totalitaria donde se vote de forma unánime).

(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 con derecho a voto y sus decisiones serán válidas si son tomadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en los incisos (f)(ii), (f)(iii), (f)(iv) y (f)(v) anteriores, 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% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

(h) Para asistir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida la entidad financiera o casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o mediante cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable y con copia de la identificación oficial vigente de dicho apoderado.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor haya adquirido o cualquier Persona relacionada, afiliada, subsidiaria del Emisor, en cuyo caso, tanto el Emisor como cualquier Persona relacionada, afiliada, subsidiaria del Emisor, deberán hacerlo del conocimiento del Representante Común y los escrutadores, en o con anterioridad a la Asamblea de Tenedores de que se trate, a efecto de que los Certificados Bursátiles en cuestión no se consideren para integrar el quórum de instalación y de votación en la Asamblea de Tenedores de que se trate, sin responsabilidad para el Representante Común ni los escrutadores, en el caso de que dichas personas no lo hagan de su conocimiento y los mismos participen en la Asamblea de Tenedores.

(j) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la misma. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por el (los) escrutador(es). 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 instalación de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto. 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. En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con el presente Título y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

(l) No obstante lo establecido anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito, mismas que deberán ser entregadas al Emisor y al Representante Común.

(m) Respecto de los Tenedores que se retiren de una Asamblea de Tenedores que hubiere sido debidamente instalada o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, el secretario de dicha Asamblea de Tenedores asentará en el acta respectiva, el retiro o ausencia de dichos Tenedores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dichos Tenedores no computarán para el quórum de instalación ni el quórum de votación respecto de los asuntos pendientes de tratar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el Título para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una posterior convocatoria para adoptar cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. 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 los artículos 220, último párrafo, y 223 fracción I de la LGTOC.

(n) Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva dentro del domicilio social del Emisor.

Representante Común. Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño para beneficio de los Tenedores mediante su firma en el presente Título.

El Representante Común tendrá las facultades, derechos y obligaciones que se contemplan en el presente Título, en la LGTOC, en lo que resulte aplicable, en la LMV y en la Legislación Aplicable (en todos los casos con las precisiones, aclaraciones, limitaciones, modificaciones y convenios expresos que se efectúan en el presente Título). Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título o en la Legislación Aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo dispuesto en el presente Título (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, si no de manera conjunta), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Representante Común tendrá, entre otros, las siguientes facultades, derechos y obligaciones:

- (a) Firmar el presente Título que ampara la presente Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios para hacer constar la aceptación de su cargo, sus obligaciones y facultades.
- (b) Facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los fondos obtenidos de la Emisión, conforme a lo establecido en el presente Título.
- (c) Convocar las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos del Título así lo requieran, y cuando lo considere conveniente o necesario, a solicitud del Emisor o de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, así como designar a la Persona que actúe como secretario de las mismas, presidir las Asambleas de Tenedores y ejecutar sus resoluciones en la medida que le corresponda.
- (d) Firmar, en nombre de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuando se requiera, 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 al amparo del presente Título.
- (f) Efectuar los cálculos y publicaciones establecidas a su cargo, conforme a lo establecido en el presente Título.
- (g) Actuar, frente al Emisor, como intermediario en representación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios para el pago a éstos últimos de los intereses, en su caso, y amortizaciones correspondientes.
- (h) Notificar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través del SEDI, o por los medios que éstas determinen, una vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean declarados vencidos en forma anticipada de conformidad con la sección “Causas de Vencimiento Anticipado” del presente Título.
- (i) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles (en todos los casos con las precisiones, aclaraciones, limitaciones, modificaciones y convenios expresos que se efectúan en el presente Título).

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el debido cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Fiduciario establecidas en el presente Título (excepto de sus obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa del Fiduciario derivadas de la Emisión que no incidan directamente con el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a sus auditores externos, asesores legales, o a cualesquier otros terceros que le presten servicios al Fiduciario, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cualquier información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario referidas en el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario deberá proporcionar la información relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que requiera el Representante Común. Al respecto, el Fiduciario estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales, o a cualesquier otros terceros que le presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste último le requiera, 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 o conveniente para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común, en el entendido que, el Representante Común no será responsable por la autenticidad y veracidad de la documentación e información que en su caso, llegue a ser proporcionada por el Fiduciario, sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios; en el entendido, además, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna, y en el entendido, además, que los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma en la medida que no sea información de carácter público.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones al Fiduciario y a las Personas que le presten servicios a este en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y para los fines señalados en el párrafo anterior una vez al año, durante horas hábiles, previa 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, salvo que, a juicio razonable del Representante Común, se trate de un asunto urgente, en cuyo caso, considerando la urgencia e importancia de los mismos, el Representante Común deberá entregar una notificación por escrito con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario o cualquier otra Persona establecidas en el presente Título, deberá solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público inversionista, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento. En caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante correspondiente, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata; lo anterior, sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común.

A efectos de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, o, en su caso, ésta última ordenar, que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en su defecto, a cargo de los Tenedores, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios no apruebe la contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son

directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, siempre y cuando el Fiduciario cuente con la información necesaria para efectuar la contratación; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios autoriza la contratación de dichos terceros especialistas, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso o, en su defecto, los Tenedores no proporcionan los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado en ningún momento a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio ni 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 para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados los recursos respectivos, en su caso, por 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 presente Título que documenta la Emisión o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Emisión.

El Representante Común solamente podrá renunciar a su nombramiento en términos del artículo 216 de la LGTOC, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sustituto haya sido nombrado por los Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y haya tomado posesión del mismo. Asimismo, 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 sustituto 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 sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses, en su caso, devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

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 cualquiera de los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, con cargo a los Tenedores, únicamente por lo que se refiere a la contratación de terceros especializados, conforme lo establecido en la presente sección.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 y/o cualquier Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

El presente Título consta de 32 (treinta y dos) páginas, se expidió originalmente el 20 de mayo de 2025, en la Ciudad de México y la presente versión 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 y se emite para canje con fecha [●] de [●] de 2025, derivado de la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV.

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

El Emisor

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario del fideicomiso número 6206 (antes F/00854)

Por: [Mauricio Rangel Laisequilla /
Pedro Martínez Solano / Edgar Israel
Valdez Ortiz]
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: [David León García / Guadalupe
Ríos Leyva]
Cargo: Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores

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

Por: [Laura Angélica Arteaga Cázares / Alejandra Tapia
Jiménez / Claudia Alicia García Ramírez / José Daniel
Hernández Torres / José Luis Urrea Saucedo / César David
Hernández Sánchez]
Cargo: Apoderado

[Hoja de firma del Título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 25U, emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable 6206 (antes F/00854)]

Anexo “D”

Sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.

SEXTO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 2025 (el “Convenio”) **AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE 6206** celebrado entre (i) Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., en su carácter de Fideicomitente, representado en este acto por el señor Salvador Cayón Ceballos (el “Fideicomitente Inicial”), y (ii) Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario representado en este acto por sus delegados fiduciarios, los señores Mauricio Rangel Laisequilla y David León García (el “Fiduciario”), (iii) con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, representado en este acto por su apoderada la Licenciada Laura Angélica Arteaga Cázares, (el “Representante Común” y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario, las “Partes”), de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Por instrumento número 39,222 de fecha 21 de junio de 2013, otorgado 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 (actualmente 6206) (según ha sido modificado y/o reexpresado de a esta fecha mediante el Primer Convenio Modificatorio, el Segundo Convenio Modificatorio, el Tercer Convenio Modificatorio, el Cuarto Convenio Modificatorio y el Quinto Convenio Modificatorio (según dichos términos se definen más adelante) el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, “CIBanco”), como fiduciario, y Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple (“Deutsche Bank”), como representante común.

SEGUNDO. Por instrumento número 39,419 de fecha 19 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaría pública 201 de la Ciudad de México, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Primer Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común.

TERCERO. Por instrumento número 174,599 de fecha 26 de septiembre de 2014, otorgado ante el licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Segundo Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común.

CUARTO. Por instrumento número 183,464, de fecha 12 de mayo de 2016, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Tercer Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común.

QUINTO. Por instrumento número 201,263 de fecha 27 de abril de 2020, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Cuarto Convenio Modificatorio”) que

celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común sustituido y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común sustituto.

SEXTO. Por instrumento número 205,270 de fecha 23 de junio de 2021, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Quinto Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común sustituto.

SÉPTIMO. Por instrumento número 169,716 de fecha 21 de julio de 2025, otorgado ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farril, titular de la notaría pública 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría número 21, se hizo constar el convenio de sustitución fiduciaria que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco, como fiduciario sustituido, el Fiduciario, como fiduciario sustituto, y el Representante Común, con la comparecencia del Administrador, cuyo Anexo B, fue rectificado mediante escritura 169,962 de fecha 18 de agosto de 2025 otorgada ante el mismo notario que el convenio de sustitución fiduciaria.

OCTAVO. Con fecha 12 de agosto de 2025, se celebró una asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea”), mediante la cual, en los asuntos de la asamblea ordinaria, se resolvió, entre otros temas, autorizar la modificación del Contrato de Fideicomiso en los términos previstos en el presente e instruir la celebración del presente Convenio. Una copia del acta de la Asamblea se adjunta al presente Convenio como Anexo “A”.

