

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores a ser emitidos conforme a este Prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE PROSPECTUS. The securities to be issued pursuant to this Prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' or similar character, located on the right side of the page.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
FIDEICOMITENTE



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

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS DE LARGO PLAZO
CON CARÁCTER REVOLVENTE A SER EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO NÚMERO F/00854**

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE
HASTA \$10,000,000,000.00 (DIEZ MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN.**

Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del presente Programa contará con sus propias características, las cuales se definirán en los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y se describirán en el Suplemento respectivo. El precio de emisión, el monto total de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la Fecha de Emisión y la fecha de liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso) y la periodicidad de pago de intereses o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador en el momento de dicha Emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán denominarse en Pesos o su equivalente en unidades de inversión (UDIs). Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por el Monto Total Autorizado del Programa, con carácter revolvente.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – I.I. Glosario de Términos y Definiciones” del mismo.

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.C.

Fideicomitentes Adherentes Originales: Aquellos Fideicomitentes Adherentes que efectuaron la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, recibieron CBFIs como contraprestación.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de CBFIs.

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

Administrador: Fibra Shop Administración, S.C.

Características relevantes de los bienes fideicomitidos: Al 31 de marzo de 2025, nuestra Cartera de inmuebles estaba compuesta por 19 propiedades en operación, ubicados en 11 estados de la república. El área rentable administrada por el Emisor, es decir, tomando en cuenta a los arrendatarios dueños de su local y considerando las expansiones en proceso y las coinversiones, es de 813,493 metros cuadrados.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.

Tipo de Ofertas: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa se colocarán mediante oferta pública primaria nacional.

Clave de Pizarra: FSHOP

Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente: Hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo principal relativo a dichas Emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la fecha de la Emisión correspondiente.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Será determinado para cada Emisión en el Título y Suplemento correspondientes, en el entendido que el valor nominal de cada Certificados Bursátiles Fiduciarios será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos.

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Será determinado para cada Emisión en el Título y Suplemento correspondiente.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs, lo cual se informará en el Título y Suplemento respectivos.

Vigencia del Programa: 5 (cinco) años, contados a partir de la autorización de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por la CNBV.

Plazo: El plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será determinado para cada Emisión, en el entendido que dicho plazo deberá ser mayor a (1) un año y no podrá rebasar los 30 (treinta) años.

Fecha de Emisión y Liquidación: La Fecha de Emisión y la fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán determinadas para cada Emisión.

Tasa de Interés o de Descuento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión. Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán emitirse con una tasa de descuento.

Periodicidad de Pago de Intereses: Los intereses ordinarios devengados al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión.

Intereses Moratorios: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible, según se determine para cada Emisión y serán pagaderos mediante transferencia electrónica de fondos a través del Representante Común.

Amortización: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de la manera que se determine para cada Emisión, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones parciales programadas.

Amortización Anticipada Voluntaria: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria.

Prima por Amortización Anticipada: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se señale en el Suplemento y Título correspondiente.

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

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contendrán las disposiciones relativas a las obligaciones de dar, hacer y de no hacer del Emisor, según sea el caso, conforme se indique en el Título y, en su caso, el Suplemento que documente cada Emisión al amparo del Programa.

Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado conforme se indique en el Título y en su caso, el Suplemento que documente cada Emisión al amparo del Programa.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a una Emisión: El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de una Emisión, según se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, en el entendido que el saldo insoluto de las Emisiones no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en el Suplemento y Título correspondientes. En su caso, el mecanismo de recompra se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, en el entendido que, las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Recolocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en el Suplemento y Título correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.

Sobreasignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Según se determine en el Suplemento respectivo, según corresponda, de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, el Emisor, tendrá el derecho, más no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los originalmente ofertados, hasta por el monto máximo previsto para tales efectos, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

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

Moneda de Pago: El principal y los intereses, en su caso, devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en Pesos (tratándose de Emisiones denominadas en Pesos y en UDI's).

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna. Asimismo, en caso de que los Certificados Bursátiles cuenten con garantía, la nueva opinión legal que se emita para dichos Certificados Bursátiles, adicionalmente versará sobre la garantía, en términos del artículo 87, fracción II, inciso e) de la LMV.

Calificaciones: Las calificaciones a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán a conocer en el Suplemento y Títulos respectivos.

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

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

RESTRICCIONES DE VENTA Y DE TRANSMISIÓN: EL PRESENTE PROSPECTO 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 2025, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, Y DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actuará como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, lo cual será informado en el Suplemento correspondiente.

Intermediario Colocador: Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, o cualesquiera otras casas de bolsa que actúen con tal carácter respecto de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada al amparo del Programa.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



**Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero
BBVA México**

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser emitidos al amparo del Programa que se describe en este Prospecto fue autorizada por la CNBV, y los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del mismo se encuentran inscritos preventivamente con el No. 3239-4.15-2025-113 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de las Bolsas.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores tiene efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información contenida en el presente Prospecto corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que los suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, el Intermediario Colocador o las Bolsas, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través del Intermediario Colocador y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: <http://www.bmv.com.mx>, de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.: www.biva.mx y en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv. Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Ciudad de México a 15 de mayo de 2025.

Oficio de autorización de CNBV para su inscripción preventiva mediante oficio No. 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Se identifican las declaraciones sobre eventos futuros mediante el empleo de términos tales como “cree”, “espera”, “podrá”, “podría”, “debería”, “quiere”, “intenta”, “planea”, “proyecta”, “estima”, “predice”, o “potencial”, entre otros; o el negativo y/o el plural de esas palabras y frases o palabras o frases similares o de significado equivalente. También se podrán identificar declaraciones sobre eventos futuros mediante discusiones sobre estrategias, planes o intenciones. Las declaraciones respecto a las siguientes cuestiones podrían resultar afectadas por varios riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar, o de hecho ocasionan, que los resultados, el desempeño o los logros presentes sean considerablemente diferentes de cualesquiera resultados, desempeño o logros expresados o implícitos en las declaraciones sobre eventos futuros:

