

AVISO CON FINES INFORMATIVOS

PROGRAMA DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS FSHOP



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.
FIDEICOMITENTE



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

El motivo del presente aviso con fines informativos (el “*Aviso*”) es informar al público inversionista la actualización de la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (“*RNV*”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“*CNBV*”) de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “FSHOP 15” (los “*Certificados Bursátiles FSHOP 15*”) a cargo de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (indistintamente, el “*Fiduciario*” o el “*Emisor*”) en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 (según el mismo ha sido modificado y re-expresado parcial o totalmente de tiempo en tiempo, el “*Contrato de Fideicomiso*”, y el fideicomiso ahí creado, el “*Fideicomiso*”), mismos que están inscritos en el RNV bajo el número 3239-4.19-2015-001-01, y cuya actualización conforme a lo aquí previsto quedó registrada con el número 3239-4.19-2019-070.

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, consiste en implementar el resultado de la oferta pública nacional de adquisición voluntaria y suscripción recíproca de los Certificados Bursátiles FSHOP 15, por certificados bursátiles fiduciarios de la cuarta y quinta emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificadas con clave de pizarra “FSHOP 19” y “FSHOP 19U” (la “*Oferta de Adquisición Recíproca*”), llevada a cabo el pasado 28 de junio de 2019. Como resultado de la Oferta de Adquisición Recíproca, se intercambiaron (i) 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19”; y (ii) 1’900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 303,576 (trescientos tres mil quinientos setenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19U”, resultando en un intercambio total de 2’419,016 (dos millones cuatrocientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por lo que actualmente se encuentran inscritos en el RNV un total de 27’580,984 (veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles FSHOP 15 (la “*Actualización*”).

En concordancia con lo anterior, salvo por los cambios derivados de la Actualización, no se llevarán a cabo modificaciones adicionales a las características de los Certificados Bursátiles FSHOP 15 y continuarán siendo las mismas, según dichas características se presentan a continuación:

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

Fideicomitente Inicial: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

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 CBFIs como contraprestación.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

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

Características relevantes de los bienes fideicomitados: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta por 18 propiedades en operación y uno en proceso de construcción, situadas en doce estados de la república y una más en la Ciudad de México. Al 30 de junio de 2019, el

área bruta rentable de las propiedades de FSHOP (incluyendo las ampliaciones) asciende a 544,962 metros cuadrados, mientras que el área total administrada es de 620,909 metros cuadrados y, la tasa de ocupación es de 95.99%.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo.

Tipo de Oferta: Oferta pública primaria nacional.

Clave de Pizarra: FSHOP 15.

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

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

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos.

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

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

Fecha de Emisión: 29 de junio de 2015.

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

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

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

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

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

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

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 90 (noventa) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación –incluso internet– autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días y se entenderá, para todos los efectos del Suplemento, que dicha tasa sustituta es la "Tasa de Interés de Referencia".

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

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

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 27 de julio de 2015

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

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la Emisión, los cuales se describen más adelante en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título que documenta la Emisión.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Ineval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título. En caso de mora, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 20, Col. Molino del Rey, C.P. 11040 o en cualquier otro domicilio que pudiere llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común.

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2019, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, Y DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Representante Común: Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple.

Intermediarios Colocadores Conjuntos: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer (“Casa de Bolsa BBVA Bancomer”), Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver (“Casa de Bolsa Actinver”) e Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa (“Inbursa Casa de Bolsa”) participan en la Emisión en su carácter de Intermediarios Colocadores Conjuntos.

Se hace constar que las modificaciones derivadas de la Actualización, constituyen los únicos cambios efectuados al Título y no existen otros cambios adicionales a los Certificados Bursátiles FSHOP 15.

Motivo de la Actualización: La implementación del resultado de la Oferta de Adquisición Recíproca, por virtud de la cual se intercambiaron: (i) 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19”; y (ii) 1’900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 303,576 (trescientos tres mil quinientos setenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19U”, respectivamente, haciendo un total de Certificados Bursátiles FSHOP 15 intercambiados de 2’419,016 (dos millones cuatrocientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15. Derivado de dicho intercambio, actualmente se encuentran inscritos en el RNV un total de 27’580,984 (veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) de Certificados Bursátiles FSHOP 15.

Derechos de los Tenedores: Toda vez que las modificaciones al título que ampara los Certificados Bursátiles FSHOP 15 se refieren únicamente al número de Certificados Bursátiles FSHOP 15, no hay cambio alguno a las características de los Certificados Bursátiles FSHOP 15, no hay afectación alguna para los tenedores de Certificados Bursátiles FSHOP 15, ni existe derecho alguno que dichos tenedores puedan ejercer al respecto.

Fecha de Canje del Título en Indeval: 19 de agosto de 2019.

Calificaciones del Programa: Las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles FSHOP 15, no sufrirán cambio alguno derivado de la implementación del resultado de la Oferta de Adquisición Recíproca, conforme a la documentación adjunta.

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, se adjuntan al presente Aviso los siguientes documentos:

- Anexo “A”** Copia del título que ampara los Certificados Bursátiles FSHOP 15, canjeado y depositado ante Indeval.
- Anexo “B”** Opinión Legal.
- Anexo “C”** Carta suscrita por el licenciado en derecho.
- Anexo “D”** Copia de la confirmación de la calificación crediticia más reciente emitido por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

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

La autorización de la actualización de la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles FSHOP 15 conforme a lo señalado en este Aviso ha sido autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/12038/2019 de fecha 13 de agosto de 2019.

Ciudad de México, a 27 de agosto de 2019.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación mediante oficio número 153/12038/2019 de fecha 13 de agosto de 2019.

CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO

16 ABO. 2019

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

RECIBIDO

“FSHOP 15”

Por virtud de este Título, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso F/00854 (indistintamente, el “Fideicomiso”, “FSHOP” o el “Emisor”) se obliga incondicionalmente a pagar en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, tal y como se detalla más adelante en la sección “Amortización del Principal”, en el lugar que se indica más adelante, la cantidad de \$2,758’098,400.00 (Dos mil setecientos cincuenta y ocho millones noventa y ocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.), precisamente el día 22 de junio de 2020.

El presente Título ampara 27’580,984 (Veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) certificados bursátiles fiduciarios, al portador, con un valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno (los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”).

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

Este Título se emite al amparo del programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo con carácter revolvente del Emisor por hasta \$9,000’000,000.00 (Nueve mil millones de Pesos 00/100 M.N.), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) mediante el oficio No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015 e inscrito en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) bajo el No. 3239-4.19-2015-001 (el “Programa”); actualizado bajo el número 3239-4.19-2017-068 mediante oficio No. 153/10540/2017, de fecha 20 de julio de 2017 y, posteriormente bajo el número 3239-4.19-2019-069 mediante oficio No. 153/11825/2019, de fecha 27 de mayo de 2019. Los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título han quedado inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.19-2019-070, de conformidad con el oficio No. 153/12038/2019 de fecha 13 de agosto de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“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.

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

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

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

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

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “FSHOP 15”

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

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

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

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

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

“Fideicomitente” Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

“Funcionario Responsable” significa un apoderado del Emisor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

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

“NIIF” significa Normas Internacionales de Información Financiera.

“Oferta de Adquisición Recíproca” significa la oferta de adquisición recíproca con fecha de emisión 28 de junio de 2019, por la cual el Fideicomiso realizó una oferta pública nacional de adquisición voluntaria y suscripción recíproca de: (i) 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles de la presente Emisión, por 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra “FSHOP 19”; y (ii) 1’900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles de la presente emisión, por 303,576 (trescientos tres mil quinientos setenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra “FSHOP 19U”, resultando en un intercambio total de 2’419,016 (dos millones cuatrocientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles al amparo de la presente Emisión.