NOVENO. Con fecha 20 de agosto de 2025, el Fiduciario recibió por parte del Administrador, carta instrucción (la “Carta Instrucción”), para que el Fiduciario llevara a cabo, en los términos aquí establecidos y lo aprobado por la Asamblea, la celebración del presente Convenio, instrucción que el Administrador ratifica en su totalidad. Una copia de la Carta Instrucción se adjunta al presente Convenio como Anexo “B”.

DECLARACIONES

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.

(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) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus respectivos términos.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(e) El Fiduciario le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web www.actinver.com, y por su parte, consiente y admite el tratamiento de sus datos en dichos términos, hasta en tanto no manifieste su oposición.

(f) Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, 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 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) La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere (i) ha sido debidamente autorizada por sus órganos sociales respectivos mediante los actos y procedimientos legales necesarios para ello; (ii) constituyen obligaciones legales válidas y vinculantes del Fiduciario y exigibles en su contra de conformidad con sus términos; y (iii) no se oponen o traen como resultado una violación o incumplimiento de ningún contrato o acuerdo del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier ley, reglamento, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental que le sea aplicable.

(d) Comparece a la celebración del presente Convenio en cumplimiento de la Carta Instrucción y de las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

(e) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(f) Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizada para actuar como una casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV.

(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) La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios, en su caso, y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o

cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(d) Comparece a la celebración del presente Convenio Modificatorio en cumplimiento y por instrucciones de la asamblea de tenedores referida en el antecedente Octavo.

(e) El Fiduciario Sustituto le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web www.actinver.com.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Convenio que no se encuentren definidos en el mismo tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar exclusivamente las siguientes cláusulas del Contrato de Fideicomiso en los términos que a continuación se establecen:

- (i) Se acuerda modificar la definición del término “Fiduciario” o “Emisor” contenida en la Cláusula Primera “Definiciones, Términos e Interpretación” para quedar redactada como sigue:

“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:

[...]

*“Fiduciario” o “Emisor” significa **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del presente Fideicomiso**, o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.*

[...]”.

- (ii) Se acuerda modificar el número de identificación interna del Fideicomiso contenido en la Cláusula Segunda “Constitución del Fideicomiso” numeral 2.05, para quedar como sigue:

“Segunda. Constitución del Fideicomiso.

[...]

2.05 Número de Identificación Interna. Las partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número “6206”.

[...]”.

- (iii) Se acuerda modificar el inciso (j) de la Cláusula Décima Séptima “Obligaciones del Fiduciario” para quedar redactado como sigue:

*“**Décima Séptima. Obligaciones del Fiduciario.** Sin perjuicio de las Obligaciones del Fiduciario consignadas a este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:*

[...]

*(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 Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato siguiente anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria** el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitente Adherentes, los 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 donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.*

- (iv) Se modifica la Cláusula Vigésima Sexta “Notificaciones”, por lo que respecta a la información de notificaciones del Fiduciario y del Representante Común, 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, S.C.

*Domicilio: Prolongación Paseo de la Reforma No. 1196, piso 16
Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos
C.P. 05348, Ciudad de México*

Atención: Salvador Cayón Ceballos y/o Gabriel Ramírez Fernández y/o Mirshna Yochabel Paéz Villareal

Teléfono: (55) 52921160

Correo electrónico: scayon@fibrashop.mx
gramirez@fibrashop.mx
ypaez@fibrashop.mx

Fiduciario: **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**

Domicilio: **Montes Urales 620, piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México**

Atención: **División Fiduciaria**

Teléfono: **5511036600**

Correo electrónico: **mrangell@actinver.com.mx; evaldez@actinver.com.mx; sgarciag@actinver.com.mx; bmartinezc@actinver.com.mx; y fiduciarioadm@actinver.com.mx**

(i) **Estar dirigida a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso 6206.**

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

Atención: Claudia B. Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o Lileni Zárate Ramírez

Domicilio: Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

Teléfono: 5231-0000 y/o 5231-0161 y/o 5230-0345

Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx y/o lzarater1@monex.com.mx

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.

26.02 **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 adjunta al presente Fideicomiso como **Anexo "J"** 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 mencionado Anexo "J", 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 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 **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso 6206.**

(ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: **6206.**

(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 2 (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 resultados no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.”

- (v) Se modifica el Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso y que corresponde a los Honorarios del Fiduciario para que, a partir de esta fecha, quede redactado en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo “C”.

TERCERA. No Novación. Las Partes del presente Convenio convienen en que nada de lo contenido en el presente Convenio constituirá o se interpretará como (i) una novación del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra obligación establecida en el mismo y asumida por cualquiera de las partes del Contrato de Fideicomiso; o (ii) una renuncia, aceptación o dispensa alguna por una parte del Fideicomiso al ejercicio de sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las Partes convienen que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso en cualquier Documento de Emisión o cualquier otro documento relacionado se entenderán que hacen referencia al Contrato de Fideicomiso, según ha sido modificado mediante el presente Convenio, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma modificado en cualquier momento posterior

CUARTA. Registro. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC, tan pronto como sea posible después de la firma del presente Convenio, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles, el Fiduciario, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que sean necesarios y/o convenientes a fin de que se inscriba el presente Convenio ante el RUG para mantener la eficacia del mismo frente a terceros.

QUINTA. Notificaciones. Cualquier notificación que sea necesaria o permitida por este Convenio deberá realizarse de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Fideicomiso, según la misma ha sido modificado mediante este Convenio.

SEXTA. Divisibilidad. Las Partes convienen que, si cualquier estipulación de este Convenio fuere declarada inválida o ilegal, en la medida en que fuere permitido por la legislación aplicable, tal disposición se considerará como no puesta en este Convenio, quedando en pleno vigor y efectos el resto de las estipulaciones de este Convenio.

SÉPTIMA. Legislación Aplicable; Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes celebran el presente Convenio en 4 (cuatro) ejemplares originales en la Ciudad de México, el día 27 de agosto de 2025.

[Siguen hojas de firmas.]

FIDEICOMITENTE

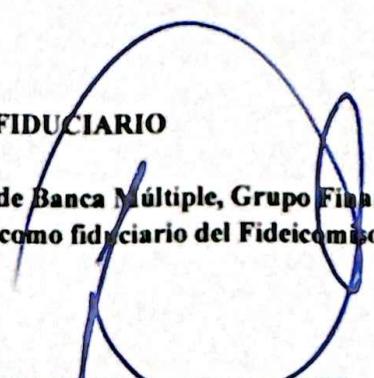
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.



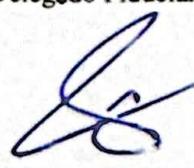
Por: Salvador Cayón Ceballos
Cargo: Apoderado

FIDUCIARIO

**Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver
única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso 6206**



Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario



Nombre: David León García
Cargo: Delegado Fiduciario

REPRESENTANTE COMÚN

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Laura Angélica Arteaga Cázares', written in a cursive style.

Por: Laura Angélica Arteaga Cázares
Cargo: Apoderado

Anexo "A"

Copia del acta de la Asamblea

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FSHOP 13” EMITIDOS ORIGINALMENTE POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTERIORMENTE DENOMINADA THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUALMENTE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6206 (ANTES F/00854), CELEBRADA EL 12 DE AGOSTO DE 2025.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 12 de agosto de 2025, en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, mismo que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, institución que actúa como representante común (el “**Representante Común**”) de los tenedores (los “**Tenedores**”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FSHOP 13” (los “**CBFIs**”), emitidos originalmente por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente denominada The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, “**CIBanco**”), como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número 6206 (antes F/00854), de fecha del 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido modificado a esta fecha, el “**Fideicomiso**”), en el que actualmente participan Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del Fideicomiso (el “**Fiduciario**”); Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C. (anteriormente Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., el “**Fideicomitente**”) actúa como fideicomitente; y Fibra Shop Administración, S.C. actúa como administrador (el “**Administrador**”); se reunieron las personas que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea de tenedores de los CBFIs (la “**Asamblea**”), a la cual fueron previa y debidamente convocados mediante convocatoria publicada el día 1 de agosto de 2025, en el periódico “El Financiero” y en el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., denominado “Emisnet”, de conformidad con la Cláusula Novena, Sección 9.03, inciso (e) del Fideicomiso y con las disposiciones relativas del título que ampara la emisión de los CBFIs (el “**Título**”). Los términos utilizados con mayúscula inicial distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración que no sean definidos en la presente acta tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso y/o en el Título.

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores (el “**Presidente**”), representado por la licenciada Laura Angélica Arteaga Cázares y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma la licenciada Lileni Zárate Ramírez (el “**Secretario**”), y la licenciada Erika Calderón López también como escrutador. Del mismo modo, se contó con la presencia de Cesar David Hernández Sánchez como invitado del Representante Común, así como de la licenciada Mary Carmen Hernández Gómez por parte de la Fideicomitente; del señor Irvin García Millán por parte del Administrador; y de la licenciada Laura Campos Carrillo por parte del despacho White & Case, S.C., como asesor legal del Administrador; y de manera remota a través de la plataforma *Microsoft Teams*: de la licenciada Mirshna Yochabel Páez Villarreal como invitada del Fideicomitente; de la licenciada Sheyla García Guerra por parte del Fiduciario; del señor Carlos Enrique Mainero Cruz parte del despacho White & Case, S.C., como asesor legal del Administrador; de los señores Claudia Flores Carrillo y Ambar Anais Casanova Moya como invitadas de los Tenedores y el señor Saúl Omar Orejel García como invitado del Representante Común

El Presidente designó como escrutadores a Lileni Zárate Ramírez y Erika Calderón López (los “**Escrutadores**”) quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad y derecho de asistencia a la Asamblea, hicieron constar que se encontraban debidamente representados en la Asamblea **609,243,095 (Seiscientos nueve millones doscientos cuarenta y tres mil noventa y cinco) CBFIs** de un total de **677,508,572 (Seiscientos setenta y siete millones quinientos ocho mil quinientos setenta y dos) CBFIs** que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el **89.92 % (Ochenta y nueve punto noventa y dos por ciento)** de los referidos CBFIs.