- condiciones económicas, políticas y sociales globales, en México y en los estados y municipios en donde se ubican los Bienes Inmuebles;
- la capacidad para implementar satisfactoriamente el negocio del Emisor y sus estrategias de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que opera el Emisor;
- la capacidad de mantener o incrementar las Rentas y las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles;
- el desempeño y situación económica de los Arrendatarios;
- la capacidad de cobrar las Rentas a los Arrendatarios;
- contingencias derivadas de los Inmuebles actualmente propiedad del Emisor o que los adquiera en un futuro;
- la capacidad del Emisor para llevar a cabo adquisiciones estratégicas de Inmuebles;
- la capacidad del Emisor para integrar los Inmuebles que adquiera a su Cartera;
- la capacidad para obtener financiamiento externo en términos favorables, o simplemente para obtener el mismo;
- la capacidad del Emisor para expandirse a nuevos mercados en México;
- la capacidad para arrendar o vender cualquiera de los Bienes Inmuebles;
- los efectos por modificaciones a principios de contabilidad, la intervención por autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o monetarias en México.
- situación general en el mercado, la situación económica y política, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y la desorganización de los mercados crediticios globales;
- cómo serán empleados los recursos netos derivados de la oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa;
- cambio en las tasas de interés;
- desastres naturales u otras condiciones ambientales que afecten los Bienes Inmuebles;
- la capacidad para generar suficiente flujo de efectivo para pagar cualesquiera obligaciones futuras derivadas de financiamientos y para realizar las Distribuciones;
- los términos de la Legislación Aplicable que afecten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y la interpretación de dicha legislación, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten a las

FIBRAS, cambios en las leyes sobre el medio ambiente, bienes inmuebles, urbanización y el incremento de las tasas del ISR;

- la dependencia en la capacidad del Asesor para brindar asesoría externa al Emisor y al Administrador en la administración del negocio e implementación de la estrategia de crecimiento y en la del Administrador (a través de sus propios empleados) para administrar y mantener los Bienes Inmuebles;
- potenciales conflictos de interés entre el Emisor y el Grupo de Control;
- la capacidad para mantener la calidad de FIBRA conforme a lo previsto en la LISR;
- modificaciones a las leyes locales, falta de permisos tales como aquellos relacionados con uso de suelo, licencias y demás disposiciones administrativas que pudieran afectar las operaciones de los Bienes Inmuebles;
- modificaciones a las leyes o disposiciones fiscales que pudieran afectar el régimen o tratamiento fiscal del Fideicomiso o el de los Tenedores; y
- otras cuestiones mencionadas en este Prospecto, incluyendo las descritas en la sección “I. Información General – 1.4- Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan convicciones, suposiciones y expectativas sobre el desempeño futuro del Fideicomiso y toman en cuenta toda la información con la que se dispone actualmente. La realización y exactitud de esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres y podrían cambiar como resultado de diversos eventos o factores, muchos de los cuales no son o no pueden ser del conocimiento del Emisor. Algunos de esos eventos y factores se describen en las secciones “I. Información General – 1.2 Resumen Ejecutivo” e “I. Información General – 1.4 Factores de Riesgo” de este Prospecto. En caso de que existan cambios en las circunstancias actuales, es posible que el negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones del Emisor varíen de manera considerable respecto de lo expresado en las declaraciones sobre eventos futuros. Todas las declaraciones sobre eventos futuros tienen vigor únicamente a partir de la fecha en que se han efectuado o se efectúen. Asimismo, es factible que con el transcurso del tiempo surjan nuevos riesgos e incertidumbres, sin que el Emisor, el Administrador y/o el Asesor se encuentren en posición de predecirlos o de conocer el impacto que causarían en el negocio, situación financiera, liquidez y resultado de operaciones.



ÍNDICE

I. Información General	9
1.1. Glosario de Términos y Definiciones	9
1.2. Resumen Ejecutivo	16
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>Información General – Resumen ejecutivo</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	
1.3. Factores de Riesgo.....	17
(a) Factores de Riesgo Generales.....	17
(b) Factores Relacionados con el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	17
(c) Factores Relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	18
(d) Riesgos Relacionados con la Estructura de Organización de la Fibra.....	19
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>Información General –Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con la organización y estructura de la Fibra</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	
(e) Riesgos Relacionados con el Asesor y el Administrador	19
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>Información General –Factores de Riesgo – Factores de Riesgo relacionados con el Asesor y el Administrador</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	
(f) Factores de Riesgo Fiscales.....	19
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>Información General –Factores de Riesgo – Factores de Riesgo Fiscales</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	
(g) Otros Factores de Riesgo.....	20
1.4. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	21
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>Información General – Otros valores emitidos por el fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	
1.5. Documentos de Carácter Público.....	22
II. EL PROGRAMA	23
2.1. Características del Programa	23
(a) Descripción del Programa.....	23
(b) Tipo de Valor	23
(c) Tipo de Ofertas.....	23
(d) Clave de Pizarra	23
(e) Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente	23
(f) Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	23
(g) Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	23
(h) Denominación	24

(i)	Vigencia del Programa	24
(j)	Plazo	24
(k)	Fecha de Emisión y Fecha de Liquidación	24
(l)	Tasa de Interés o de Descuento	24
(m)	Periodicidad de Pago de Intereses	24
(n)	Intereses Moratorios	24
(o)	Amortización	24
(p)	Amortización Anticipada Voluntaria	24
(q)	Prima por Amortización Anticipada	24
(r)	Prelación de los Certificados Bursátiles	25
(s)	Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor	25
(t)	Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado	25
(u)	Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de una Emisión	25
(v)	Recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	25
(w)	Recolocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	25
(x)	Sobreasignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	25
(y)	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses	26
(z)	Moneda de Pago	26
(aa)	Garantía	26
(bb)	Calificación	26
(cc)	Depositorio	26
(dd)	Posibles Adquirentes	26
(ee)	Restricciones de Venta y Transmisión	26
(ff)	Régimen Fiscal	27
(gg)	Representante Común	27
(hh)	Intermediario Colocador	27
(ii)	Recursos Netos	27
(jj)	Autorización de la CNBV	27
(kk)	Aprobación del Comité Técnico de la Fibra	27
(ll)	Legislación	28
(mm)	Suplementos	28
2.2.	Destino de los Recursos	29
2.3.	Plan de Distribución	30
2.4.	Gastos Relacionados con el Programa	31
2.5.	Estructura de capital después de la oferta	32
2.6.	Funciones del Representante Común	33
2.7.	Asambleas de Tenedores	36
2.8.	Nombres de Personas con participación relevante en el Programa	40
III.	EL FIDEICOMISO.	42
3.1.	Historia y Desarrollo del Fideicomiso	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Historia y Desarrollo del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.2.	Descripción del Negocio	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Descripción del Negocio</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.3.	Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso	42