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

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

“Representante Común” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, institución que funge como representante común de los Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en éste último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;
- (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la porción o tramo internacional de cualquier oferta global que el Fiduciario realice. Asimismo, llevará un registro de los tenedores, mismos que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV;
- (e) Emitir CBFIs a ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten simultáneamente con los CBFIs a ser emitidos para ser colocados en la oferta pública inicial que realice el Fiduciario, para efectos de su emisión será necesaria la instrucción del Comité Técnico Inicial (sin perjuicio de que el plan o planes que en el futuro se implementen en relación con dichos CBFIs requerirán forzosamente de la aprobación de la Asamblea de Tenedores); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión;
- (f) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;
- (g) Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- (h) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;
- (i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;
- (j) Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo ofertas globales, es decir, ofertas públicas en México respecto de las cuales exista, simultáneamente, una oferta a inversionistas en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- (k) Recibir los Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores;

- (l) Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los trasposos 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 Ineval de conformidad con el Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución;
- (r) Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- (s) Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- (t) Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;
- (u) Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación;
- (v) Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- (w) Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- (x) Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

- (y) Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- (z) Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;
- (aa) Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;
- (bb) Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;
- (cc) En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso;
- (dd) Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- (ee) Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio del Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;
- (ff) Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);

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

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

(ii) Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

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

(qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas; y

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

Monto Original de la Emisión. \$3,000'000.000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Monto Vigente de la Emisión. \$2,758'098,400.00 (Dos mil setecientos cincuenta y ocho millones noventa y ocho mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.), como resultado de la Oferta de Adquisición Recíproca.

Fecha y Lugar de Emisión. El presente Título se emite en la Ciudad de México, el 29 de junio de 2015.

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

Fecha de Vencimiento. 22 de junio de 2020 (la "Fecha de Vencimiento").

Destino de los Recursos. Los recursos netos que obtenga el Emisor con motivo de la presente Emisión de los Certificados Bursátiles, se utilizarán para el pago de la totalidad del saldo insoluto de principal y accesorios del Crédito Sindicado BBVA Bancomer conforme a los términos del contrato de crédito sindicado respectivo, así como para usos corporativos generales.

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

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

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 90 (noventa) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o la "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará

como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días y se entenderá, para todos los efectos del presente Título, que dicha tasa sustituta es la “Tasa de Interés de Referencia”.

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

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

En donde:

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

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

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

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, 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.

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

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

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

No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	No. de Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	29/06/2015	27/07/2015	34	08/01/2018	05/02/2018
2	27/07/2015	24/08/2015	35	05/02/2018	05/03/2018
3	24/08/2015	21/09/2015	36	05/03/2018	02/04/2018
4	21/09/2015	19/10/2015	37	02/04/2018	30/04/2018
5	19/10/2015	16/11/2015	38	30/04/2018	28/05/2018
6	16/11/2015	14/12/2015	39	28/05/2018	25/06/2018
7	14/12/2015	11/01/2016	40	25/06/2018	23/07/2018
8	11/01/2016	08/02/2016	41	23/07/2018	20/08/2018
9	08/02/2016	07/03/2016	42	20/08/2018	17/09/2018
10	07/03/2016	04/04/2016	43	17/09/2018	15/10/2018
11	04/04/2016	02/05/2016	44	15/10/2018	12/11/2018
12	02/05/2016	30/05/2016	45	12/11/2018	10/12/2018
13	30/05/2016	27/06/2016	46	10/12/2018	07/01/2019
14	27/06/2016	25/07/2016	47	07/01/2019	04/02/2019
15	25/07/2016	22/08/2016	48	04/02/2019	04/03/2019
16	22/08/2016	19/09/2016	49	04/03/2019	01/04/2019
17	19/09/2016	17/10/2016	50	01/04/2019	29/04/2019
18	17/10/2016	14/11/2016	51	29/04/2019	27/05/2019
19	14/11/2016	12/12/2016	52	27/05/2019	24/06/2019
20	12/12/2016	09/01/2017	53	24/06/2019	22/07/2019
21	09/01/2017	06/02/2017	54	22/07/2019	19/08/2019
22	06/02/2017	06/03/2017	55	19/08/2019	16/09/2019
23	06/03/2017	03/04/2017	56	16/09/2019	14/10/2019
24	03/04/2017	01/05/2017	57	14/10/2019	11/11/2019
25	01/05/2017	29/05/2017	58	11/11/2019	09/12/2019
26	29/05/2017	26/06/2017	59	09/12/2019	06/01/2020
27	26/06/2017	24/07/2017	60	06/01/2020	03/02/2020
28	24/07/2017	21/08/2017	61	03/02/2020	02/03/2020
29	21/08/2017	18/09/2017	62	02/03/2020	30/03/2020
30	18/09/2017	16/10/2017	63	30/03/2020	27/04/2020
31	16/10/2017	13/11/2017	64	27/04/2020	25/05/2020
32	13/11/2017	11/12/2017	65	25/05/2020	22/06/2020
33	11/12/2017	08/01/2018			

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

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

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses. 4.20% (cuatro punto veinte por ciento).

Intereses Moratorios. En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en

circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 20, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que pudiere llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común.

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

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses. El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del presente Título. En caso de mora, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 20, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que pudiere llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común.

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

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

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una causa de vencimiento anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

2. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles Originales.

3. En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, y (iv) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales, el cual será igual al plazo existente entre la fecha de emisión de los mismos y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Adicionales será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

4. La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al presente Título, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde el inicio del Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.

5. Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

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

7. Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

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

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

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en los Documentos de Emisión;
- b. Realizar el pago del monto de los intereses y monto de principal conforme a los calendarios de pagos establecidos en el presente Título.

- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del presente Título y del Fideicomiso;
- d. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- e. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Título Cuarto de Circular Única de Emisoras en la medida que le resulte aplicable;
- f. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Programa y las emisiones;
- g. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4. 033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico del Fideicomiso, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;
- h. *Grado y Prelación de Pago (Pari Passu)*. Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria del Emisor, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- i. Limitaciones en la Contratación de Deuda.
 - (i) *Limitaciones respecto de Deuda Insoluta*. El Emisor no podrá contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluda del Emisor es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
 - (ii) *Limitaciones respecto de Deuda Garantizada*. El Emisor no podrá contratar Deuda Garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda Garantizada y a cualquier otra Deuda Garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda Garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda Garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la Deuda Garantizada insoluda es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales del Emisor a la fecha en que haya

terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por el Emisor desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.

- (iii) *Servicio de la Deuda.* El Emisor no podrá contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional, asumiendo para dicho cálculo que (sin duplicar):
- i. dicha Deuda adicional a ser contratada con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente y cualquier otra Deuda contratada por el Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ha sido contratada, y la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional (incluyendo para realizar pagos anticipados o cancelar otra Deuda), ha sido realizada, en el primer día de dicho periodo;
 - ii. los pagos anticipados a realizarse con posterioridad al periodo de cuatro trimestres correspondiente o cancelación de cualquier otra Deuda del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, se realizaron en el primer día de dicho periodo (salvo que, al realizar el presente cálculo, el monto de Deuda conforme a cualquier crédito 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
 - iii. en caso de cualquier adquisición o desinversión del Emisor de cualquier activo o portafolio de activos o la puesta en funcionamiento o retiro de cualquier activo por parte del Emisor desde el primer día de dicho periodo de cuatro trimestres, ya sea a través de compraventa de acciones o activos o de cualquier otra forma permitida, (1) dicha adquisición o desinversión se realizó en el primer día de dicho periodo, incluyendo en dicho cálculo pro-forma los ajustes correspondientes al Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda y al Monto Anual de Servicio de Deuda respecto de dichas adquisiciones o desinversiones con los ajustes adecuados respecto de los ingresos derivados de los activos adquiridos o desinvertidos, y (2) la aplicación de los recursos netos de cualquier desinversión para pagar o refinanciar Deuda, incluyendo sin limitar, líneas de crédito 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. Para lo anterior, la Deuda se considerará contratada por

el Emisor en cualquier momento en que el Emisor contrate, asuma, garantice o de alguna otra forma asuma responsabilidad respecto a dicha Deuda.

j. *Límites a los Financiamientos.*

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

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

l. *Existencia.*

- (i) Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("*Fibra*") y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario

permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

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

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

Causas de Vencimiento Anticipado.