Acto seguido, el Presidente manifestó que de la lista de asistencia y de la certificación de los Escrutadores, se desprendía la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la Asamblea, de conformidad con la sección 9.03, inciso (f) del Fideicomiso y disposiciones relativas del Título.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes. Asimismo, se sometió a consideración de la Asamblea, la participación de los invitados por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Fiduciario, del Representante Común y de los Tenedores, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

A solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día de la Asamblea incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

ORDEN DEL DÍA

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fidecomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.**

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- II. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula Tercera del Contrato de Fidecomiso con el objeto de ajustar la denominación de la institución que funge como Fiduciario y demás que resulten aplicables, en su caso. Acciones y resoluciones al respecto.**

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- III. **Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.**

Una vez aprobado por unanimidad de los Tenedores presentes, se procedió a desahogar el orden del día transcrito con anterioridad, en los términos descritos a continuación:

ASAMBLEA ORDINARIA

- I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fidecomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores. Acciones y resoluciones al respecto**

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Irvin García Millán por parte del Administrador, quien con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en donde tuvo lugar la Asamblea, así como a través de la plataforma *Microsoft Teams* para las personas que se encontraban participando por medios digitales, misma que se adjunta a la presente acta como **Anexo II**, comentó a los presentes que en días pasados la *Financial Crimes Enforcement Network* de los Estados Unidos de América emitió una orden para tres instituciones financieras Mexicanas derivado de esto, con el propósito de salvaguardar el Fideicomiso se tomó la decisión de hacer la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") quien fungía como fiduciario por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, tomando en cuenta que, derivado de dicha sustitución resulta necesario modificar los Documentos de Emisión incluyendo el Contrato de Fideicomiso, a fin de sustituir cualesquiera referencias de CIBanco, por Banco

Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y realizar todos los actos, trámites y gestiones necesarias y/o convenientes, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para la debida implementación de la Sustitución Fiduciaria, incluyendo la solicitud de la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, así como el canje del Título que ampara los CBFIs.

En uso de la palabra el Licenciado Cesar David Hernández Sánchez, por parte del Representante Común, comentó a los presentes que, en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tiene el derecho de requerir al Comité Técnico la remoción del Fiduciario, por lo que de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso el Comité Técnico, resolvió la sustitución de CIBANCO y la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, por lo que el pasado 21 de julio de 2025, se celebró un convenio de sustitución fiduciaria, siendo objeto del presente punto del orden del día únicamente la modificación de los Documentos de la Emisión que resulten aplicables y que sean facultad de la Asamblea Ordinaria para sustituir las referencias a CIBanco como consecuencia de la sustitución fiduciaria.

Por último, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que los participantes manifestaron no tener comentarios al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba modificar el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos y trámites que resulten aplicables o necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso con el objeto de ajustar la denominación de la institución que funge como Fiduciario y demás que resulten aplicables, en su caso. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Licenciado Cesar David Hernández Sánchez, por parte del Representante Común, comento a los presentes que, en términos del Contrato de Fideicomiso, la modificación de la cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, referente a las partes del mismo, es competencia de la Asamblea Extraordinaria, por lo que, independientemente de las modificaciones aprobadas en el primer punto del orden del día, se somete a aprobación de la Asamblea Extraordinaria la modificación de la mencionada cláusula tercera para efecto de modificar la referencia a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Por último, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que los participantes manifestaron no tener comentarios al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, y después de intercambiar algunos comentarios, la Asamblea Extraordinaria, al no contar con los votos suficientes para adoptar una resolución favorable al respecto, adoptó el siguiente:

ACUERDO

SEGUNDO. No se aprueba la modificación a la Clausula Tercera del Contrato de Fideicomiso.

ASAMBLEA ORDINARIA Y ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

En desahogo del último punto del orden del día, el Presidente propuso a los presentes la designación de delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen los acuerdos adoptados por la presente Asamblea y, en caso de ser conveniente o necesario protocolizar total o parcialmente el acta de la Asamblea ante el fedatario público de su elección.

En uso de la palabra el Administrador, propuso que, adicionalmente a las personas propuestas por el Representante Común, se designara como delegados especiales a los señores Oscar Daniel Pérez Güitrón, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal.

Una vez desahogado el último punto del orden del día y no habiendo comentarios adicionales al respecto, la Asamblea, por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente

ACUERDO

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Oscar Daniel Pérez Güitrón, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Gabriel Omar González Andrade, Erick Alberto Contreras Castillo, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saul Omar Orejel García y Erika López Calderón o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad o tercero.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día se dio por terminada la Asamblea siendo las 11:29 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

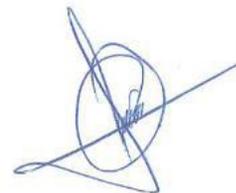
Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todos y cada uno de los Tenedores que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Presidente
El Representante Común de los Tenedores



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero
Lic. Laura Angélica Arteaga Cázares

Secretario



Lic. Lileni Zárate Ramírez

Anexo "B"

Instrucción a Actinver

Ciudad de México, a 20 de agosto de 2025.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver
Montes Urales 620 Piso I
Lomas de Chapultepec 4ª Sección
Alcaldía Miguel Hidalgo
CDMX, México, CP 11000.
Atención: División Fiduciaria (Fideicomiso No. 6206)

**Ref: Instrucción celebración convenio modificatorio
al Fideicomiso.**

Estimados:

Hago referencia a: (i) El Contrato de Fideicomiso Emisor número F/00854 (ahora Fideicomiso Irrevocable número 6206) ("**FSHOP**" y/o "**Contrato de Fideicomiso**"), celebrado mediante escritura pública número 39,222 de fecha 21 de junio de 2013 modificado mediante primer convenio modificatorio, protocolizado mediante escritura pública número 39,419 de fecha 19 de julio de 2013, un segundo convenio modificatorio protocolizado mediante escritura pública número 174,599 de fecha 26 de septiembre de 2014, un tercer convenio modificatorio protocolizado mediante escritura pública número 183,464 de fecha 12 de mayo de 2016, un cuarto convenio modificatorio protocolizado mediante escritura pública número 201,263 de fecha 27 de abril de 2020 y mediante un quinto convenio modificatorio protocolizado mediante escritura pública número 205,270 de fecha 23 de junio de 2021, y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado entre Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. (antes Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.), en su carácter de Fideicomitente y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común; (ii) las resoluciones unánimes tomadas fuera de sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas con fecha 30 de junio de 2025 (las "**RUAs 1**") , en la cual se aprobó, entre otras cosas, la remoción de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso; y (iii) las resoluciones unánimes tomadas fuera de sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas con fecha 03 de julio de 2025 (las "**RUAs 2**") , en la cual se aprobó, entre otras cosas, la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso; (iv) Convenio de Sustitución Fiduciaria de fecha 21 de julio de 2025 al contrato de fideicomiso irrevocable F/00854 celebrado entre: (i) CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario como fiduciario sustituido (el "**Fiduciario Sustituido**"); (ii) Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria como fiduciario sustituto (el "**Fiduciario Sustituto**"); (iii) Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., en su carácter de fideicomitente inicial del Fideicomiso; (iv) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores, en virtud del cual, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero adquirió el carácter de fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, y a este último, le fue asignado el número de identificación interna No. 6206 (el "**Contrato de Fideicomiso**") y (v) Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FSHOP13", de fecha 12 de agosto de 2025, donde entre otras cosas, se aprobó la modificación al contrato de fideicomiso (la "**Asamblea de Tenedores**"), acta que se agrega a la presente como "**Anexo A**".

Los términos capitalizados en la presente carta instrucción que no sean definidos expresamente, tendrán los significados que se les atribuye a los mismos en el Contrato de Fideicomiso.

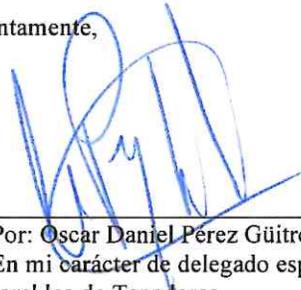
El que suscribe, en mi carácter de delegado especial de la Asamblea de Tenedores, instruye al Fiduciario para:

1. Celebre el sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso en términos similares al proyecto adjunto a la presente como Anexo B.
2. Comparezca ante el notario publico que se designe para protocolizar dicho acto.