	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.4.	Contratos y Acuerdos relevantes.....	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.5.	Administradores.....	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Administradores</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.6.	Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor.....	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.7.	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	42
3.8.	Audidores externos.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Audidores externos</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
3.9.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
3.10.	Mercado de Capitales.....	43
(a)	Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Mercado de capitales – Estructura del fideicomiso y principales tenedores.</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
(b)	Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Mercado de Valores.....	43

	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Mercado de Capitales – Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
(c)	Formador de mercado.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Fideicomiso – Mercado de Capitales – Formador de mercado</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
3.11.	El Administrador de los Activos del Fideicomiso.....	43
(a)	Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Administrador de los Activos del Fideicomiso – Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
(b)	Descripción del negocio.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Administrador de los Activos del Fideicomiso – Descripción del Negocio</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	43
(c)	Administradores y Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	44
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “ <i>El Administrador de los Activos del Fideicomiso – Administradores y tenedores de los certificados</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	44
IV.	Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso.....	45
4.1.	Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso.....	45
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	45
4.2.	Informe de Créditos Relevantes del Fideicomiso.....	45
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Informe de Créditos Relevantes del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	45
4.3.	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor.....	45

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación (Fideicomiso)</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	45
Resultados de la Operación del Fideicomiso	45
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Resultados de la Operación del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	45
Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital del Fideicomiso	45
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	45
Control Interno del Fideicomiso	45
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Control Interno del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	45
Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas del Fideicomiso.....	46
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera del Fideicomiso – Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas del Fideicomiso</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	46
V. Información Financiera de la Administración Interna	47
5.1. Información Financiera Seleccionada.....	47
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera de la Administración Interna – Información Financiera Seleccionada de la Administración Interna</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/	47
5.2. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación de la Administración Interna.....	47
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “ <i>Información Financiera de la Administración Interna – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación de la Administración Interna</i> ” del Reporte Anual 2024, presentado	

ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/ .	47
Resultados de la Operación del Fideicomiso	47
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “Información Financiera de la Administración Interna – Resultados de la Operación de la Administración Interna” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/ .	47
Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital de la Administración Interna	47
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “Información Financiera de la Administración Interna – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital de la Administración Interna” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/ .	47
VI. Personas Responsables	48
VII. Anexos	55
7.1. Opinión Legal	56
7.2. Estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2025	57
Los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas se incorpora por referencia del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/ .	57
Adicionalmente, la información financiera no auditada al 31 de marzo de 2025 se incorpora por referencia del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV y la CNBV el 28 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección https://fibrashop.mx/informes-financieros/ .	57

Los Anexos forman parte integrante del presente Prospecto

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o el Intermediario Colocador.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Glosario de Términos y Definiciones

Cuando se utilicen en el presente Prospecto con la primera letra en mayúscula, salvo que el contexto requiera otra cosa, los términos y condiciones que se relacionan a continuación tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular o plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
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.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores de CBFIs	Significa la asamblea de Tenedores de CBFIs en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asamblea de Tenedores o Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa.
Asesor	Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., cuyo objeto social preponderante es la prestación de los Servicios de Asesoría y Planeación.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor externo deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Asesor, del Fideicomitente, de los miembros del Grupo de Control y del Fiduciario.
Aviso	Significa el aviso de colocación o el aviso de oferta pública que se publique en la página de Internet de la Bolsa, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados y cualesquier otros Inmuebles que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Inmuebles aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes, ya sea con motivo de la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso, o posteriormente.
BIVA	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Bolsa	Significa la BIVA, BMV o cualquier otra bolsa de valores con concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de la LMV.

Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Inicial y cualesquier otros Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso que se destinen al arrendamiento y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Cartera de Aportación y/o Cartera Inicial	Significa los Bienes Inmuebles aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes con motivo de la Oferta Pública Inicial, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo "A" del Fideicomiso.
Casa de Bolsa BBVA	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.
Causas de Vencimiento Anticipado	Tiene el significado que se le atribuye en la sección "II. El Programa – 2.1. Características del Programa –Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado" del presente Prospecto, o aquellas establecidas en el Suplemento de la Emisión respectiva.
CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV.
Certificados Bursátiles o Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa los certificados bursátiles que pueden ser emitidos por el Emisor al amparo del Programa con un plazo mayor a 1 (un) año y un plazo que no podrá rebasar los 30 (treinta) años.
Certificados Bursátiles Adicionales	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor, sujeto a las condiciones de mercado, tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente de manera adicional a los Certificados Bursátiles Originales en cualquier Emisión.
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 DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité Técnico	Significa el comité integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, de los cuales no menos de 35% (treinta y cinco por ciento) deberán ser miembros independientes, mismos que deberán ser designados de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.01(a), del Fideicomiso.
Contrato de Administración y Representación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador por virtud del cual el Administrador proporciona los Servicios de Administración y Representación.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Bienes Inmuebles, así como los contratos de arrendamiento celebrados entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría y Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, según el mismo sea modificado, previa autorización y aprobación por la mayoría simple de

	la Asamblea de Tenedores de CBFIs, por virtud del cual el Asesor proporciona los Servicios de Asesoría y Planeación.
Contrato de Colocación	Significa cada uno de los contratos de colocación a ser celebrados por el Fiduciario y el Intermediario Colocador, o los intermediarios colocadores respectivos, en su caso, respecto de cualquier Emisión al amparo del Programa.
Convenio de Aportación y Adhesión	Significa el convenio por el cual cualesquiera Fideicomitentes Adherentes aporten al Patrimonio del Fideicomiso Bienes Inmuebles y se adhieran al Fideicomiso.
Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de Inmuebles.
Día	Significa con mayúscula inicial o con minúscula inicial, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o día inhábil, y en el cual las instituciones financieras de México deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
DICI	Significa cualquier documento con información clave para la inversión (en términos de las Disposiciones) que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a una Emisión al amparo del Programa.
DIV	Significa el Sistema de Divulgación de Información de Valores a cargo de la BIVA.
Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el presente Prospecto, el Suplemento, el Título, los Avisos, el DICI y el Contrato de Colocación que correspondan a la Emisión respectiva, así como la demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente cualquier Emisión al amparo del Programa.
DOF	Significa el Diario Oficial de la Federación.
Emisión	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Estados Financieros Consolidados Auditados	Significa los estados financieros consolidados auditados de FSHOP y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas.
Estados Financieros Consolidados Primer Trimestre	Significa los estados financieros consolidados intermedios no auditados de FSHOP y sus subsidiarias correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.