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

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

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

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

El Representante Común dará a conocer de manera oportuna a la BMV (a través de SEDI o de los medios que determine) y al Indeval por escrito (o por los medios que determine), en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, y cuando, se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles

Fiduciarios, para lo cual proporcionará a Indeval copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

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

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

- (a) Las asambleas de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (b) La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, a petición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, como se indica a continuación, o a petición del Emisor.
- (c) El Emisor y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen, en lo individual o conjuntamente, por lo menos, un 10% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- (d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Emisor, con cuando menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y la hora en que dicha asamblea habrá de llevarse a cabo.
- (e) Para que una asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

Si la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios presentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Representante Común. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, será el representante común de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles. Mediante la firma de este Título que documenta los Certificados Bursátiles, por conducto de su representante, acepta el cargo, para beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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

- (a) Verificar que los Certificados Bursátiles Fiduciarios cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el presente Título.
- (b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos.
- (c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y ejecutar sus resoluciones.
- (d) Firmar, en nombre de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- (e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (f) Calcular y publicar los intereses pagaderos, en su caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
- (g) Calcular y publicar los cambios en tasas de interés, avisos de pago de intereses, en su caso, y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

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

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en un plazo de 10 (diez) Días Hábles, o en un plazo razonable adicional solicitado por las personas a quienes haya ido dirigida la solicitud de información, el Representante Común podrá hacer del conocimiento del público inversionista cualquier incumplimiento en la entrega de información que haya sido negada por la persona a quien hubiere sido dirigida la solicitud, o bien, que no se hubiere entregado en el plazo referido anteriormente (incluyendo cualquier extensión solicitada de manera razonable) salvo que dicho incumplimiento o retraso en la entrega de información sea justificado razonablemente, a través de los medios que estime convenientes, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del presente documento y la legislación aplicable, cualesquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como de los demás terceros relacionados tanto con los Certificados o con la operación del Patrimonio del Fideicomiso.

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

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en los términos del presente Título 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 podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondiente, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del presente Título o aquellos con relación a los cuales haya sido designado como tal sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses, en su caso, devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

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.

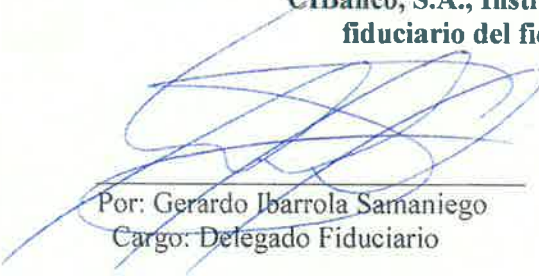
Legislación Aplicable y Jurisdicción. El presente Título y los Certificados Bursátiles que éste ampara se registrarán e interpretarán de conformidad con las leyes de México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la

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, cualquier asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y/o cualquier Documento de la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

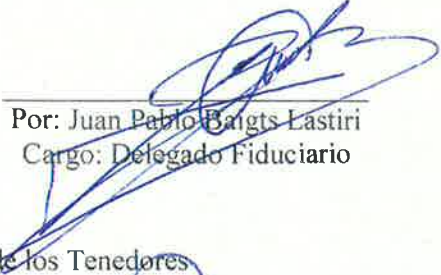
El presente Título se expidió originalmente el 29 de junio de 2015, en la Ciudad de México, y la presente versión se emite para su canje con fecha 19 de agosto de 2019, con motivo de la Oferta de Adquisición Recíproca. Este Título consta de 27 (veintisiete) páginas y se suscribe por el Emisor y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, obligaciones y sus facultades, por el Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Emisor

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




Por: Gerardo Ibarrola Samaniego
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Juan Pablo Baigts Lastiri
Cargo: Delegado Fiduciario

Representante Común de los Tenedores

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria



Por: Alonso Rojas Dingler
Cargo: Delegado Fiduciario

29 de julio de 2019

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Planta Baja
Col. Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México

Estimados señores:

Hacemos referencia a (i) los certificados bursátiles fiduciarios con la clave de pizarra “FSHOP 15” (los “**CBS**”) emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (el “**Fiduciario**” o la “**Emisora**”) en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 constituido el 21 de junio de 2013 (según éste fue modificado el 19 de julio de 2013, el 26 de septiembre de 2014 y el 12 de mayo de 2016, el “**Contrato de Fideicomiso**” y el fideicomiso ahí creado, “**Fideicomiso**”), por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente inicial, con el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de representante común (el “**Representante Común**”), (ii) la inscripción de los CBs en el Registro Nacional de Valores (“**RNV**”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“**CNBV**”) bajo el número 3239-4.19-2015-001-01, la cual fue autorizada por la CNBV mediante oficio 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015; (iii) el oficio número 153/11825/2019 de fecha 27 de mayo de 2019 emitido por la CNBV, por el cual autorizó llevar a cabo, entre otros, (a) la oferta pública de adquisición de hasta 30’000,000 (treinta millones) de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FSHOP “15” (los “**Certificados Bursátiles FSHOP 15**” y dicha oferta, la “**Oferta de Adquisición Recíproca**”); y (b) la difusión de los suplementos informativos al prospecto de colocación, de los avisos de oferta pública, así como de los documentos con información clave para la inversión relativos a la cuarta y quinta emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificadas con clave de pizarra “FSHOP 19” y “FSHOP 19U” (las “**Emisiones 2019**”); (iv) el aviso de colocación definitivo de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por la Emisora con clave de pizarra FSHOP “19”, por el cual se hace constar que se intercambiaron 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19”; (v) el aviso de colocación definitivo de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por la Emisora con clave de pizarra FSHOP “19U”, por el cual se hace constar que se intercambiaron 1’900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 303,576 (trescientos tres mil quinientos setenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19U”; y (vi) el proyecto de macrotítulo de los Certificados Bursátiles FSHOP 15, ajustado para

JUEGA FUERTE

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32. Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

representar 27'580,984 (veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles FSHOP 15, como resultado del intercambio de 2'419,016 (dos millones cuatrocientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15 en la Oferta de Adquisición Recíproca.

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

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

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

- (a) Copia certificada de la escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número uno de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 25 de julio de 2008 bajo el número 384,235, que contiene el acta constitutiva de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (b) Copia certificada de la escritura pública número 111,339 otorgada ante la fe del licenciado Amado Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 25 de abril de 2014, inscrita en esa misma fecha ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en abril de 2014 bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene, entre otros temas (i) la aprobación, hecha mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, de la fusión llevada a cabo entre el Fiduciario, entonces The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionante y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada, y (ii) el cambio de denominación de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (c) Copia certificada de la escritura pública número 115,472 otorgada ante la fe del licenciado 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, S.A., Institución de Banca Múltiple (previos a la modificación descrita en el párrafo (d) siguiente).
- (d) Copia certificada de la escritura pública número 142,620 otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 4 de abril de 2018, misma que contiene la última reforma a los estatutos sociales vigentes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

JUEGA FUERTE

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

- (e) Copia certificada de la escritura pública número 135,532 otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguero, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 11 de mayo de 2017, inscrita con fecha 21 de junio de 2017 ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene el otorgamiento de poderes hecho por el Fiduciario a los delegados fiduciarios Juan Pablo Baigts Lastiri, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Cristina Reus Medina, entre otros, como firmante "A", y a Itzel Crisóstomo Guzmán y Gerardo Ibarrola Samaniego, entre otros, como firmante "B" (conjuntamente los "*Delegados Fiduciarios*").
- (f) Certificación de fecha 29 de julio de 2019, en la cual Roberto Pérez Estrada, en su carácter de secretario del consejo de administración de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple certifica que las facultades conferidas a los Delegados Fiduciarios conforme al instrumento señalado en el inciso (e) anterior, no han sido revocadas, limitadas o en alguna forma modificadas, por lo que continúan en pleno vigor y efecto.
- (g) Copia certificada de la escritura pública número 44,663, de fecha 10 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Talavera Autrique, titular de la notaría pública número 122 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 262411*, el 5 de febrero de 2015, misma que contiene, entre otras cosas, el otorgamiento de poderes por parte del Representante Común en favor de Alonso Rojas Dingler (el "*Delegado Fiduciario del Representante Común*").
- (h) 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, y (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.
- (i) El macrotítulo que documenta 27'580,984 (veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) CBs, como resultado de la Oferta de Adquisición Recíproca (el "*Título*").

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

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

JUEGA FUERTE

- 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 a la fecha de la presente, los estatutos sociales de la Emisora no han sufrido modificaciones posteriores a las divulgadas y los mismos (incluyendo sus modificaciones) están debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio correspondiente;
- III. Que a la fecha de la presente, el Contrato de Fideicomiso no ha sufrido modificaciones posteriores a las divulgadas;
- IV. Que a la fecha de la presente, los poderes otorgados a los Delegados Fiduciarios y al Delegado Fiduciario del Representante Común no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna;
- V. Que las declaraciones contenidas en los documentos antes descritos son verdaderas y exactas en todos sus aspectos al momento de la celebración de los mismos;
- VI. Que las partes que suscribieron los documentos que hemos revisado, al momento de su celebración, contaban con facultades suficientes para hacerlo; y
- VII. Que (i) a la fecha de la actualización de inscripción de los CBs, la Emisora será solvente y no se encontrará en concurso mercantil, quiebra, o en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles u otras leyes aplicables, y (ii) la cancelación de los CBs que motiva la actualización de inscripción no encuadra en alguno de los supuestos de los artículos 113, 114, 115, y demás aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles u otras leyes aplicables.