El Administrador manifiesta que: (i) fuera de la instrucción presente y el Acta, cuenta con facultades suficientes y necesarias, así como las aprobaciones suficientes en términos de Contrato de Fideicomiso, para instruir al Fiduciario y éste no requiere aprobación, anuencia o documento adicional alguno para ejecutar dichos actos; (ii) ha cumplido en conjunto con sus propios asesores con el estudio y análisis de los actos y documentos por la presente instruidos al Fiduciario, sin la intervención del Fiduciario, incluyendo sin limitar en materia legal, fiscal, comercial, financiera y ambiental, (iii) los actos que por la presente instruye al Fiduciario son consistentes y no contravienen lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, sus aprobaciones y autorizaciones, ni cualquier otro contrato del que el Fiduciario (o fiduciario sustituido) en dicha calidad respecto del Contrato de Fideicomiso, sea parte, (iv) se encuentra en cumplimiento de sus obligaciones al amparo de su contrato de administración y el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que los actos relacionados en la presente son en cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso. Reconoce que conduce con verdad, y es responsable por lo manifestado en la presente. Derivado de lo anterior el Administrador en este acto libera al Fiduciario por su actuación y se obliga, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Convenio de Sustitución, a sacar en paz y a salvo y a indemnizar al Fiduciario, sus afiliadas y subsidiarias de Grupo Financiero Actinver y Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, accionistas y empleados de cualquier responsabilidad en la que pudiere incurrir en o con relación a la realización de los actos llevados a cabo en ejecución de las instrucciones que recibe en términos de la presente Carta de Instrucción, reconociendo que bajo ninguna circunstancia asumirán responsabilidad personal alguna, ni con sus patrimonios personales, por los actos que ejecuten en acatamiento a la presente.

Asimismo, en este acto se le libera de cualquier responsabilidad en la que incurra por los actos ejecutados en cumplimiento a lo dispuesto en la presente instrucción.

Atentamente,



Por: Oscar Daniel Pérez Güitrón
En mi carácter de delegado especial de la
Asamblea de Tenedores.

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA “FSHOP 13” EMITIDOS ORIGINALMENTE POR CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (ANTERIORMENTE DENOMINADA THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), ACTUALMENTE BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER COMO FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO 6206 (ANTES F/00854), CELEBRADA EL 12 DE AGOSTO DE 2025.

En la Ciudad de México, siendo las 11:00 horas del día 12 de agosto de 2025, en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, mismo que corresponde a las oficinas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, institución que actúa como representante común (el “**Representante Común**”) de los tenedores (los “**Tenedores**”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FSHOP 13” (los “**CBFIs**”), emitidos originalmente por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente denominada The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, “**CIBanco**”), como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número 6206 (antes F/00854), de fecha del 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido modificado a esta fecha, el “**Fideicomiso**”), en el que actualmente participan Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario del Fideicomiso (el “**Fiduciario**”); Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C. (anteriormente Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V., el “**Fideicomitente**”) actúa como fideicomitente; y Fibra Shop Administración, S.C. actúa como administrador (el “**Administrador**”); se reunieron las personas que se indican en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega a la presente acta como **Anexo I**, con el objeto de celebrar una asamblea de tenedores de los CBFIs (la “**Asamblea**”), a la cual fueron previa y debidamente convocados mediante convocatoria publicada el día 1 de agosto de 2025, en el periódico “El Financiero” y en el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., denominado “Emisnet”, de conformidad con la Cláusula Novena, Sección 9.03, inciso (e) del Fideicomiso y con las disposiciones relativas del título que ampara la emisión de los CBFIs (el “**Título**”). Los términos utilizados con mayúscula inicial distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración que no sean definidos en la presente acta tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Fideicomiso y/o en el Título.

Presidió la Asamblea el Representante Común de los Tenedores (el “**Presidente**”), representado por la licenciada Laura Angélica Arteaga Cázares y, por designación del Presidente, actuó como secretario de la misma la licenciada Lileni Zárate Ramírez (el “**Secretario**”), y la licenciada Erika Calderón López también como escrutador. Del mismo modo, se contó con la presencia de Cesar David Hernández Sánchez como invitado del Representante Común, así como de la licenciada Mary Carmen Hernández Gómez por parte de la Fideicomitente; del señor Irvin García Millán por parte del Administrador; y de la licenciada Laura Campos Carrillo por parte del despacho White & Case, S.C., como asesor legal del Administrador; y de manera remota a través de la plataforma *Microsoft Teams*: de la licenciada Mirshna Yochabel Páez Villarreal como invitada del Fideicomitente; de la licenciada Sheyla García Guerra por parte del Fiduciario; del señor Carlos Enrique Mainero Cruz parte del despacho White & Case, S.C., como asesor legal del Administrador; de los señores Claudia Flores Carrillo y Ambar Anais Casanova Moya como invitadas de los Tenedores y el señor Saúl Omar Orejel García como invitado del Representante Común

El Presidente designó como escrutadores a Lileni Zárate Ramírez y Erika Calderón López (los “**Escrutadores**”) quienes después de aceptar su cargo y de examinar las constancias entregadas por los asistentes y demás documentos exhibidos por los mismos para acreditar su personalidad y derecho de asistencia a la Asamblea, hicieron constar que se encontraban debidamente representados en la Asamblea **609,243,095 (Seiscientos nueve millones doscientos cuarenta y tres mil noventa y cinco) CBFIs** de un total de **677,508,572 (Seiscientos setenta y siete millones quinientos ocho mil quinientos setenta y dos) CBFIs** que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el **89.92 % (Ochenta y nueve punto noventa y dos por ciento)** de los referidos CBFIs.

Acto seguido, el Presidente manifestó que de la lista de asistencia y de la certificación de los Escrutadores, se desprendía la existencia del *quorum* necesario para la instalación y celebración de la Asamblea, de conformidad con la sección 9.03, inciso (f) del Fideicomiso y disposiciones relativas del Título.

En virtud de lo anterior, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y, en consecuencia, válidos los acuerdos que en la misma se adopten, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes. Asimismo, se sometió a consideración de la Asamblea, la participación de los invitados por parte del Fideicomitente, del Administrador, del Fiduciario, del Representante Común y de los Tenedores, con lo cual estuvieron de acuerdo todos los presentes.

A solicitud del Presidente, el Secretario procedió a dar lectura al orden del día de la Asamblea incluido en la publicación de la convocatoria correspondiente y que a la letra dice:

ORDEN DEL DÍA

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

- I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fidecomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores. Acciones y resoluciones al respecto.**

ASUNTOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- II. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula Tercera del Contrato de Fidecomiso con el objeto de ajustar la denominación de la institución que funge como Fiduciario y demás que resulten aplicables, en su caso. Acciones y resoluciones al respecto.**

ASUNTOS COMUNES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- III. **Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.**

Una vez aprobado por unanimidad de los Tenedores presentes, se procedió a desahogar el orden del día transcrito con anterioridad, en los términos descritos a continuación:

ASAMBLEA ORDINARIA

- I. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fidecomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores. Acciones y resoluciones al respecto**

En desahogo del primer punto del orden del día, el Presidente cedió la palabra al señor Irvin García Millán por parte del Administrador, quien con el apoyo de una presentación que fue proyectada en el recinto en donde tuvo lugar la Asamblea, así como a través de la plataforma *Microsoft Teams* para las personas que se encontraban participando por medios digitales, misma que se adjunta a la presente acta como **Anexo II**, comentó a los presentes que en días pasados la *Financial Crimes Enforcement Network* de los Estados Unidos de América emitió una orden para tres instituciones financieras Mexicanas derivado de esto, con el propósito de salvaguardar el Fideicomiso se tomó la decisión de hacer la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (“CIBanco”) quien fungía como fiduciario por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, tomando en cuenta que, derivado de dicha sustitución resulta necesario modificar los Documentos de Emisión incluyendo el Contrato de Fideicomiso, a fin de sustituir cualesquiera referencias de CIBanco, por Banco

Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y realizar todos los actos, trámites y gestiones necesarias y/o convenientes, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para la debida implementación de la Sustitución Fiduciaria, incluyendo la solicitud de la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, así como el canje del Título que ampara los CBFIs.

En uso de la palabra el Licenciado Cesar David Hernández Sánchez, por parte del Representante Común, comentó a los presentes que, en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tiene el derecho de requerir al Comité Técnico la remoción del Fiduciario, por lo que de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso el Comité Técnico, resolvió la sustitución de CIBANCO y la designación de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, por lo que el pasado 21 de julio de 2025, se celebró un convenio de sustitución fiduciaria, siendo objeto del presente punto del orden del día únicamente la modificación de los Documentos de la Emisión que resulten aplicables y que sean facultad de la Asamblea Ordinaria para sustituir las referencias a CIBanco como consecuencia de la sustitución fiduciaria.

Por último, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que los participantes manifestaron no tener comentarios al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, la Asamblea por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba modificar el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de Emisión que resulten aplicables y, según sea necesario y/o conveniente, con el objeto de, entre otros, sustituir cualesquier referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario y/o Emisor, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, así como llevar a cabo cualesquier actos y trámites que resulten aplicables o necesarios para actualizar la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores.