Eventos Relevantes	Significan los actos, hechos o acontecimientos, de cualquier naturaleza que influyan o puedan influir en los precios de los valores inscritos en el RNV, o según dicho término se defina de tiempo en tiempo en la LMV.
Fecha de Emisión	Las fechas de emisión, registro y liquidación de cada Emisión al amparo del Programa serán determinadas, según se determine por cada Emisión en los Documentos de Emisión.
FIBRAS	Significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomiso, el Emisor, FSHOP o la Fibra	Significa el fideicomiso constituido mediante el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., como fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) como fiduciario, e identificado bajo el número F/00854, de fecha 21 de junio de 2013, conjuntamente con todos sus anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, conjuntamente con sus subsidiarias consolidadas.
Fideicomiso de Control	Significa, según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el contrato de fideicomiso celebrado por Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., como fideicomitente, y Banco Actinver, como fiduciario e identificado bajo el número F/738, de fecha 26 de octubre de 2012, conjuntamente con todos sus anexos y declaraciones, a cuyo patrimonio, entre otros, (i) algunos de los Fideicomitentes Adherentes y/o sus beneficiarios han aportado la titularidad de parte de los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los Inversionistas Patrimoniales aportaron efectivo para la adquisición de CBFIs; y (iii) otras Personas aporten la titularidad de CBFIs que reciban en el futuro por cualquier otra causa.
Fideicomitente	Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo
Fiduciario	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
Grupo de Control	Significa las Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control mediante la celebración del convenio de adhesión respectivo y las aportaciones que realicen, (a) en efectivo, a efecto de que el fiduciario de dicho Fideicomiso de Control adquiera CBFIs o, (b) de CBFIs que hubieren adquirido de forma directa en la Oferta Pública Inicial, por parte de los Fideicomitentes Adherentes o de cualquier otra forma de tiempo en tiempo.

IFRS o Normas Internacionales de Información Financiera	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB).
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.
Intermediario Colocador	Significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, o cualesquiera otras casas de bolsa que actúen con tal carácter respecto de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada al amparo del Programa.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR (actualmente la fracción III del artículo 187 (ciento ochenta y siete) de la LISR vigente).
Inversionistas Patrimoniales	Significa cualesquiera Personas que se adhirieron al Fideicomiso de Control y asumieron el compromiso de aportar recursos en efectivo al mismo para que éste adquiriera CFBIs en la Oferta Pública Inicial o en el mercado secundario y que aportaron dichos CBFIs al patrimonio del Fideicomiso de Control.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente	Significa hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles

Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo principal relativo a dichas Emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la fecha de la Emisión correspondiente.

Oferta Pública Inicial

Significa la oferta pública primaria global de CBFIs realizada por el Fiduciario con fecha 23 de julio de 2013, por un monto total de 172'731,282 (ciento setenta y dos millones setecientos treinta y un mil doscientos ochenta y dos) CBFIs.

Patrimonio del Fideicomiso

Significa (i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados; (iii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de las Emisiones respectivas; (v) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de las Emisiones respectivas o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquellos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (vii) las Inversiones Permitidas y, en su caso, los productos de las mismas; (viii) cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas; (ix) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso; (x) los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador; (xi) cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita; y (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, según se establece en la Cláusula Quinta del Fideicomiso.

Persona

Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

Pesos, Ps. o M.N.

Significa la moneda de curso legal en México.

Programa

Significa el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios con carácter revolvente que se describe en el presente Prospecto.

Prospecto

Significa el presente prospecto de colocación, conjuntamente con todos sus anexos.

Rentas

Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.

Reporte Anual 2024

Significa el reporte anual del Emisor por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025.

Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025

Significa el reporte trimestral del Emisor al 31 de marzo de 2025 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025.

Representante Común	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondiente.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SEDI	Significa el DIV, EMISNET o cualquier otro sistema electrónico de envío y difusión de información a cargo de la Bolsa correspondiente.
Servicios de Administración y Representación	Significa los servicios de administración y representación que presta el Administrador al Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y Representación.
Servicios de Asesoría y Planeación	Significa los servicios de asesoría y planeación que presta el Asesor al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación.
STIV-2	Significa el sistema de transferencia de información sobre valores instrumentado por la CNBV.
Suplemento	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación a, y que contenga las características correspondientes a una Emisión al amparo del Programa.
Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios	Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Título	Significa el título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión que se realice al amparo del Programa.
UDI o UDIs	Significa las unidades de cuenta llamadas Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a las que se refiere el “Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta” publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 y 4 de abril de 1995. En el caso de que el Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará que Banco de México publique en sustitución de las UDIs.

Salvo por los términos definidos anteriormente, la información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*Información General - Glosario de términos y definiciones*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

1.2. Resumen Ejecutivo

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*Información General – Resumen ejecutivo*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.



1.3. Factores de Riesgo

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto y de manera especial la que se incluye en la presente sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que a la fecha del presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso o del Administrador, y, en consecuencia, el pago de principal e intereses a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

La inversión en nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios implica riesgos. Usted debe considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto y en cada Suplemento de cada Emisión antes de adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios que estamos ofreciendo. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella. Estos factores de riesgo deben analizarse conjuntamente con los que se incluyan en el Suplemento respectivo.

(a) Factores de Riesgo Generales.

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra índole, implícitas en la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(b) Factores Relacionados con el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y riesgo de reinversión.

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede verse afectada negativamente.

En caso de que las Emisiones al amparo del Programa consideren dentro de sus características el posible pago total o parcial anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, existe el riesgo para los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles Fiduciarios (incluyendo tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios reciban recursos líquidos a cambios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los rendimientos que producían los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de las Emisiones al amparo del Programa podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta

de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los suplementos informativos correspondientes, así como en los documentos relacionados, tales como títulos y/o avisos, entre otros.