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 cuentan con facultades para, conjuntamente, suscribir el Título que documenta los CBs.

JUEGA FUERTE

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

3. A esta fecha, el Delegado Fiduciario del Representante Común tiene facultades para suscribir el Título que documenta los CBs.
4. El Contrato de Fideicomiso (según éste ha sido modificado) fue debidamente constituido y constituye un contrato jurídicamente válido y exigible en contra de las partes al mismo, en sus términos.
5. Considerando el mecanismo de la Oferta de Adquisición Recíproca, no es necesario para efectos de llevar a cabo la actualización de inscripción de los CBs en el RNV acto corporativo alguno por parte de la Emisora o por parte de los tenedores de los Certificados Bursátiles FSHOP 15.
6. Asumiendo que (i) se obtenga la autorización de esa CNBV para actualizar la inscripción de los CBs en el RNV en los términos solicitados por la Emisora, (ii) el Título sea firmado por los Delegados Fiduciarios y por el Delegado Fiduciario del Representante Común, y (iii) el Título sea depositado en S.D. Ineval 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 CBs habrá sido debidamente suscrito en sus términos, dichos CBs cumplirán con los requisitos del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores y habrán sido emitidos válidamente por el Fiduciario, por lo que constituirán obligaciones jurídicamente válidas y exigibles en contra de la Emisora, 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 la Emisora y el Representante Común, así como en entrevistas sostenidas con sus funcionarios para efectos de rendir la presente opinión, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta íntegramente a la veracidad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por dichos funcionarios.
- B. Se limita a cuestiones de derecho aplicable en los Estados Unidos Mexicanos respecto a las cuales hace referencia el artículo 87, fracción II de la LMV y no expresamos opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable respecto de los CBs.
- C. El cumplimiento de las obligaciones de las partes bajo el Contrato de Fideicomiso y/o del Fiduciario bajo los CBs, 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

JUEGA FUERTE

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

a las personas cubiertas por dichas leyes; y (iii) concurso mercantil, insolvencia, transmisiones en perjuicio de acreedores, quiebra, moratoria y leyes que afecten los derechos de acreedores de forma general;

- D. Únicamente hemos asesorado a la Emisora en asuntos particulares y ocasionales, por lo cual no aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que hace referencia esta opinión.
- E. Las disposiciones de los CBs, que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de los Certificados Bursátiles FSHOP 15, 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.

[Sigue hoja de firmas]

Abogados

JUEGA FUERTE

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.


BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

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

Atentamente,



José Luis Lavín Santacruz

Socio

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

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

[Hoja de Firmas – Opinión Legal FSHOP – Actualización de Inscripción FSHOP 15]

JUEGA FUERTE

CDMX

(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO

(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE

(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS

+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

29 de julio de 2019

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

Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854

Av. Paseo de las Palmas 215
Col. Lomas de Chapultepec
C.P. 11000, Del. Miguel Hidalgo
Ciudad de México, México

Estimados señores:

Hacemos referencia a (i) los certificados bursátiles fiduciarios con la clave de pizarra “FSHOP 15” (los “*CBs*”) emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (el “*Fiduciario*” o la “*Emisora*”) en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 constituido el 21 de junio de 2013 (según éste fue modificado el 19 de julio de 2013, el 26 de septiembre de 2014 y el 12 de mayo de 2016, el “*Contrato de Fideicomiso*” y el fideicomiso ahí creado, “*Fideicomiso*”), por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de fideicomitente inicial, con el Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de representante común (el “*Representante Común*”), (ii) la inscripción de los CBs en el Registro Nacional de Valores (“*RNV*”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“*CNBV*”) bajo el número 3239-4.19-2015-001-01, la cual fue autorizada por la CNBV mediante oficio 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015; (iii) el oficio número 153/11825/2019 de fecha 27 de mayo de 2019 emitido por la CNBV, por el cual autorizó llevar a cabo, entre otros, (a) la oferta pública de adquisición de hasta 30’000,000 (treinta millones) de certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FSHOP “15” (los “*Certificados Bursátiles FSHOP 15*” y dicha oferta, la “*Oferta de Adquisición Recíproca*”); y (b) la difusión de los suplementos informativos al prospecto de colocación, de los avisos de oferta pública, así como de los documentos con información clave para la inversión relativos a la cuarta y quinta emisión de los certificados bursátiles fiduciarios identificadas con clave de pizarra “FSHOP 19” y “FSHOP 19U” (las “*Emisiones 2019*”); (iv) el aviso de colocación definitivo de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por la Emisora con clave de pizarra FSHOP “19”, por el cual se hace constar que se intercambiaron 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) certificados bursátiles fiduciarios con clave

JUEGA FUERTE

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

de pizarra "FSHOP 19"; (v) el aviso de colocación definitivo de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por la Emisora con clave de pizarra FSHOP "19U", por el cual se hace constar que se intercambiaron 1'900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 303,576 (trescientos tres mil quinientos setenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "FSHOP 19U"; y (vi) el proyecto de macrotítulo de los Certificados Bursátiles FSHOP 15, ajustado para representar 27'580,984 (veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) Certificados Bursátiles FSHOP 15, como resultado del intercambio de 2'419,016 (dos millones cuatrocientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15 en la Oferta de Adquisición Recíproca.

Al respecto, en cumplimiento con las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las "**Disposiciones**"), 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 CNBV cualquier información que ésta requiera a fin de verificar mi independencia respecto de la Emisora y del Fideicomitente Inicial.
- 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 CNBV 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 CBs en el RNV, la Opinión Legal así como cualquier otra información legal cuya fuente provenga de la mencionada Opinión Legal.

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

Atentamente,


José Luis Lavín Santacruz

Socio

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 32, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, Ciudad de México.

BAJIO
(442) 198 1200
Central Park
Armando B. Shaffer 2001
Int. 4-C, Centro Sur
76090, Querétaro, Qro.

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle46, Lote 001, Mz 164
Zazli Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5065 Westheimer Rd.
Suite 1130
77055, Houston, Tx.

JUEGA FUERTE

Calificación

FSHOP 15	HR AA+
FSHOP 17	HR AA+
FSHOP 17-2	HR AA+
Perspectiva	Estable



HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para las tres emisiones de Fibra Shop

La ratificación de las calificaciones de Fibra Shop (FSHOP 15, FSHOP 17 y FSHOP 17-2) se basa en la calificación de Fibra Shop del 8 de abril de 2019, la cual considera la fortaleza observada en la generación de Flujo Libre de Efectivo en 2018, que a su vez permitieron a Fibra Shop (y/o el Fideicomiso) mostrar una Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR por sus siglas en inglés) en niveles de fortaleza de 2.3 veces (x). A su vez se consideró la estabilidad observada en el portafolio conformado por 18 centros comerciales al cuarto trimestre de 2018 (4T18), que a su vez han logrado una maduración, la cual se ve reflejada en los altos niveles de ocupación, mismos que han permitido crecientes márgenes operativos. Cabe mencionar que el Fideicomiso ha continuado con una estructura de deuda de largo plazo, siendo su próximo vencimiento relevante en 2020. Los principales supuestos y resultados son:

Las tres emisiones se colocaron al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles con Carácter Revolvente (el Programa) por hasta P\$8,000m o su equivalente en Dólares o en Unidades de Inversión (UDIs), en el entendido que las emisiones de corto plazo no podrán exceder un monto de P\$2,000m. El Programa tiene una vigencia de 5 años a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 20 de julio de 2017. Al 4T18 se encuentran disponibles P\$2,000m. A continuación se presenta una tabla con las principales características de las emisiones:

Contactos

Daniel Barjau
Analista Senior de Corporativos
daniel.barjau@hrratings.com

José Luis Cano
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
joseluis.cano@hrratings.com

Emisiones de CEBURS al 4T18					
Clave de Pizarra	Fecha de Colocación	Fecha de Vencimiento	Monto*	Tasa	Periodo de Cupón
FSHOP 15	19-jun-15	22-jun-20	\$ 3,000	TIE ₂₈ + 90pbs	28 días
FSHOP 17	25-jul-17	19-jul-22	\$ 1,400	TIE ₂₈ + 125pbs	28 días
FSHOP 17-2	25-jul-17	13-jul-27	\$ 1,600	9.13%	182 días
Total			\$ 6,000	9.40%**	

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

*Cifras en millones de pesos.