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso con el objeto de ajustar la denominación de la institución que funge como Fiduciario y demás que resulten aplicables, en su caso. Acciones y resoluciones al respecto.**

En desahogo del segundo punto del orden del día, el Licenciado Cesar David Hernández Sánchez, por parte del Representante Común, comento a los presentes que, en términos del Contrato de Fideicomiso, la modificación de la cláusula Tercera del Contrato de Fideicomiso, referente a las partes del mismo, es competencia de la Asamblea Extraordinaria, por lo que, independientemente de las modificaciones aprobadas en el primer punto del orden del día, se somete a aprobación de la Asamblea Extraordinaria la modificación de la mencionada cláusula tercera para efecto de modificar la referencia a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.

Por último, el Presidente preguntó a los participantes si existían dudas y/o algún comentario en relación con el presente punto del orden del día, a lo que los participantes manifestaron no tener comentarios al respecto.

Una vez desahogado el presente punto del orden del día, y después de intercambiar algunos comentarios, la Asamblea Extraordinaria, al no contar con los votos suficientes para adoptar una resolución favorable al respecto, adoptó el siguiente:

ACUERDO

SEGUNDO. No se aprueba la modificación a la Clausula Tercera del Contrato de Fideicomiso.

ASAMBLEA ORDINARIA Y ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

En desahogo del último punto del orden del día, el Presidente propuso a los presentes la designación de delegados especiales para que den cumplimiento y formalicen los acuerdos adoptados por la presente Asamblea y, en caso de ser conveniente o necesario protocolizar total o parcialmente el acta de la Asamblea ante el fedatario público de su elección.

En uso de la palabra el Administrador, propuso que, adicionalmente a las personas propuestas por el Representante Común, se designara como delegados especiales a los señores Oscar Daniel Pérez Güitrón, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal.

Una vez desahogado el último punto del orden del día y no habiendo comentarios adicionales al respecto, la Asamblea, por mayoría de votos de los Certificados Bursátiles representados, adoptó el siguiente

ACUERDO

TERCERO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Oscar Daniel Pérez Güitrón, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Gabriel Omar González Andrade, Erick Alberto Contreras Castillo, César David Hernández Sánchez, Lileni Zárate Ramírez, Saul Omar Orejel García y Erika López Calderón o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como, realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval, y cualquier autoridad o tercero.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día se dio por terminada la Asamblea siendo las 11:29 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

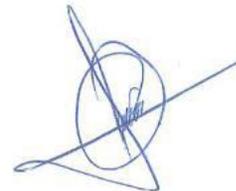
Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todos y cada uno de los Tenedores que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el *quorum* de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Presidente
El Representante Común de los Tenedores



**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero
Lic. Laura Angélica Arteaga Cázares**

Secretario



Lic. Lileni Zárate Ramírez

SEXTO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 27 DE AGOSTO DE 2025 (el “Convenio”) **AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE 6206** celebrado entre (i) Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., en su carácter de Fideicomitente, representado en este acto por el señor Salvador Cayón Ceballos (el “Fideicomitente Inicial”), y (ii) Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciario representado en este acto por sus delegados fiduciarios, los señores Mauricio Rangel Laisequilla y David León García (el “Fiduciario”), (iii) con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, representado en este acto por su apoderada la Licenciada Laura Angélica Arteaga Cázares, (el “Representante Común” y conjuntamente con el Fideicomitente Inicial y el Fiduciario, las “Partes”), de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Por instrumento número 39,222 de fecha 21 de junio de 2013, otorgado 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 (actualmente 6206) (según ha sido modificado y/o reexpresado de a esta fecha mediante el Primer Convenio Modificatorio, el Segundo Convenio Modificatorio, el Tercer Convenio Modificatorio, el Cuarto Convenio Modificatorio y el Quinto Convenio Modificatorio (según dichos términos se definen más adelante) el “Contrato de Fideicomiso”, y el fideicomiso constituido conforme al mismo, el “Fideicomiso”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, “CIBanco”), como fiduciario, y Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple (“Deutsche Bank”), como representante común.

SEGUNDO. Por instrumento número 39,419 de fecha 19 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, titular de la notaría pública 201 de la Ciudad de México, se hizo constar el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Primer Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común.

TERCERO. Por instrumento número 174,599 de fecha 26 de septiembre de 2014, otorgado ante el licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Segundo Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común.

CUARTO. Por instrumento número 183,464, de fecha 12 de mayo de 2016, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Tercer Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común.

QUINTO. Por instrumento número 201,263 de fecha 27 de abril de 2020, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Cuarto Convenio Modificatorio”) que

celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Deutsche Bank, como representante común sustituido y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común sustituto.

SEXTO. Por instrumento número 205,270 de fecha 23 de junio de 2021, otorgado ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública 116 de la Ciudad de México, se hizo constar el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso (el “Quinto Convenio Modificatorio”) que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común sustituto.

SÉPTIMO. Por instrumento número 169,716 de fecha 21 de julio de 2025, otorgado ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farril, titular de la notaría pública 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría número 21, se hizo constar el convenio de sustitución fiduciaria que celebraron el Fideicomitente Inicial, CIBanco, como fiduciario sustituido, el Fiduciario, como fiduciario sustituto, y el Representante Común, con la comparecencia del Administrador, cuyo Anexo B, fue rectificado mediante escritura 169,962 de fecha 18 de agosto de 2025 otorgada ante el mismo notario que el convenio de sustitución fiduciaria.

OCTAVO. Con fecha 12 de agosto de 2025, se celebró una asamblea ordinaria y extraordinaria de Tenedores (la “Asamblea”), mediante la cual, en los asuntos de la asamblea ordinaria, se resolvió, entre otros temas, autorizar la modificación del Contrato de Fideicomiso en los términos previstos en el presente e instruir la celebración del presente Convenio. Una copia del acta de la Asamblea se adjunta al presente Convenio como Anexo “A”.

NOVENO. Con fecha 20 de agosto de 2025, el Fiduciario recibió por parte del Administrador, carta instrucción (la “Carta Instrucción”), para que el Fiduciario llevara a cabo, en los términos aquí establecidos y lo aprobado por la Asamblea, la celebración del presente Convenio, instrucción que el Administrador ratifica en su totalidad. Una copia de la Carta Instrucción se adjunta al presente Convenio como Anexo “B”.

DECLARACIONES

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.

(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) Este Convenio constituye una obligación legal, válida y exigible en su contra de conformidad con sus respectivos términos.

(d) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(e) El Fiduciario le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web www.actinver.com, y por su parte, consiente y admite el tratamiento de sus datos en dichos términos, hasta en tanto no manifieste su oposición.

(f) Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, 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 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) La celebración del presente Convenio y de los demás documentos a que éste se refiere (i) ha sido debidamente autorizada por sus órganos sociales respectivos mediante los actos y procedimientos legales necesarios para ello; (ii) constituyen obligaciones legales válidas y vinculantes del Fiduciario y exigibles en su contra de conformidad con sus términos; y (iii) no se oponen o traen como resultado una violación o incumplimiento de ningún contrato o acuerdo del cual sea parte o por el cual esté obligado, o a cualquier ley, reglamento, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental que le sea aplicable.

(d) Comparece a la celebración del presente Convenio en cumplimiento de la Carta Instrucción y de las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

(e) Es su deseo celebrar el presente Convenio en los términos y condiciones que más adelante se establecen.

(f) Recibió del Representante Común en su oportunidad y a su entera conformidad, antes de la celebración del presente Convenio e inclusive previo a la entrega de sus datos o los de su personal a este, el aviso de privacidad que se contiene en la página de internet www.monex.com.mx.

III. Declara el Representante Común, por conducto de su apoderado, que:

(a) Es una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México y está debidamente autorizada para actuar como una casa de bolsa e intervenir en las operaciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 171 de la LMV.

(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) La celebración de este Convenio y el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente han sido debidamente autorizados a través de los actos corporativos necesarios, en su caso, y no contravienen o resultan en contravención de (i) cualquier disposición establecida en sus estatutos sociales o

cualquier disposición contenida en su escritura constitutiva, (ii) cualquier obligación, contrato, resolución, licencia, juicio, decisión u otra orden de la cual sea parte o por la cual cualquiera de sus activos o capital se encuentren sujetos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden, o decreto de cualquier naturaleza.

(d) Comparece a la celebración del presente Convenio Modificatorio en cumplimiento y por instrucciones de la asamblea de tenedores referida en el antecedente Octavo.

(e) El Fiduciario Sustituto le ha informado de los términos de su aviso de privacidad de datos personales, el cual se encuentra disponible en el sitio web www.actinver.com.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, las Partes convienen en obligarse conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Definiciones. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Convenio que no se encuentren definidos en el mismo tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

SEGUNDA. Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. Con efectos a la fecha de este Convenio, las Partes en este acto convienen en modificar exclusivamente las siguientes cláusulas del Contrato de Fideicomiso en los términos que a continuación se establecen:

- (i) Se acuerda modificar la definición del término “Fiduciario” o “Emisor” contenida en la Cláusula Primera “Definiciones, Términos e Interpretación” para quedar redactada como sigue:

“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:

[...]

*“Fiduciario” o “Emisor” significa **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del presente Fideicomiso**, o sus causahabientes, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.*

[...]”.

- (ii) Se acuerda modificar el número de identificación interna del Fideicomiso contenido en la Cláusula Segunda “Constitución del Fideicomiso” numeral 2.05, para quedar como sigue:

“Segunda. Constitución del Fideicomiso.

[...]

2.05 Número de Identificación Interna. Las partes convienen en identificar el Fideicomiso que en este acto se constituye con el número “6206”.

[...]”.