Riesgo de que las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios no pudieran causar intereses moratorios.

Si el Emisor decidiera en alguna de sus emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios no incluir un apartado de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago del principal, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de valores, por lo cual se les sugiere la lectura de todos los documentos relativos a cualquiera de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Emisor al amparo del presente Prospecto.

Emisiones con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean la amortización única de capital al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por lo cual los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Vencimiento por cambio de control.

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean como causa de amortización anticipada el cambio de control por parte de nuestros Tenedores de CBFIs, ello con las características que, en su caso, se darían a conocer en los Suplementos respectivos a dichas Emisiones, por lo cual los posibles Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán considerar que al actualizarse dicha causa de amortización anticipada dada la naturaleza de nuestra operación podríamos no tener la liquidez suficiente para hacer frente a la misma en el momento oportuno.

(c) Factores Relacionados con los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Ni la Fibra, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común de los CBFIs, ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los Certificados Bursátiles Fiduciarios (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y (iii) los propios Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni la Fibra, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común de los CBFIs, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni el Asesor o cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios a los Tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento correspondiente a cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles Fiduciarios les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Garantía.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica y se informe al respecto en el Suplemento y/o Título correspondiente.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil del Emisor, lo que afectaría la posibilidad de recuperación de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituirán obligaciones directas, incondicionales, quirografarias, y no subordinadas del Emisor.

Consecuentemente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor (incluyendo entre dichos acreedores a los Tenedores de CBFIs). Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos en favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil). Asimismo, las obligaciones del Emisor cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Los Certificados Bursátiles no son opción para todo tipo de inversionistas

Los Certificados Bursátiles son valores complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso de los Certificados Bursátiles por parte de los posibles inversionistas.

Adicionalmente, la Fibra se encuentra sujeta a los riesgos que se detallan en la sección “*Información General – Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(d) Riesgos Relacionados con la Estructura de Organización de la Fibra

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*Información General – Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con la organización y estructura de la Fibra*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(e) Riesgos Relacionados con el Asesor y el Administrador

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*Información General – Factores de Riesgo – Factores de Riesgo relacionados con el Asesor y el Administrador*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(f) Factores de Riesgo Fiscales

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*Información General – Factores de Riesgo – Factores de Riesgo Fiscales*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(g) Otros Factores de Riesgo

Adicionalmente, la Fibra se encuentra sujeta a los riesgos que se detallan en la sección “*Información General – Factores de Riesgo*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Riesgo relacionado con el vencimiento de la emisión FSHOP 19U

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso mostraba en su estado de situación financiera consolidado un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes, en el entendido que, los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 19U (la “Emisión FSHOP 19U”) cuyo vencimiento está programada en el 20 de junio de 2025, representaban el 78% de los pasivos a corto plazo y el 93% de la deuda de corto plazo.

Conforme a lo anterior, en caso de que el fideicomiso no pueda obtener un nuevo financiamiento para responder a estas circunstancias, es posible que no pueda continuar como negocio en marcha. Por lo tanto, estos hechos y condiciones indican que existe una incertidumbre material que pudiera generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha y, por lo tanto, es probable que el Fideicomiso no pueda realizar sus activos y cumplir con sus pasivos en el transcurso normal de sus actividades.

No obstante lo anterior, los recursos que se obtengan de la primera y la segunda emisión al amparo del Programa serán destinados para la amortización de la Emisión FSHOP 19U, por lo que una vez realizadas las emisiones y se lleve a cabo la amortización de la Emisión FSHOP 19U con los recursos provenientes de las mismas, se estima que el Fideicomiso pueda continuar con sus operaciones como negocio en marcha de manera ordinaria.



1.4. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “Información General – Otros valores emitidos por el fideicomiso” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.



1.5. Documentos de Carácter Público

La documentación presentada por el Emisor a la CNBV y a las Bolsas a efecto de obtener la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en las Bolsas, puede ser consultada en las Bolsas, en sus oficinas o en sus páginas de internet www.bmv.com.mx y www.biva.mx y en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección www.gob.mx/cnbv.

La oficina principal del Emisor se ubica en Paseo de la Reforma 115, Piso 23, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México. El número de teléfono es 52 (55) 35 44 02 30. La oficina principal del Administrador se ubica en Prolongación Reforma número 1196, Piso 16, Col. Lomas de Santa Fe, Alc. Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México. El número de teléfono es +52 (55) 5292 1160. La página de internet de la Fibra es www.fibrashop.mx. Asimismo, la página del Fiduciario Emisor es <http://www.cibanco.com>, donde se podrá consultar información relevante.

A solicitud del inversionista, el Intermediario Colocador entregará copias de dichos documentos. Asimismo, Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. podrá, a solicitud del inversionista, entregar copias de dichos documentos contactando a Gabriel Ramírez Fernández (gramirez@fibrashop.mx), Director de Finanzas.

Asimismo, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso está obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes.

Por otro lado, los Tenedores podrán solicitar al Representante Común copia de los documentos de carácter público presentados como parte de la solicitud a la CNBV y a las Bolsas, a la atención de Alejandra Tapia Jiménez (Subdirectora de Administración), correo electrónico altapia@monex.com.mx, teléfono (55) 5231 0161; César David Hernández Sánchez (Subgerente de Administración), correo electrónico cdhernandez@monex.com.mx, teléfono (55) 5231 0134; y Lileni Zárate Ramírez (Administrador Fiduciario Sr.), correo electrónico lzarater1@monex.com.mx, teléfono (55) 5231 0345.



II. EL PROGRAMA

2.1. Características del Programa

(a) Descripción del Programa.

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme a características de colocación independientes. Las características de cada Emisión se establecerán en el Título correspondiente y se describirán en el Suplemento respectivo. El precio de emisión, el monto total de la Emisión, la denominación, el valor nominal, la Fecha de Emisión y la fecha de liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y en su caso, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de intereses o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de cada Emisión. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán denominarse en Pesos o su equivalente en UDIs. Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

(b) Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.

(c) Tipo de Ofertas

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa se colocarán mediante oferta pública primaria nacional, a través de procesos de construcción de libro.