** Tasa ponderada, considerando la TIE28 de 8.4910% al 5 de abril de 2019.

Principales Factores Considerados

De acuerdo con la metodología de HR Ratings, se realizaron proyecciones financieras de Fibra Shop, en donde se evalúan sus métricas financieras y efectivo disponible, considerando un escenario base y un escenario de estrés. Las proyecciones abarcan desde el 1T19 al 4T26. A continuación se muestran los resultados proyectados:

Tabla 1. Supuestos y Resultados ¹				Escenario Base			Escenario de Estrés		
	2016	2017	2018	2019P	2020P	2021P	2019P	2020P	2021P
Ingresos Totales	1,008	1,143	1,386	1,464	1,536	1,597	1,364	1,419	1,463
Factor de Ocupación	94.1%	94.8%	95.8%	94.5%	94.7%	94.8%	90.6%	91.0%	91.3%
SBA (m ²)	470,036	530,498	537,470	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016
NOI	717	834	1,060	1,146	1,274	1,327	985	1,091	1,125
EBITDA Ajustado	660	755	1,007	1,092	1,217	1,268	929	1,033	1,066
EBITDA	660	755	996	1,034	1,085	1,129	894	931	960
Flujo Libre de Efectivo *	616	457	1,060	897	1,064	1,124	768	911	983
Margen NOI	71.1%	73.0%	75.8%	75.3%	76.4%	76.4%	70.4%	71.7%	71.7%
Margen EBITDA Ajustado	65.5%	66.0%	72.0%	71.7%	73.0%	73.0%	66.4%	67.9%	67.9%
Margen EBITDA	65.5%	66.0%	71.8%	70.6%	70.6%	70.7%	65.6%	65.6%	65.6%
CAPEX + Inv. en Asociadas	1,792	2,421	1,130	162	170	68	191	206	83
Distribuciones Obligatorias**	148	51	0	0	0	23	0	0	0
Distribuciones	535	498	544	482	515	531	361	336	359
Deuda Total	3,441	6,539	7,858	8,400	8,500	8,500	8,150	8,400	8,400
Deuda Neta	3,150	6,217	7,584	7,858	8,014	8,004	7,932	8,153	8,199
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	27.1%	36.0%	40.6%	41.0%	39.7%	38.1%	40.4%	39.7%	38.2%
Años de Pago (DN / EBITDA)	4.8	8.2	7.6	7.6	7.4	7.1	8.9	8.8	8.5
Años de Pago (DN / FLE)	5.1	13.6	7.2	8.8	7.5	7.1	10.3	9.0	8.3
DSCR	4.9x	1.9x	2.3x	1.7x	2.0x	2.1x	1.4x	1.5x	1.7x
DSCR con caja inicial	16.9x	3.1x	3.0x	2.2x	3.0x	3.0x	1.8x	1.9x	2.1x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 1T19.

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

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

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas.

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

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

¹ Cifras en millones de pesos mexicanos.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Fortaleza en niveles de DSCR.** En 2018, la generación de FLE tuvo un incremento a niveles de P\$1,060 millones (m), lo cual a su vez derivó en una mejora en el DSCR que incrementó a 2.3x (vs. 1.9x en 2017). El mayor FLE a su vez ocasionó una reducción en años de pago de deuda neta a FLE a 7.2 años (vs. 13.6 años en 2017), mostrando niveles adecuados para el tipo de activos.
- **Crecientes resultados operativos.** A partir de la madurez del portafolio, cuya última incorporación fue Puerta La Victoria en 4T17, y aunado a los altos esfuerzos de comercialización, el Fideicomiso mantiene un alto factor de ocupación. Esto se suma a un estricto control presupuestal y a la reciente compra de una participación en el Asesor, lo cual ha permitido que Fibra Shop incremente los márgenes NOI y EBITDA Ajustado a 75.8% y 72.0% (vs. 73.0% y 66.0% en 2017).
- **Estructura de deuda de largo plazo.** Al 4T18, la estructura de deuda se muestra completamente de largo plazo, siendo la próxima amortización relevante en 2020 con el vencimiento de la FSHOP 15 por P\$3,000m, para lo cual, Fibra Shop ya se encuentra evaluando alternativas para llevar a cabo su refinanciamiento.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento sostenible.** Las proyecciones de HR Ratings consideran que el portafolio actual en operación y aunado a la apertura de La Perla (coinversión), y los proyectos de energía renovable y crecimiento orgánico en las plazas, permitirán al Fideicomiso una creciente generación de NOI y EBITDA a niveles de P\$1,274m y P\$1,217m en 2020.
- **Refinanciamiento de pasivos.** El Fideicomiso se encuentra evaluando alternativas para el refinanciamiento de la FSHOP 15, por lo que HR Ratings considera que se lleve a cabo la sustitución de pasivos de manera anticipada durante 2019.
- **Nueva política de distribuciones.** Se espera en los próximos años que el pago de distribuciones disminuya derivado de la reciente creación de un fondo de reserva para proyectos, por lo que el Fideicomiso fondeará parte de sus proyectos vía recursos generados por el flujo obtenido de la operación del portafolio actual.

Factores adicionales considerados

- **Diversificación de contratos y alta calidad crediticia de principales inquilinos.** El 88.0% de los contratos de arrendamiento mantienen un vencimiento en el largo plazo. En términos de diversificación por arrendatarios, cabe destacar que los diez principales arrendatarios representan el 27.9%, y ningún cliente representa más de 5.7% de los ingresos. Entre sus principales inquilinos se encuentran empresas de diversos sectores entre los cuales se encuentra Cinépolis, Grupo Liverpool, Grupo Carso, Alsea, Inditex, entre otros.
- **Experiencia de socios y equipo administrativo.** Los socios cuentan con una experiencia acumulada de más de 80 años en el desarrollo y administración de centros comerciales, lo cual le brinda una fortaleza operativa a FSHOP.

Factores que podrían subir la calificación

- **Mayor generación de FLE.** En caso de que el Fideicomiso logre superar nuestras estimaciones del escenario base vía renovaciones de contratos por encima de lo observado con relación a la inflación, además de la rápida implementación de estrategias de rentabilidad, podrían derivar en una generación de FLE que a su vez mejore los años de pago de deuda neta a FLE en niveles de 5.0 años, similar a los niveles de 2016.
- **Venta de activos no estratégicos para reducir su apalancamiento.** En caso de que el Fideicomiso lleve a cabo la venta de activos no estratégicos para el pago de sus obligaciones financieras ocasionaría un menor servicio de la deuda, lo cual, a su vez, mejoraría los niveles de DSCR a niveles de 2.0x o superiores de manera constante y sostenida.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Mayor endeudamiento o refinanciamiento de corto plazo.** En caso de que el Fideicomiso mantenga su política de distribuciones anterior, Fibra Shop se vería en la necesidad de fondear sus planes vía mayor endeudamiento presionando sus principales métricas relacionadas con el servicio de la deuda como DSCR ligeramente por arriba de 1.0x y años de pago de deuda neta a FLE cercanos a 10 años.



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Fibra Shop

Certificados Bursátiles

Fideicomiso F/00854

HR AA+

Corporativos
8 de abril de 2019

- **Deterioro en los resultados operativos.** Una desaceleración en el consumo local podría generar dificultades para diversos inquilinos de ciertos giros, lo cual tendría repercusiones en el factor de ocupación del portafolio. Esto a su vez podría representar una menor absorción de costos y gastos fijos, disminuyendo el margen NOI cercano a 70.0% o por debajo.

Descripción del Emisor

El Fideicomiso F/00854 (FSHOP y/o Fibra Shop y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 21 de junio de 2013 por Fibra Shop Administración, S.C. (el Fideicomitente) y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (el Fiduciario y/o BONY). FSHOP tiene como objetivo la adquisición, construcción y administración de diversos centros comerciales en México enfocados a un mercado de clase media y media alta. Al cierre del 4T18, FSHOP posee un portafolio propio de 18 inmuebles de tipo comercial con una SBA de 537,470m² (vs. 18 propiedades y 530,498m² al 4T17), además del proyecto de coinversión Sentura que abrió sus puertas en octubre de 2018, donde Fibra Shop cuenta con una participación de 35.0%.