- (iii) Se acuerda modificar el inciso (j) de la Cláusula Décima Séptima “Obligaciones del Fiduciario” para quedar redactado como sigue:

*“**Décima Séptima. Obligaciones del Fiduciario.** Sin perjuicio de las Obligaciones del Fiduciario consignadas a este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:*

[...]

*(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 Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato siguiente anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria** el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitente Adherentes, los 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 donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.*

- (iv) Se modifica la Cláusula Vigésima Sexta “Notificaciones”, por lo que respecta a la información de notificaciones del Fiduciario y del Representante Común, 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, S.C.

*Domicilio: **Prolongación Paseo de la Reforma No. 1196, piso 16**
Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos
C.P. 05348, Ciudad de México*

Atención: Salvador Cayón Ceballos y/o Gabriel Ramírez Fernández y/o
Mirshna Yochabel Paéz Villareal

Teléfono: (55) 52921160

Correo electrónico: scayon@fibrashop.mx
gramirez@fibrashop.mx
ypaez@fibrashop.mx

Fiduciario: **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria**

Domicilio: **Montes Urales 620, piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P.
11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México**

Atención: **División Fiduciaria**

Teléfono: **5511036600**

Correo electrónico: **mrangell@actinver.com.mx; evaldez@actinver.com.mx;
sgarciag@actinver.com.mx; bmartinezc@actinver.com.mx; y
fiduciarioadm@actinver.com.mx**

(i) Estar dirigida a **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso 6206.**

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

Atención: Claudia B. Zermeño Inclán y/o Alejandra Tapia Jiménez y/o Lileni
Zárate Ramírez

Domicilio: Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Alcaldía
Cuauhtémoc, 06600, Ciudad de México.

Teléfono: 5231-0000 y/o 5231-0161 y/o 5230-0345

Correo electrónico: czermeno@monex.com.mx y/o altapia@monex.com.mx y/o
lzarater1@monex.com.mx

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.

26.02 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 adjunta al presente Fideicomiso como Anexo "J"
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 mencionado Anexo "J", 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 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 **Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso 6206.**

(ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado al Fideicomiso: **6206.**

(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 2 (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 resultados no le generarán responsabilidad alguna y sólo estará obligado a responder con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.”

- (v) Se modifica el Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso y que corresponde a los Honorarios del Fiduciario para que, a partir de esta fecha, quede redactado en los términos del formato que se adjunta al presente como Anexo “C”.

TERCERA. No Novación. Las Partes del presente Convenio convienen en que nada de lo contenido en el presente Convenio constituirá o se interpretará como (i) una novación del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra obligación establecida en el mismo y asumida por cualquiera de las partes del Contrato de Fideicomiso; o (ii) una renuncia, aceptación o dispensa alguna por una parte del Fideicomiso al ejercicio de sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las Partes convienen que todas las referencias al Contrato de Fideicomiso en cualquier Documento de Emisión o cualquier otro documento relacionado se entenderán que hacen referencia al Contrato de Fideicomiso, según ha sido modificado mediante el presente Convenio, y según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma modificado en cualquier momento posterior

CUARTA. Registro. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC, tan pronto como sea posible después de la firma del presente Convenio, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles, el Fiduciario, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que sean necesarios y/o convenientes a fin de que se inscriba el presente Convenio ante el RUG para mantener la eficacia del mismo frente a terceros.

QUINTA. Notificaciones. Cualquier notificación que sea necesaria o permitida por este Convenio deberá realizarse de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Fideicomiso, según la misma ha sido modificado mediante este Convenio.

SEXTA. Divisibilidad. Las Partes convienen que, si cualquier estipulación de este Convenio fuere declarada inválida o ilegal, en la medida en que fuere permitido por la legislación aplicable, tal disposición se considerará como no puesta en este Convenio, quedando en pleno vigor y efectos el resto de las estipulaciones de este Convenio.

SÉPTIMA. Legislación Aplicable; Jurisdicción. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este Convenio, en este acto las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, y renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes celebran el presente Convenio en 4 (cuatro) ejemplares originales en la Ciudad de México, el día 27 de agosto de 2025.

[Siguen hojas de firmas.]

FIDEICOMITENTE

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Por: Salvador Cayón Ceballos
Cargo: Apoderado

[Hoja de firma del Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 6206]

FIDUCIARIO

**Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria
única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso 6206**

Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla
Cargo: Delegado Fiduciario

Nombre: David León García
Cargo: Delegado Fiduciario

[Hoja de firma del Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 6206]

REPRESENTANTE COMÚN

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

Por: Laura Angélica Arteaga Cázares
Cargo: Apoderado

[Hoja de firma del Sexto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 6206]

Anexo "A"

Copia del acta de la Asamblea

Anexo "B"

Instrucción a Actinver

Anexo "C"

Honorarios de Actinver

Anexo "C"

Honorarios de Actinver

PROPUESTA DE HONORARIOS FIDUCIARIOS

**PARA FUNGIR COMO FIDUCIARIO SUSTITUTO EN UN
FIDEICOMISO EMISOR DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS**

Ciudad de México, a 27 de junio de 2025

Yoshabel Paez
Fibra Shop
PRESENTE

Estimada Yoshabel:

Con el gusto de saludarte y agradecer la oportunidad que nos brindas de presentarte nuestra propuesta de servicios fiduciarios para sustituir a CIBanco como Fiduciario Emisor en un Fideicomiso Emisor de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. ("**Fideicomiso** o "**FIBRA**") identificado bajo el número F/00854.

En relación con la información a la fecha proporcionada, a continuación, nos permitimos poner a tu consideración nuestra propuesta de honorarios para fungir como Fiduciario en el fideicomiso indicado anteriormente.

1. HONORARIO INICIAL, la cantidad de \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional)

Este honorario único cubrirá (i) el análisis y la revisión del Fideicomiso, título, contratos y demás documentos de la transacción; (ii) el cumplimiento y aceptación del cargo y de todas las obligaciones y el ejercicio de todas las facultades pertinentes del Fiduciario; (iii) la firma de todos aquellos documentos para formalizar la sustitución correspondiente..

2. HONORARIO ANUAL POR ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EMISOR, la cantidad de \$700,000.00 (Setecientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

Este honorario anual será pagado de manera anual anticipada, el cual incluye el cumplimiento de todas las obligaciones y el ejercicio de todas las facultades pertinentes del Fiduciario, establecidas en los documentos de la transacción y legislación vigente con respecto al Fideicomiso y una vez realizada la Emisión inicial de los CBFI's, que podrán ser sin limitarse, los siguientes: (i) administrar el Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en los documentos de la transacción; (ii) cumplir con todas las obligaciones legales, operativas, financieras, normativas y regulatorias derivadas del Fideicomiso, título y demás documentos de la transacción, así como ejercer todas las acciones o derechos señaladas en los mismos. Este honorario se comenzará a pagar el día de la emisión, una vez rexpresado el fideicomiso *plain vanilla*.

3. HONORARIO POR CADA EMISIÓN ADICIONAL DE CBFI's: La cantidad de \$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

Respecto a la emisión subsecuente de Certificados derivado de las emisiones adicionales de CBFIs, este honorario cubrirá: (i) análisis y revisión de los documentos de la transacción; (ii) la participación del Fiduciario en la emisión de los avisos o notificaciones a efectuarse y el trámite de aprobación, canje y depósito ante Indeval.

Dicha cantidad deberá ser pagada en una sola exhibición al momento de la firma de los documentos de la transacción.

4. HONORARIO POR CONVENIOS MODIFICATORIOS A LOS DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. Rondarán entre los \$5,000.00 y los \$50,000.00 según el documento a modificar, en su momento.

A. Modificaciones en relación con el Fideicomiso constituido como FIBRA.

Los honorarios que surjan en los documentos relacionados con el Fideicomiso constituido como FIBRA, serán acordados entre el fideicomitente y el Fiduciario de conformidad con el tipo de modificaciones que se efectúen en el Fideicomiso y los documentos de la transacción. Se entenderá por modificaciones, los casos en los cuales se requiera suscribir convenios modificatorios al Fideicomiso y demás documentos de la transacción y consecuente, actualización y canje en el título que ampara la emisión inicial.

Dicha cantidad deberá ser pagada a más tardar dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de los convenios correspondientes, en una sola exhibición.

B. Modificaciones al Fideicomiso, que den origen a un nuevo tipo de fideicomiso, estructura o vehículo.

Este tipo de modificaciones serán objeto de un de una nueva propuesta, los cuales serán acordados por el fideicomitente y el Fiduciario atendiendo a las condiciones y términos del nuevo tipo de fideicomiso, estructura o vehículo.

6. HONORARIOS POR EL OTORGAMIENTO DE PODERES Y/O FIRMA DE DOCUMENTOS LEGALES: La cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

Este honorario se cobrará por cada otorgamiento de poderes o la firma de cualquier documento legal instruido al Fiduciario por parte del Comité Técnico y, en su caso, el Administrador o la parte correspondiente para instruir al

Fiduciario, tales como la suscripción adquisiciones de Inmuebles, Convenios de Adhesión o Aportación o cualquier instrumento público o privado en el que intervenga el Fiduciario.

Dicha cantidad deberá ser pagada a más tardar dentro de los siguientes 15 (quince) días hábiles a la fecha de a la firma de los documentos correspondientes, en una sola exhibición.