(d) Clave de Pizarra

FSHOP.

(e) Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente

La CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles que emita el Emisor al amparo del Programa por hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs con carácter revolvente.

Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo principal relativo a dichas Emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la Fecha de la Emisión correspondiente.

(f) Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será determinado para cada Emisión, en el entendido que el valor nominal de cada Certificados Bursátiles Fiduciarios será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs, o sus múltiplos.

(g) Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.

(h) Denominación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo del Programa estarán denominados en Pesos o su equivalente en unidades de inversión, lo cual se informará en Título, el Suplemento y los Avisos respectivos.

(i) Vigencia del Programa

5 (cinco) años, contados a partir de la autorización de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por la CNBV.

(j) Plazo

El plazo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será determinado para cada Emisión, en el entendido que dicho plazo deberá ser mayor a (1) un año y no podrá rebasar los 30 (treinta) años.

(k) Fecha de Emisión y Fecha de Liquidación

La Fecha de Emisión y fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán determinadas para cada Emisión.

(l) Tasa de Interés o de Descuento

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión. Asimismo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán emitirse con una tasa de descuento.

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

(m) Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios devengados al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en su caso, serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión.

(n) Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible, según se determine para cada Emisión y serán pagaderos en el domicilio mediante transferencia electrónica de fondos a través del Representante Común.

(o) Amortización

La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se llevará a cabo de la manera que se determine para cada Emisión, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o, mediante amortizaciones parciales programadas.

(p) Amortización Anticipada Voluntaria.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria.

(q) Prima por Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se señale en el Suplemento y Títulos correspondientes.

(r) 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.

(s) Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de dar, hacer, obligaciones de no hacer conforme se indique en el Título y en su caso, el Suplemento que documente cada Emisión al amparo del Programa.

Todas las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios establecerán que en tanto se encuentren en circulación cualesquier Certificados Bursátiles Fiduciarios, y hasta en tanto todas las cantidades de principal e intereses, en su caso, pagaderas al amparo de los mismos hayan sido puestas a disposición de Indeval, el Emisor estará obligado a entregar a la CNBV, a la Bolsa respectiva y a las demás autoridades gubernamentales e instituciones relevantes, aquella información y documentación que señale la legislación y reglamentación aplicable.

(t) Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado conforme se indique en el Título y en su caso, el Suplemento que documente cada Emisión al amparo del Programa.

(u) Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de una Emisión

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos originalmente al amparo de una Emisión, según se establezca para cada Emisión y se informe en el Suplemento y el Título correspondientes. Dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Fiduciarios originales de dicha Emisión (con excepción de la Fecha de Emisión y, en su caso, el precio de colocación y el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

(v) Recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en el Suplemento y Título correspondientes. En su caso, el mecanismo de recompra se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Título correspondientes, en el entendido que, las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(w) Recolocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en el Suplemento y Título correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.

(x) Sobreasignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Según se determine en el Suplemento respectivo, según corresponda, de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, el Emisor, tendrá el derecho, más no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los originalmente ofertados, hasta por el monto máximo previsto para tales efectos, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

(y) Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses, en su caso, devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos 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, salvo por la fecha de pago de intereses correspondiente al último periodo de intereses y la fecha de vencimiento aplicable, en cuyo caso, de ser días que no sean un Día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado como un incumplimiento, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o, en su caso, en la dirección que ésta última dé a conocer. Cualquier suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma de principal a través del Representante Común, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que pudiese llegar a tener en un futuro y que sea señalado por el Representante Común.

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

(z) Moneda de Pago

El principal y los intereses, en su caso, devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en Pesos (tratándose de Emisiones denominadas en Pesos y en UDIs).

(aa) Garantía

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB) ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna. Asimismo, en caso de que los Certificados Bursátiles cuenten con garantía, la nueva opinión legal que se emita para dichos Certificados Bursátiles, adicionalmente versará sobre la garantía, en términos del artículo 87, fracción II, inciso e) de la LMV.

(bb) Calificación

Las calificaciones a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán a conocer en el Suplemento y Títulos correspondientes.

(cc) Depositario

Los títulos representativos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que documenten cada una de las Emisiones, se mantendrán en depósito en Indeval.

(dd) Posibles Adquirentes

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

(ee) Restricciones de Venta y Transmisión

El presente Prospecto 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 S de la Ley de Valores de EUA) o en cualquier jurisdicción distinta a México.

(ff) Régimen Fiscal

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. 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.

(gg) Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actuará como representante común de los Tenedores, lo cual será informado en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondiente.

(hh) Intermediario Colocador

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, o cualesquiera otras casas de bolsa que actúen con tal carácter respecto de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizada al amparo del Programa.

(ii) Recursos Netos

Los recursos netos que se obtengan como resultado de cada Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente.

(jj) Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio No. 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, otorgó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV bajo la modalidad de programa de colocación, y autorizó la oferta pública de los mismos.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentran inscritos preventivamente con el número 3239-4.15-2025-113 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de las Bolsas.

(kk) Aprobación del Comité Técnico de la Fibra

Mediante sesión del Comité Técnico de la Fibra celebrada el 17 de febrero de 2025, en la cual se encontraron presentes el 90% (noventa por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Emisor, se aprobó por unanimidad de los miembros presentes, (i) establecer el Programa; (ii) llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del mismo; (iii) celebrar todos los actos necesarios o convenientes para efectos de que se autorice la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV; (iv) y realizar las Emisiones; y (v)

facultar a los señores Salvador Cayón Ceballos y Gabriel Ramírez Fernández para determinar las características de las Emisiones.

(II) Legislación

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

(mm) Suplementos

El precio de emisión, el monto total de la emisión, la denominación, el valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), y la periodicidad de pago de intereses, rendimientos, o la tasa de descuento aplicable, los recursos netos al Emisor, los Gastos de Emisión, entre otras características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante Suplemento respectivo.



2.2. Destino de los Recursos

Los fondos netos producto de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo este Programa serán aplicados por el Emisor conforme a sus necesidades, lo cual será comunicado en el Suplemento y Título correspondiente. Dicho destino podrá ser, entre otros, para capital de trabajo, refinanciamiento de pasivos, usos corporativos generales y pago de nuevas adquisiciones.