Anexo - Escenario Base

FSHOP (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)													
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
ACTIVOS TOTALES	8,982	12,121	12,710	18,144	19,352	20,483	21,404	22,312	23,065	24,164	25,210	26,120	27,224
Activo Circulante	1,120	1,892	569	931	562	827	773	769	574	684	697	534	524
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	560	1,507	291	322	273	542	486	496	301	410	422	256	243
Rentas por Cobrar	84	120	121	138	160	168	175	182	189	196	203	209	217
Impuestos por Recuperar	407	215	108	423	13	12	13	1	1	1	1	1	1
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	37	40	36	32	101	91	82	73	66	59	54	48	43
Pagos Anticipados	32	10	12	17	15	15	16	17	17	18	19	19	20
Activos no Circulantes	7,861	10,230	12,141	17,213	18,791	19,656	20,632	21,543	22,491	23,481	24,512	25,586	26,700
Inversiones en Asociadas ¹	0	0	0	0	474	531	664	803	951	1,110	1,279	1,458	1,642
Propiedades de Inversión	7,860	10,223	12,099	17,150	18,262	19,067	19,909	20,679	21,478	22,307	23,167	24,060	24,986
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	0	1	10	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Otros Activos LP	1	5	32	53	43	45	47	49	51	53	55	57	59
PASIVOS TOTALES	2,471	3,330	3,604	7,590	8,695	9,099	9,180	9,188	8,996	9,104	9,112	8,941	8,918
Pasivo Circulante	2,232	289	74	665	353	1,710	188	2,491	3,295	199	3,802	3,817	210
Pasivo con Costo	2,184	0	0	0	0	1,500	0	2,300	3,100	0	3,600	3,611	0
Proveedores	6	10	9	3	2	5	5	5	5	5	5	5	5
Pasivos Acumulados ²	20	256	34	625	305	159	136	138	141	144	147	150	153
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	13	15	17	21	15	15	15	16	16	16	16	16	16
Otros sin Costo	9	7	14	16	30	31	32	32	33	34	34	35	36
Provisiones	7	2	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	2	6	8	15	30	31	32	32	33	34	34	35	36
Pasivos no Circulantes	239	3,041	3,529	6,925	8,342	7,388	8,992	6,697	5,701	8,905	5,310	5,123	8,708
Pasivo con Costo	0	2,960	3,441	6,539	7,858	6,900	8,500	6,200	5,200	8,400	4,800	4,609	8,189
Impuestos Diferidos	2	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Otros Pasivos No Circulantes	237	71	77	375	473	477	481	485	490	494	499	503	508
Depósitos en Garantía	54	64	71	125	130	133	137	142	146	150	155	159	164
Beneficios a Empleados	6	6	5	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8
Instrumentos Financieros Derivados	178	0	0	243	336	336	336	336	336	336	336	336	336
CAPITAL CONTABLE	6,511	8,791	9,106	10,555	10,658	11,384	12,224	13,124	14,069	15,060	16,097	17,179	18,305
Minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mayoritario	6,511	8,791	9,106	10,555	10,658	11,384	12,224	13,124	14,069	15,060	16,097	17,179	18,305
Aportaciones de los Fideicomitentes	6,028	7,592	7,282	7,181	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511
Resultados Acumulados	69	344	1,093	1,763	3,054	3,664	4,358	5,181	5,995	6,874	7,815	8,803	9,825
Utilidad del Ejercicio	414	855	731	1,611	1,092	1,208	1,355	1,431	1,563	1,675	1,771	1,865	1,969
Deuda Total	2,184	2,960	3,441	6,539	7,858	8,400	8,500	8,500	8,300	8,400	8,400	8,220	8,189
Deuda Neta	1,624	1,453	3,150	6,217	7,584	7,858	8,014	8,004	7,999	7,990	7,978	7,964	7,946
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.3%	24.4%	27.1%	36.0%	40.6%	41.0%	39.7%	38.1%	36.0%	34.8%	33.3%	31.5%	30.1%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T19.

1. En 2018 se incluye P\$468m correspondientes al 35.0% sobre Sentura Tlalnepanitla, y P\$8m por la compra del 40% del Asesor.

2. Se refiere al monto a pagar en 2016 por la adquisición de la plaza Las Misiones en el 4T14, de Cruz del Sur en el 4T15 y de Puerta la Victoria en el 4T17.

A NRSRO Rating*

FSHOP (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)													
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Ingresos Totales	603	858	1,008	1,143	1,386	1,464	1,536	1,597	1,657	1,715	1,775	1,835	1,897
Ingresos por Rentas	434	651	787	907	1,111	1,222	1,283	1,334	1,384	1,432	1,482	1,533	1,584
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos	169	207	221	236	275	242	253	264	273	283	293	303	313
Gastos de Generales	218	292	348	389	391	430	451	469	486	503	520	538	556
Gastos de Operación	185	238	281	313	338	375	394	410	425	440	455	471	487
Gastos de Administración	34	53	67	76	53	55	57	59	61	63	65	67	69
UOPADA (EBITDA)	385	566	660	755	996	1,034	1,085	1,129	1,171	1,212	1,255	1,298	1,342
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	385	566	660	755	1,007	1,034	1,085	1,129	1,171	1,212	1,255	1,298	1,342
Ingresos por Intereses	31	55	42	49	16	19	21	20	16	16	19	16	14
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	37	141	182	309	484	546	565	558	501	469	458	443	419
Otros Gastos Financieros	0	0	0	14	123	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-6	-86	-141	-274	-588	-527	-534	-538	-485	-452	-439	-428	-405
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	41	385	213	1,131	663	643	672	702	729	757	786	816	848
Resultado Integral de Financiamiento	35	298	72	856	75	117	138	164	244	305	347	389	443
Utilidad después del RIF	420	864	732	1,611	1,081	1,151	1,223	1,292	1,415	1,517	1,601	1,686	1,785
Participación en Asociadas ¹	0	0	0	0	11	58	132	139	148	158	169	179	185
Utilidad antes de Impuestos	420	864	732	1,611	1,092	1,208	1,355	1,431	1,563	1,675	1,771	1,865	1,969
Impuestos sobre la Utilidad	6	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	4	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	414	855	731	1,611	1,092	1,208	1,355	1,431	1,563	1,675	1,771	1,865	1,969
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	414	855	731	1,611	1,092	1,208	1,355	1,431	1,563	1,675	1,771	1,865	1,969
Cambio en Ventas	273.3%	42.2%	17.6%	13.4%	21.3%	5.6%	4.9%	4.0%	3.7%	3.5%	3.5%	3.4%	3.4%
Factor de Ocupación	91.7%	92.2%	94.1%	94.8%	95.8%	94.5%	94.7%	94.8%	94.9%	94.9%	94.9%	94.9%	94.9%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	381,089	445,655	470,036	530,498	537,470	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016
NOI	419	611	717	834	1,060	1,146	1,274	1,327	1,380	1,434	1,489	1,543	1,596
Margen NOI	69.4%	71.3%	71.1%	73.0%	75.8%	75.3%	76.4%	76.4%	76.5%	76.5%	76.6%	76.6%	76.6%
Margen EBITDA	63.8%	66.0%	65.5%	66.0%	71.8%	70.6%	70.6%	70.7%	70.7%	70.7%	70.7%	70.7%	70.7%
EBITDA Ajustado	385	566	660	755	1,007	1,092	1,217	1,268	1,319	1,371	1,424	1,476	1,526
Margen EBITDA Ajustado	63.8%	66.0%	65.5%	66.0%	72.0%	71.7%	73.0%	73.0%	73.1%	73.2%	73.2%	73.3%	73.3%
Tasa Pasiva	4.9%	5.3%	6.0%	6.5%	6.7%	6.7%	6.6%	6.6%	6.0%	5.6%	5.5%	5.4%	5.1%
Tasa Activa	2.8%	2.7%	3.5%	9.7%	4.0%	3.2%	3.1%	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%	3.1%	3.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	5.5%	6.2%	7.4%	6.9%	8.4%	7.4%	7.9%	8.2%	9.5%	10.5%	11.3%	12.0%	12.9%
Cobertura del Servicio de Deuda	10.5	4.0	3.6	2.4	2.1	1.9	2.0	2.0	2.3	2.6	2.7	2.9	3.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T19.

1. Se refiere a la participación del 25.0% sobre La Perla y del 35.0% sobre Sentura Tlalhepantla.

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

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

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas.