7. HONORARIOS POR CADA CUENTA QUE EL FIDUCIARIO ABRA EN INSTITUCIONES DISTINTAS A BANCO ACTINVER: La cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

8. GASTOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LA TRANSACCIÓN

Al costo

Este honorario incluye todos los gastos en que incurra el Fiduciario en cumplimiento de sus obligaciones, que podrán ser, sin limitarse, los siguientes: honorarios de asesores legales, asesores fiscales, asesores contables, publicaciones, viáticos, los gastos necesarios para el ejercicio de las acciones conservatorias del Patrimonio del Fideicomiso o para hacer efectivas las obligaciones o las garantías consignadas para ellas, los gastos que se originen por la convocatoria y celebración de las asambleas solicitadas por los tenedores y cualquier otro gasto no previsto en el contrato. Dichos gastos serán facturados al costo de acuerdo a las tarifas de la institución vigentes a la fecha de realización del gasto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, previa autorización del Comité Técnico.

Por la extinción del Fideicomiso el Fiduciario no cobrará comisión alguna.

Los honorarios del Fiduciario establecidos en la presente propuesta, no incluyen la realización de: (I) Emisiones de CBFIs Adicionales a la Emisión Inicial o (ii) la realización de emisiones de valores diferentes a los CBFIs. Por lo anterior, en caso de que se pretendan realizar actos diferentes a los previstos en la presente propuesta, los honorarios que deberán cubrirse al Fiduciario por su participación, serán presentados en una nueva propuesta, los cuales serán acordados por el fideicomitente y el Fiduciario atendiendo a las condiciones y términos de cada caso en particular.

Todos los honorarios del Fiduciario causan el Impuesto al Valor Agregado de conformidad con las leyes de la materia.

El Fiduciario podrá cobrar todos los servicios bancarios y/o financieros que en su momento se llegaren a generar con motivo de la operación del Fideicomiso o para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso, serán con cargo al

Patrimonio del mismo, cargando por ese concepto el importe de la tarifa vigente en el momento que se requiera del servicio (según sea el caso).

El Fiduciario se reserva el derecho de actualizar sus honorarios en forma anual, en la misma proporción en que se incrementa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México o el organismo que lo sustituya para tales efectos.

TÉRMINOS DE LA PROPUESTA

En caso de que dicha propuesta sea aceptada, en todos y cada uno de sus términos, agradeceremos firmar de conformidad la copia anexa y nos haga llegar la documentación e información enlistada en el **Anexo "A"** de la presente para nuestros archivos y para el trámite de autorización correspondiente por parte del Comité Fiduciario de Banco Actinver.

- ✓ *La presente propuesta tiene carácter de indicativa y enunciativa y está sujeta a la aprobación por parte del Comité Fiduciario de Banco Actinver de actuar como Fiduciario. Banco Actinver se reserva el derecho de modificar las tarifas proporcionadas, en caso de que, de la revisión de la documentación proporcionada derive que la estructura u operación resulte diferente y difiera de la operación planteada inicialmente al Fiduciario, por lo anterior, la emisión de una propuesta definitiva estará sujeta a la revisión de la documentación e información solicitada a las partes, así como a la autorización correspondiente aplicable a nuevas transacciones y nuevos clientes por parte de Banco Actinver de acuerdo a nuestras políticas y procedimientos internos.*
- ✓ Se asume que la transacción será celebrada bajo la Ley Mexicana.
- ✓ Todos los honorarios deberán ser depositados en la cuenta designada para tales efectos por Banco Actinver, misma que será notificada por separado a las partes.
- ✓ La presente propuesta tendrá una vigencia de 60 (sesenta) días calendarios a partir de la fecha de su recepción.
- ✓ La presente propuesta podrá ser revocada o modificada en cualquier momento por Banco Actinver, en todo o en parte, sin responsabilidad alguna.

En caso de que la propuesta resultase aceptada, en todos y cada uno de sus términos, le solicitamos firmar de conformidad la copia anexa y enviárnosla a la brevedad, para así estar en posibilidades de continuar con los trámites requeridos.

Actinver

Esperando que lo anterior sea de tu conformidad, me reitero a tus órdenes para cualquier comentario o consulta adicional que se requiera.

ATENTAMENTE

Lic. Mauricio Rangel Laisequilla

Director Fiduciario

Tel. 55-1103-6648

Correo electrónico: mrangell@actinver.com.mx

De conformidad:

Por:

ANEXO "A"

Documentación requerida a cada una de las partes relacionadas en las operaciones de servicios celebradas con Banco Actinver, S.A., IBM, División Fiduciaria.

Personas Morales Nacionales

- El Formato del KYC firmado;
- Acta Constitutiva y Estatutos Vigentes de cada una de las partes;
- Escritura que contenga los poderes y facultades de los representantes legales de las partes debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio;
- Copia de la Cédula de Identificación Fiscal;
- Comprobante de Domicilio con vigencia no mayor a 3 (tres) meses;
- Identificación oficial* vigente con fotografía y firma del representante legal
- Copia de la Cédula de Identificación Fiscal del representante legal.
- Copia del CURP del representante legal.

Personas Físicas Nacionales

- El Formato del KYC firmado;
- Copia de la Cédula de Identificación Fiscal;
- Comprobante de Domicilio con vigencia no mayor a 3 (tres) meses;
- Identificación oficial* vigente con fotografía y firma del representante legal mexicano o pasaporte y la forma migratoria correspondiente para representante legal extranjero.
- Un documento con los datos generales: (i) nombre completo; (ii) fecha de nacimiento; (iii) nacionalidad; (iv) RFC; (v) profesión; (vi) actividad o giro de negocios; (vii) domicilio particular completo
- CURP

* Se entiende por identificación oficial: credencial de elector, cartilla militar, pasaporte o cédula profesional.

Documentos adicionales

- Los que en su momento resulten necesarios para la estructuración del Fideicomiso.

Anexo “E”

Opinión Legal suscrita por el licenciado en derecho, al que hace referencia el artículo 87, fracción II de la Ley de Mercado de Valores.

11 de septiembre de 2025

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisoras

Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7

Col. Guadalupe Inn, Álvaro Obregón

C.P. 01020, Ciudad de México

Estimados señores:

Hago referencia a la solicitud presentada ante esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) por CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como fiduciario sustituido (el “Fiduciario Sustituido” o “CIBanco”), Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto (“Banco Actinver” o el “Fiduciario Sustituto” o la “Emisora”), Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., en su carácter de fideicomitente (el “Fideicomitente”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los tenedores de los CBFs (el “Representante Común”), para efectos de llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con la clave de pizarra “FSHOP 25U” (los “CBFs”), emitidos bajo el contrato de fideicomiso irrevocable número 6206 (antes F/00854) (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, “Contrato de Fideicomiso”); cuya inscripción en el RNV le fue otorgada por la Comisión mediante oficio 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, en términos del artículo 75 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) y 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según han sido modificadas, las “Disposiciones”).

La presente opinión se expide para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 87, fracción II de la LMV, así como en el artículo 14, fracción II de las Disposiciones.

Los términos en mayúscula inicial utilizados y no definidos en la presente tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de 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 23 de abril 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, 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, 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 Amando 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 (previos a la modificación descrita en el párrafo (d) siguiente).
- (d) Copia certificada de la escritura pública número 153,968 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, de fecha 16 de octubre de 2020, inscrita ante el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 2020062234, el 16 de octubre de 2020, misma que contiene la última reforma a los estatutos sociales vigentes de CIBanco.
- (e) Copia certificada de la escritura pública número 201,353 otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 7 de junio de 2024, inscrita ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México el 30 de julio de 2024 bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene el otorgamiento de poderes hecho por CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, 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 señores Juan Pablo Baigst Lastiri y Carlos Flores Salinas, entre otros, como firmantes “A”, y a Jaime Gerardo Ríos García y Marco Ariel Álvarez Reyes, entre otros, como firmantes “B” (conjuntamente los “Delegados Fiduciarios de CIBanco”).
- (f) Certificación de 15 de agosto de 2025 en la cual Sergio Gerardo Meneses Echegaray en su carácter de representante legal de Álvarez & Marsal México, S.C., administrador cautelar de CIBanco, certifica que las facultades conferidas a Juan Pablo Baigst Lastiri y Jaime Gerardo Ríos García 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) Certificación de fecha 11 de septiembre de 2025 en la cual José Edgar Golfier Rosete en su carácter de representante legal de Álvarez & Marsal México, S.C., administrador cautelar de CIBanco, certifica que las facultades conferidas a Carlos Flores Salinas, como firmante “A” y Marco Ariel Álvarez Reyes, como firmante “B” 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.
- (h) Copia certificada de la escritura pública número 69,375 de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del Licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, titular de la Notaría Pública número 147 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el folio

mercantil número 357,980 del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día 8 de enero de 2007, que contiene el acta constitutiva de Banco Actinver.