2.3. Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA como Intermediario Colocador. Dicho intermediario y, de ser el caso, otras casas de bolsa podrán actuar como intermediarios colocadores respecto de las Emisiones realizadas al amparo del Programa. Dichas casas de bolsa actuarán como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos según se contemple en el Suplemento y Contrato de Colocación respectivo. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador o los intermediarios colocadores respectivos, en su caso, celebrarán contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan en cada una de las posibles Emisiones. Para cada Emisión, el Intermediario Colocador o los intermediarios colocadores respectivos, en su caso, celebrarán un Contrato de Colocación con el Emisor.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán colocados por el Intermediario Colocador o los intermediarios colocadores respectivos, en su caso, conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, también podrán colocarse con otros inversionistas que su régimen lo permita.

Cualquier Persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el Suplemento respectivo, tendrá la oportunidad de participar en la oferta pública y colocación de los mismos conforme al proceso que se determine para cada Emisión. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones en los términos y sujeto a los criterios de asignación que establezcan en cada Emisión, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Emisor podrá, junto con el Intermediario Colocador o los intermediarios colocadores respectivos, en su caso, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y la asignación de las mismas, el Intermediario Colocador, no ha definido ni utilizado ni una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas sean consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación directa o discrecional, o mediante un proceso de construcción de libro. Los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

Casa de Bolsa BBVA mantiene relaciones de negocios con el Emisor y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios).

Por un lado, el Emisor tiene contratadas líneas de crédito con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, quien es persona relacionada de Casa de Bolsa BBVA.

2.4. Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos relacionados con el establecimiento del Programa se detallan a continuación. Los montos descritos incluyen (salvo por los conceptos mencionados en el punto 1 de la tabla siguiente) el impuesto al valor agregado correspondiente:

1.	Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$31,340.00
2.	Cuota por estudio y trámite de la BMV	\$0.00
3.	Cuota por estudio y trámite de la BIVA	\$0.00
4.	Honorarios de Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.*	\$29,000.00
5.	Honorarios de White & Case, S.C.*	\$1,624,000.00
6.	Honorarios de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como Auditor Externo*	\$560,000.00
	Total	\$2,244,340.00

*Estos montos incluyen el Impuesto al Valor Agregado.

Los gastos antes mencionados serán pagados por el Emisor de manera directa.

Los gastos en que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.



2.5. Estructura de capital después de la oferta

Por tratarse de un Programa, la estructura de capital y endeudamiento después de cada Emisión de Certificados Bursátiles se detallará en el Suplemento correspondiente.



2.6. Funciones del Representante Común

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

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

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

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, a sus auditores externos, asesores legales, o a cualesquier otros terceros que le presten servicios al Fiduciario, en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, cualquier información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario referidas en el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario deberá proporcionar la información relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que requiera el

Representante Común. Al respecto, el Fiduciario estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales, o a cualesquier otros terceros que le presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que proporcionen al Representante Común la información y documentación y en los plazos que éste último le requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise y que sea necesaria o conveniente para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común, en el entendido que, el Representante Común no será responsable por la autenticidad y veracidad de la documentación e información que en su caso, llegue a ser proporcionada por el Fiduciario, sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios; en el entendido, además, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna, y en el entendido, además, que los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma en la medida que no sea información de carácter público.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones al Fiduciario y a las Personas que le presten servicios a este en relación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y para los fines señalados en el párrafo anterior una vez al año, durante horas hábiles, previa notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que, a juicio razonable del Representante Común, se trate de un asunto urgente, en cuyo caso, considerando la urgencia e importancia de los mismos, el Representante Común deberá entregar una notificación por escrito con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

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

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

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o, en su caso, ésta última ordenar, que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en su defecto, a cargo de los Tenedores, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no apruebe la contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por la Asamblea

de Tenedores, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, siempre y cuando el Fiduciario cuente con la información necesaria para efectuar la contratación; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios autoriza la contratación de dichos terceros especialistas, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso o, en su defecto, los Tenedores no proporcionan los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de México y el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado en ningún momento a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio ni anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados los recursos respectivos, en su caso, por los Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en los términos del Título que documente la Emisión o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dicha Emisión.

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

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualquiera de los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o, en su caso, con cargo a los Tenedores, únicamente por lo que se refiere a la contratación de terceros especializados, conforme lo establecido en la presente sección.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o al momento de concluir su encargo.

Factores de Riesgo: En adición a los factores de riesgo establecidos en este Prospecto, los inversionistas deberán considerar que las disposiciones aplicables, establecen que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de realizar visitas o revisiones para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, por lo que al ser facultades (más no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

2.7. Asambleas de Tenedores

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada Emisión podrán reunirse en asamblea (la “Asamblea de Tenedores”) conforme a lo descrito a continuación. Las reglas señaladas en esta sección aplican con respecto a cada Emisión realizada y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación correspondientes a dicha Emisión.

- (a) Las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y en lo no previsto por el Título correspondiente, por las disposiciones de la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC, y cualquier otra aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (b) La Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común cuando este último lo estime conveniente o necesario de conformidad con lo previsto en la ley, o a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, como se indica a continuación, o a petición del Emisor.
- (c) El Emisor y los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen, en lo individual o conjuntamente, por lo menos, un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un 1 (un) mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea correspondiente.
- (d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que se encuentren representados en la asamblea el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, así como el lugar y la hora en que dicha asamblea habrá de llevarse a cabo.
- (e) Para que una Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

Si la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

- (f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con

derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones; o
 - (ii) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, en su caso, conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles Fiduciarios;
 - (iii) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, salvo que la modificación en cuestión sea para (1) salvar cualquier error, omisión o defecto evidente en la redacción del Título en cuestión; (2) corregir cualquier disposición al Título respectivo que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor llevará a cabo el canje respectivo ante el Indeval, y en el entendido además que deberá informar a Indeval por escrito, a la CNBV a través del STIV-2 y a la Bolsa a través del SEDI o por los medios que éste determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título en cuestión, lo siguiente: (x) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (y) todas y cada una de las modificaciones realizadas a dicho Título, y el Representante Común confirmará por escrito que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores por tratarse de uno o más de los supuestos señalados en este párrafo. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (1), (2) y (3) de este numeral (iii), sin la celebración de una Asamblea de Tenedores;
 - (iv) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios conforme a lo establecido en el Título; o
 - (v) para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio de pago o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido, que en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas respecto de los montos adeudados al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios u otras modificaciones a los mismos que se contemplen en el convenio concursal con el quórum establecido en el presente inciso (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una Asamblea de Tenedores totalitaria donde se vote de forma unánime).
- (g) Si la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f)(i) anterior, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas si son tomadas por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto. Tratándose de cualesquiera de los asuntos mencionados en los incisos (f)(ii), (f)(iii) y (f)(iv) anteriores, en asambleas reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes en ella los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por el voto favorable de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que en ella se encuentren representados con derecho a voto.