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

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes													
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Utilidad Neta Consolidada	402	508	899	699	1,640	1,096	1,309	1,390	1,511	1,628	1,726	1,817	1,865
- Resultado Cambiario	-	0	0	1	0	(0)	-	-	-	-	-	-	-
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	76	41	385	213	1,131	663	643	672	702	729	757	786	816
- Depreciación	171	284	359	432	595	639	666	694	721	749	778	808	816
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	156	182	156	54	-86	-205	-1	24	88	150	192	223	233
Pago de Distribuciones del Período (RFN * 95%)	148	173	148	51	0	0	0	23	84	143	182	212	221

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



Credit
Rating
Agency

Fibra Shop

Certificados Bursátiles

Fideicomiso F/00854

HR AA+

Corporativos
8 de abril de 2019

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

FSHOP (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)													
	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
ACTIVOS TOTALES	8,982	12,121	12,710	18,144	19,352	20,154	21,167	21,998	22,921	23,827	24,860	25,935	26,990
Activo Circulante	1,120	1,892	569	931	562	493	523	459	452	389	413	441	410
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	560	1,507	291	322	273	218	247	201	196	134	159	186	155
Rentas por Cobrar	84	120	121	138	160	156	162	167	172	177	182	187	191
Impuestos por Recuperar	407	215	108	423	13	13	15	0	0	0	0	0	0
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	37	40	36	32	101	91	82	73	66	59	54	48	43
Pagos Anticipados	32	10	12	17	15	15	16	17	17	18	19	19	20
Activos no Circulantes	7,861	10,230	12,141	17,213	18,791	19,661	20,644	21,539	22,469	23,438	24,446	25,494	26,580
Inversiones en Asociadas ¹	0	0	0	0	474	508	610	716	828	947	1,072	1,204	1,338
Propiedades de Inversión	7,860	10,223	12,099	17,150	18,262	19,097	19,976	20,762	21,579	22,427	23,307	24,222	25,171
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	0	1	10	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Otros Activos LP	1	5	32	53	43	45	47	49	51	53	55	57	59
PASIVOS TOTALES	2,471	3,330	3,604	7,590	8,695	8,849	9,080	9,088	9,146	9,154	9,262	9,371	9,430
Pasivo Circulante	2,232	289	74	665	353	1,710	188	6,741	445	199	6,802	456	210
Pasivo con Costo	2,184	0	0	0	0	1,500	0	6,550	250	0	6,600	250	0
Proveedores	6	10	9	3	2	5	5	5	5	5	5	5	5
Pasivos Acumulados ²	20	256	34	625	305	159	136	138	141	144	147	150	153
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	13	15	17	21	15	15	15	16	16	16	16	16	16
Otros sin Costo	9	7	14	16	30	31	32	32	33	34	34	35	36
Provisiones	7	2	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	2	6	8	15	30	31	32	32	33	34	34	35	36
Pasivos no Circulantes	239	3,041	3,529	6,925	8,342	7,138	8,892	2,347	8,701	8,955	2,460	8,915	9,220
Pasivo con Costo	0	2,960	3,441	6,539	7,858	6,650	8,400	1,850	8,200	8,450	1,950	8,400	8,700
Impuestos Diferidos	2	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Otros Pasivos No Circulantes	237	71	77	375	473	477	481	485	490	494	499	503	508
Depósitos en Garantía	54	64	71	125	130	133	137	142	146	150	155	159	164
Beneficios a Empleados	6	6	5	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8
Instrumentos Financieros Derivados	178	0	0	243	336	336	336	336	336	336	336	336	336
CAPITAL CONTABLE	6,511	8,791	9,106	10,555	10,658	11,306	12,087	12,910	13,775	14,673	15,597	16,564	17,561
Minoritario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del Ejercicio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mayoritario	6,511	8,791	9,106	10,555	10,658	11,306	12,087	12,910	13,775	14,673	15,597	16,564	17,561
Aportaciones de los Fideicomitentes	6,028	7,592	7,282	7,181	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511	6,511
Resultados Acumulados	69	344	1,093	1,763	3,054	3,785	4,458	5,216	5,960	6,740	7,577	8,468	9,378
Utilidad del Ejercicio	414	855	731	1,611	1,092	1,009	1,117	1,182	1,304	1,421	1,509	1,585	1,672
Deuda Total	2,184	2,960	3,441	6,539	7,858	8,150	8,400	8,400	8,450	8,450	8,550	8,650	8,700
Deuda Neta	1,624	1,453	3,150	6,217	7,584	7,932	8,153	8,199	8,254	8,316	8,391	8,464	8,545
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.3%	24.4%	27.1%	36.0%	40.6%	40.4%	39.7%	38.2%	36.9%	35.5%	34.4%	33.4%	32.2%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T19.

1. En 2018 se incluye P\$468m correspondientes al 35.0% sobre Sentura Tlalhepantla, y P\$8m por la compra del 40% del Asesor.

2. Se refiere al monto a pagar en 2016 por la adquisición de la plaza Las Misiones en el 4T14, de Cruz del Sur en el 4T15 y de Puerta la Victoria en el 4T17.

A NRSRO Rating*
FSHOP (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Ingresos Totales	603	858	1,008	1,143	1,386	1,364	1,419	1,463	1,506	1,550	1,592	1,636	1,677
Ingresos por Rentas	434	651	787	907	1,111	1,139	1,185	1,222	1,258	1,294	1,329	1,366	1,400
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos	169	207	221	236	275	225	234	241	249	256	263	270	277
Gastos de Generales	218	292	348	389	391	470	488	503	517	532	546	561	575
Gastos de Operación	185	238	281	313	338	414	431	444	457	470	483	496	509
Gastos de Administración	34	53	67	76	53	56	58	59	60	62	63	64	66
UOPADA (EBITDA)	385	566	660	755	996	894	931	960	989	1,018	1,046	1,075	1,102
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	385	566	660	755	1,007	894	931	960	989	1,018	1,046	1,075	1,102
Ingresos por Intereses	31	55	42	49	16	13	10	14	12	11	9	10	10
Otros Productos Financieros	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	37	141	182	309	484	577	599	602	540	487	461	453	428
Otros Gastos Financieros	0	0	0	14	123	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-6	-86	-141	-274	-588	-563	-589	-588	-528	-476	-453	-443	-418
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	41	385	213	1,131	663	643	673	704	732	760	790	821	853
Resultado Integral de Financiamiento	35	298	72	856	75	80	84	116	204	284	338	379	435
Utilidad después del RIF	420	864	732	1,611	1,081	975	1,015	1,076	1,193	1,302	1,384	1,453	1,537
Participación en Asociadas ¹	0	0	0	0	11	34	102	106	112	119	126	131	134
Utilidad antes de Impuestos	420	864	732	1,611	1,092	1,009	1,117	1,182	1,304	1,421	1,509	1,585	1,672
Impuestos sobre la Utilidad	6	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Causados	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Diferidos	4	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad Neta Consolidada	414	855	731	1,611	1,092	1,009	1,117	1,182	1,304	1,421	1,509	1,585	1,672
Participación minoritaria en la utilidad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación mayoritaria en la utilidad	414	855	731	1,611	1,092	1,009	1,117	1,182	1,304	1,421	1,509	1,585	1,672
Cambio en Ventas	273.3%	42.2%	17.6%	13.4%	21.3%	-1.6%	4.0%	3.1%	3.0%	2.9%	2.7%	2.7%	2.5%
Factor de Ocupación	91.7%	92.2%	94.1%	94.8%	95.8%	90.6%	91.0%	91.3%	91.6%	91.8%	91.9%	92.0%	92.0%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	381,089	445,655	470,036	530,498	537,470	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016	536,016
NOI	419	611	717	834	1,060	985	1,091	1,125	1,161	1,198	1,235	1,271	1,302
Margen NOI	69.4%	71.3%	71.1%	73.0%	75.8%	70.4%	71.7%	71.7%	71.8%	71.8%	71.9%	71.9%	71.9%
Margen EBITDA	63.8%	66.0%	65.5%	66.0%	71.8%	65.6%	65.6%	65.6%	65.6%	65.7%	65.7%	65.7%	65.7%
EBITDA Ajustado	385	566	660	755	1,007	929	1,033	1,066	1,101	1,137	1,172	1,206	1,237
Margen EBITDA Ajustado	63.8%	66.0%	65.5%	66.0%	72.0%	66.4%	67.9%	67.9%	68.0%	68.1%	68.2%	68.3%	68.3%
Tasa Pasiva	4.9%	5.3%	6.0%	6.5%	6.7%	7.2%	7.3%	7.2%	6.4%	5.8%	5.4%	5.3%	4.9%
Tasa Activa	2.8%	2.7%	3.5%	9.7%	4.0%	3.7%	3.3%	3.5%	3.3%	3.2%	2.9%	2.8%	2.9%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	5.5%	6.2%	7.4%	6.9%	8.4%	5.5%	5.2%	5.5%	6.7%	8.0%	9.0%	9.5%	10.4%
Cobertura del Servicio de Deuda	10.5	4.0	3.6	2.4	2.1	1.6	1.6	1.6	1.8	2.1	2.3	2.4	2.6

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T19.