- (i) Copia certificada de de la escritura pública número 35,694 de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la Notaría Pública número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el folio mercantil número 357,980 del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, que contiene los estatutos sociales vigentes de Banco Actinver.
- (j) Copia certificada de la escritura pública número 6,758, de fecha 2 de mayo de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Autrique, titular de la Notaría Pública número 1 del Distrito Notarial de Guerrero, cuyo primer testimonio quedo debidamente inscrito bajo el folio mercantil número 357980-1 del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, el día 7 de agosto de 2023, misma que contiene el otorgamiento de poderes hecho por Banco Actinver 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 señores Mauricio Rangel Laisequilla, Pedro Martínez Solano y Edgar Israel Valdez Ortiz, entre otros, como firmante “A”, y a David León García y Guadalupe Ríos Leyva, entre otros, como firmante “B” (conjuntamente los “Delegados Fiduciarios de Banco Actinver”).
- (k) Copia certificada de 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 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 686*, que contiene la constitución de Casa de Bolsa Interamericana, S.A. (actualmente Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero).
- (l) Copia certificada de la escritura pública número 44,234 otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México, de fecha 18 de octubre de 2019, misma que contiene la compulsa de los estatutos sociales vigentes del Representante Común.
- (m) Copia certificada de la escritura pública número 48,161, de fecha 18 de febrero de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 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 24 de febrero de 2025, en la que constan los poderes otorgados por parte de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, 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 Laura Angélica Arteaga Cazares, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, Esteban Manuel Serrano Hernández, José Daniel Hernández Torres, José Luis Urrea Saucedo y César David Hernández Sánchez (cualquiera de ellos en lo individual, un “Apoderado del Representante Común”).
- (n) Copia certificada de la escritura pública 95,081, de fecha 29 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número 50 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 496195-1, el 20 de junio de 2013, en la que consta la constitución del Fideicomitente.

- (o) Copia certificada de la escritura pública 13,283, de fecha 14 de junio de 2019, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Alberto Casa Razo, titular de la notaría pública número 60 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 496195-1, el 6 de septiembre de 2019, en la que constan los estatutos sociales vigentes del Fideicomitente y los poderes otorgados al señor Salvador Cayón Ceballos (el "Apoderado del Fideicomitente").
- (p) Copia certificada de la escritura pública número 95,166, de fecha 2 de julio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquin Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número 50 de la Ciudad de México, inscrita en Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 19 de julio de 2013 bajo el número 106124, que contiene la constitución de Fibra Shop Administración, S.C. y el otorgamiento de poderes a Gabriel Ramírez Fernández (el "Apoderado del Administrador").
- (q) 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 inicial 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; (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; y (vi) escritura pública número 205,270 de fecha 23 de junio de 2021, 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 quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.
- (r) Sexto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, de fecha 27 de agosto de 2025, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común (el "Sexto Convenio Modificatorio").
- (s) Certificación suscrita por el Representante Común de fecha 11 de septiembre de 2025, mediante la cual se hace constar que las modificaciones del Título (según dicho término se define más adelante) no afectan adversamente los derechos de los tenedores de los CBFs (la "Certificación del Representante Común"), de conformidad con lo dispuesto en el inciso (f), subinciso (iii) del apartado "Facultades, Reglas de Instalación y Quorum de las Asambleas de Tenedores" del título que ampara los CBFs.
- (t) Proyecto del título que documenta los CBFs (el "Título").

- (u) El convenio de sustitución fiduciaria de fecha 21 de julio de 2025, celebrado entre el Fiduciario Sustituido, el Fiduciario Sustituto, el Fideicomitente, y el Representante Común, con la comparecencia de Fibra Shop Administración, S.C., en su carácter de administrador (el “Convenio de Sustitución”).
- (v) El aviso con fines informativos a fin de dar a conocer al público inversionista la Actualización en el RNV.

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

- I. Que las copias 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 desde la fecha en que me fueron proporcionados y a la fecha de la presente, los estatutos sociales de la Emisora no han sufrido modificaciones ulteriores a las divulgadas y los mismos (incluyendo sus modificaciones) están debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio correspondiente;
- III. Que desde la fecha en que me fue proporcionado y a la fecha de la presente, el Contrato de Fideicomiso no ha sufrido modificaciones ulteriores a las divulgadas;
- IV. Que desde la fecha en que me fueron proporcionados y a la fecha de la presente, los poderes otorgados a los Delegados Fiduciarios de CIBanco, los Delegados Fiduciarios de Banco Actinver y al Apoderado del Representante Común, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna;
- V. Que a la fecha de la celebración del Convenio de Sustitución Fiduciaria, los poderes otorgados a los Delegados Fiduciarios de CIBanco, los Delegados Fiduciarios de Banco Actinver, al Apoderado del Representante Común, al Apoderado del Fideicomitente y al Apoderado del Administrador no se habían revocado, limitado o modificado en forma alguna;
- VI. 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;
- VII. Que las partes que suscribieron los documentos que hemos revisado, al momento de su celebración, contaban con facultades suficientes para hacerlo; y
- VIII. Que a la fecha en que se suscriba el Título, los Delegados Fiduciarios de Banco Actinver y el Apoderado del Representante Común que lo suscriban seguirán contando con facultades suficientes para hacerlo y se realizará en términos de lo descrito mediante el numeral 8 siguiente.

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. 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 CNBV que a nuestro leal saber y entender:

1. La Emisora se encuentra debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y es una entidad que existe legalmente, de conformidad con la legislación aplicable.
2. A esta fecha, los Delegados Fiduciarios de Banco Actinver cuentan con facultades para, conjuntamente cualesquiera dos de ellos, suscribir el Título que documenta los CBFs.
3. El Representante Común se encuentra debidamente constituido de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y es una entidad que existe legalmente, de conformidad con la legislación aplicable.
4. A esta fecha, cualquiera de los Apoderados del Representante Común tiene facultades para suscribir de manera individual el Título que documenta los CBFs.
5. El Contrato de Fideicomiso (según éste ha sido modificado mediante el Sexto Convenio Modificadorio) constituye un contrato jurídicamente válido y exigible en contra de las partes al mismo, en sus términos.
6. El Fideicomitente se encuentra debidamente constituido de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y es una entidad que existe legalmente, de conformidad con la legislación aplicable.
7. A la fecha de celebración del Convenio de Sustitución, los Delegados Fiduciarios de CIBanco, los Delegados Fiduciarios de Banco Actinver, el Apoderado del Representante Común, el Apoderado del Fideicomitente y el Apoderado del Administrador, contaban con facultades suficientes para celebrar dicho convenio.
8. La Certificación del Representante Común es válida de conformidad con la legislación aplicable y el Título.
9. Asumiendo que (i) se obtenga la autorización de esa CNBV para actualizar la inscripción de los CBFs en el RNV en los términos solicitados por la Emisora, (ii) el Título sea firmado por al menos dos Delegados Fiduciarios de Banco Actinver con facultades “A”, o bien un Delegado Fiduciario con facultades “A” y un Delegado Fiduciario con facultades “B”, y por un Apoderado del Representante Común, y (iii) el Título sea depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. en sustitución de aquel que actualmente está ahí depositado; entonces, el Título que documenta los CBFs habrá sido debidamente suscrito en sus términos, dichos CBFs cumplirán con los requisitos del artículo 64 de la LMV y continuarán siendo válidamente emitidos por el Fiduciario Sustituto, por lo que constituirán obligaciones jurídicamente válidas y exigibles contra del patrimonio del Fideicomiso, en sus términos.

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 CIBanco, Banco Actinver, el Representante Común y el Fideicomitente, 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 respecto de los CBFs.
- C. El cumplimiento de las obligaciones de las partes bajo el Contrato de Fideicomiso y/o del Fiduciario Sustituto bajo los CBFs, según éstos sean objeto de actualización de inscripción, 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, resolución, liquidación judicial, 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 hace referencia esta opinión.
- E. Las disposiciones de los CBFs, que otorguen facultades discrecionales a los tenedores del Fideicomiso, a la Emisora 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.

[*Sigue hoja de firmas*]



Atentamente,

José Luis Lavín Santacruz

Socio (Licenciado en derecho responsable de la presente
opinión legal)

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

Número de cédula profesional: 5732901

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.

Anexo “F”

Documento al que hace referencia el artículo 87 de la Circular Única de Emisora, suscrito por el licenciado en derecho independiente que suscribió la Opinión legal.

11 de septiembre de 2025

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria, como fiduciario sustituto del fideicomiso irrevocable número 6206**
Montes Urales No. 620, Piso 1,
Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11,000,
Miguel Hidalgo, Ciudad de México

Estimados señores:

Hago referencia a (i) la solicitud presentada ante esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) por CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como fiduciario sustituto, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto (la “Emisora”), Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., en su carácter de fideicomitente (el “Fideicomitente”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los tenedores de los CBFs, para efectos de llevar a cabo la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de los certificados bursátiles fiduciarios, identificados con la clave de pizarra “FSHOP 25U” (los “CBFs”), emitidos bajo el contrato de fideicomiso irrevocable número 6206 (antes F/00854) (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, “Contrato de Fideicomiso”); cuya inscripción en el RNV le fue otorgada por la Comisión mediante oficio 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, en términos del artículo 75 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) y 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según han sido modificadas, las “Disposiciones”), y (ii) la opinión legal a la que se refiere el artículo 87, fracción II de la LMV emitida por el suscrito, para efectos de la actualización de la inscripción de los CBFs en el RNV con base en lo antes descrito (la “Opinión Legal”).

Al respecto, en cumplimiento con las Disposiciones, 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 de la inscripción de los CBFs 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 (Licenciado en derecho responsable de la
presente opinión legal)

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

Número de cédula profesional: 5732901