1. Se refiere a la participación del 25.0% sobre La Perla y del 35.0% sobre Sentura Tlalnepeantla.

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

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

EBITDA Ajustado = EBITDA + Participación en Asociadas.

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

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
Utilidad Neta Consolidada	402	508	899	699	1,640	968	1,064	1,137	1,253	1,372	1,469	1,538	1,585
- Resultado Cambiario	-	0	0	1	0	(0)	-	-	-	-	-	-	-
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	76	41	385	213	1,131	663	643	673	704	732	760	790	821
- Depreciación	171	284	359	432	595	639	667	697	724	753	782	813	821
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	156	182	156	54	-86	-334	-247	-233	-175	-112	-74	-65	-58
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	148	173	148	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

A NRSRO Rating*
FSHOP (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2014*	2015*	2016*	2017*	2018	2019P**	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN													
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	420	864	732	1,611	1,092	1,009	1,117	1,182	1,304	1,421	1,509	1,585	1,672
Provisiones del Periodo	0	0	5	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	-41	-385	-213	-1,131	-663	-643	-673	-704	-732	-760	-790	-821	-853
Partidas sin Impacto en el Efectivo	-41	-385	-208	-1,115	-663	-643	-673	-704	-732	-760	-790	-821	-853
Depreciación y Amortización	0	3	5	6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	-34	-102	-106	-112	-119	-126	-131	-134
Intereses a Favor	-31	-55	-42	-49	-16	-13	-10	-14	-12	-11	-9	-10	-10
Otras Partidas de Inversión	0	0	-10	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-31	-52	-47	-48	-8	-48	-112	-120	-124	-130	-134	-141	-144
Intereses Devengados	37	141	182	309	484	577	599	602	540	487	461	453	428
Otras Partidas de Financiamiento	0	0	0	14	121	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	37	141	182	323	605	577	599	602	540	487	461	453	428
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	385	568	660	771	1,026	894	931	960	989	1,018	1,046	1,075	1,102
Decremento (Incremento) en Clientes	-55	-35	-21	-21	-22	4	-6	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ¹	176	186	109	-311	357	8	4	20	5	4	3	2	2
Incremento (Decremento) en Proveedores	4	5	-2	-6	-1	3	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ²	221	21	18	75	-299	-141	-19	8	8	8	8	8	9
Capital de trabajo	346	177	104	263	34	-127	20	23	8	7	7	6	6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	731	745	764	508	1,060	768	911	983	997	1,025	1,053	1,081	1,108
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN													
Inversión en Asociadas ³	0	0	0	0	-215	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁴	-3,938	-1,953	-1,792	-2,421	-915	-191	-206	-83	-85	-88	-90	-93	-96
Inversión en Activos Intangibles	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	31	55	42	49	16	13	10	14	12	11	9	10	10
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-3,908	-1,898	-1,751	-2,372	-1,115	-178	-196	-69	-73	-77	-82	-83	-86
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-3,177	-1,153	-987	-1,864	-55	590	715	914	923	948	971	998	1,022
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO													
Financiamientos Bancarios	2,184	0	473	1,315	1,290	650	1,750	0	0	250	100	0	0
Financiamientos Bursátiles	0	2,968	0	2,970	0	3,000	0	0	6,600	0	0	6,700	300
Amortización de Financiamientos Bancarios	0	-2,200	0	-1,210	0	-358	-1,500	0	-1,950	-250	0	0	100
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	-3,000	0	0	-4,600	0	0	-6,600	-350
Intereses Pagados y otras partidas	-37	-113	-167	-288	-484	-577	-599	-602	-540	-487	-461	-453	-428
Financiamiento "Ajeno"	2,147	655	306	2,786	806	-285	-349	-602	-490	-487	-361	-353	-378
Aportaciones de los Fideicomitentes	187	1,918	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	0	0	-395	-255	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-333	-473	-535	-498	-544	-361	-336	-359	-439	-524	-585	-618	-675
Financiamiento "Propio"	-146	1,445	-535	-893	-799	-361	-336	-359	-439	-524	-585	-618	-675
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,001	2,100	-229	1,894	6	-646	-685	-961	-929	-1,010	-946	-971	-1,053
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-1,176	947	-1,216	30	-48	-55	29	-46	-5	-62	25	27	-31
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,736	560	1,507	291	322	273	218	247	201	196	134	159	186
Efectivo y equiv. al final del Periodo	560	1,507	291	322	273	218	247	201	196	134	159	186	155
<i>Cifras UDM</i>													
Flujo Libre de Efectivo	583	572	616	457	1,060	768	911	983	997	1,025	1,053	1,081	1,108
Amortización de Deuda	0	2,200	0	1,210	0	3,358	1,500	0	6,550	250	0	6,600	250
Revolencia automática	0	-2,200	0	-1,210	0	-3,358	-1,500	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	0	0	6,550	250	0	6,600	250
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	6	58	125	239	468	563	589	588	528	476	453	443	418
Servicio de la Deuda	6	58	125	239	468	563	589	588	7,078	726	453	7,043	668
DSCR	93.4	9.9	4.9	1.9	2.3	1.4	1.5	1.7	0.1	1.4	2.3	0.2	1.7
Caja Inicial Disponible	1,736	560	1,507	291	322	273	218	247	201	196	134	159	186
DSCR con Caja Inicial	371.4	19.5	16.9	3.1	3.0	1.8	1.9	2.1	0.2	1.7	2.6	0.2	1.9
Deuda Neta a FLE	2.8	2.5	5.1	13.6	7.2	10.3	9.0	8.3	8.3	8.1	8.0	7.8	7.7
Deuda Neta a EBITDA	4.2	2.6	4.8	8.2	7.6	8.9	8.8	8.5	8.3	8.2	8.0	7.9	7.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 1T19.

1. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

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

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

Flujo Libre de Efectivo

Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	731	745	764	508	1,060	768	911	983	997	1,025	1,053	1,081	1,108
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	148	173	148	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	583	572	616	457	1,060	768	911	983	997	1,025	1,053	1,081	1,108

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG, salvo 2018.

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

Glosario

FIBRA: Fideicomiso que se dedica a 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, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

SBA: Superficie Bruta Arrendable.

UDM: Últimos Doce Meses.

LTV: Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

Ingreso Operativo Neto (NOI): Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales + Participación en Asociadas – Gastos de Operación (Gastos Operativos, Mantenimiento, Publicidad y Otros, Comisión por Servicios de Representación, Impuesto Predial y Seguros).

Margen NOI: NOI / (Ingresos Totales + Participación en Asociadas).

EBITDA: Incorpora los gastos administrativos de la FIBRA y se calcula de la siguiente manera: NOI – Participación en Asociadas – Gastos de Administración.

EBITDA Ajustado: EBITDA + Participación en Asociadas.

Resultado Fiscal Neto: Resultado Fiscal – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión + Contraprestación Única + Otros Ingresos y Gastos Neto.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda: Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Capital).

Factor de Ocupación: (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

CAPEX: Inversiones en Bienes de Capital.

Nota Técnica

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

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

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



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

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

Director General

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis

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

Finanzas Públicas / Infraestructura

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

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

Deuda Corporativa / ABS

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

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

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1500 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado +52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

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



A NRSRO Rating*

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.
Criterios Generales Metodológico, marzo de 2019.

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

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

Calificación anterior	FSHOP 15: HR AA+ Perspectiva Estable FSHOP 17: HR AA+ Perspectiva Estable FSHOP 17-2: HR AA+ Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	FSHOP 15: 12 de marzo de 2019 FSHOP 17: 12 de marzo de 2019 FSHOP 17-2: 12 de marzo de 2019
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T09 – 4T18
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna e información anual dictaminada por KPMG, salvo para 2018
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

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

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

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

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

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