- (h) Para asistir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida la entidad financiera o casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o mediante cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable y con copia de la identificación oficial vigente de dicho apoderado.
- (i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios que el Emisor haya adquirido o cualquier Persona relacionada, afiliada, subsidiaria del Emisor, en cuyo caso, tanto el Emisor como cualquier Persona relacionada, afiliada, subsidiaria del Emisor, deberán hacerlo del conocimiento del Representante Común y los escrutadores, en o con anterioridad a la Asamblea de Tenedores de que se trate, a efecto de que los Certificados Bursátiles en cuestión no se consideren para integrar el quórum de instalación y de votación en la Asamblea de Tenedores de que se trate, sin responsabilidad para el Representante Común ni los escrutadores, en el caso de que dichas personas no lo hagan de su conocimiento y los mismos participen en la Asamblea de Tenedores.
- (j) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la misma. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por el (los) escrutador(es). Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios o del Representante Común, serán conservados por este último y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- (k) Para efectos de calcular el quórum de instalación de las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto. La Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil Fiduciario en circulación. En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con el Título correspondiente y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.
- (l) No obstante lo establecido anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito, mismas que deberán ser entregadas al Emisor y al Representante Común.
- (m) Respecto de los Tenedores que se retiren de una Asamblea de Tenedores que hubiere sido debidamente instalada o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, el secretario de dicha Asamblea de Tenedores asentará en el acta respectiva, el retiro o ausencia de dichos Tenedores y los Certificados Bursátiles Fiduciarios de dichos Tenedores no computarán para el quórum de instalación ni el quórum de votación respecto de los asuntos pendientes de tratar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quóruns de instalación y votación previstos en el Título para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una posterior convocatoria para adoptar cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con los artículos 220, último párrafo, y 223 fracción I de la LGTOC.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'l'.

2.8. Nombres de Personas con participación relevante en el Programa

Las siguientes personas participaron ya sea en el análisis financiero o en otros aspectos de dicha evaluación, así como en la elaboración del presente Prospecto:

Fiduciario

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Juan Pablo Baigts Lastiri

Fideicomitente

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Salvador Cayón Ceballos
Gabriel Ramírez Fernández
Mirshna Yochabel Páez Villarreal

Administrador

Fibra Shop Administración, S.C.

Salvador Cayón Ceballos
Gabriel Ramírez Fernández
Mirshna Yochabel Páez Villarreal

Representante Común

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

Claudia Beatriz Zermeño Inclán
Alejandra Tapia Jiménez
César David Hernández Sánchez
Lileni Zárate Ramírez

Intermediario Colocador

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

Martha Alicia Marrón Sandoval
Alejandra González Canto

Asesor Legal Externo

White & Case, S.C.

Carlos Enrique Mainero Ruiz

Su labor consistió en prestar servicios de asesoría desde el punto de vista regulatorio

Asesor Legal Independiente

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.

José Luis Lavín Santacruz

Su labor consistió en prestar servicios de asesoría relacionados con la emisión de la opinión legal y documento al que hace referencia el artículo 87 de la Circular Única de Emisoras.

Persona encargada de Relaciones con Inversionistas

Gabriel Ramírez Fernández

Auditor Externo

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. José Alejandro Ruiz Luna

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión descrita en el presente Prospecto, se señalarán en el Suplemento respectivo.

El encargado de la relación con inversionistas del Emisor es Gabriel Ramírez Fernández, teléfono +52 (55) 5292-1160, correo electrónico gramirez@fibrashop.mx, con domicilio ubicado en Prolongación Reforma número 1196, Piso 16, Col. Lomas de Santa Fe, Alc. Cuajimalpa de Morelos, C.P. 01219, Ciudad de México.

Por otro lado, el equipo del Representante Común a cargo de las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios en las que participe como representante común de los tenedores de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios, se encuentra integrado por Alejandra Tapia Jiménez (Subdirectora de Administración), correo electrónico altapia@monex.com.mx, teléfono (55) 5231 0161; César David Hernández Sánchez (Subgerente de Administración), correo electrónico cdhernandez@monex.com.mx, teléfono (55) 5231 0134; y Lileni Zárate Ramírez (Administrador Fiduciario Sr.), correo electrónico lzarater1@monex.com.mx, teléfono (55) 5231 0345.

NINGUNA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS QUE PARTICIPARON EN EL ANÁLISIS Y/O ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO TIENE UN INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO EN LAS EMISIONES, SALVO LO RELATIVO AL PAGO DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES QUE EN SU CASO SEAN CUBIERTOS CON LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DEL PROGRAMA QUE SE ENCUENTRAN CATALOGADOS DENTRO DE LOS GASTOS DE LA EMISIÓN RESPECTIVA.



III. EL FIDEICOMISO.

3.1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Historia y Desarrollo del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.2. Descripción del Negocio.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Descripción del Negocio*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.3. Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.4. Contratos y Acuerdos relevantes.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.5. Administradores.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Administradores*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.6. Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.7. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.8. Auditores externos.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Auditores externos*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.10. Mercado de Capitales.

(a) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Mercado de capitales – Estructura del fideicomiso y principales tenedores.*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(b) Comportamiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Mercado de Valores.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Mercado de Capitales – Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(c) Formador de mercado.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Fideicomiso – Mercado de Capitales – Formador de mercado*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

3.11. El Administrador de los Activos del Fideicomiso.

(a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Administrador de los Activos del Fideicomiso – Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(b) Descripción del negocio.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Administrador de los Activos del Fideicomiso – Descripción del Negocio*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la

CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

(c) Administradores y Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección “*El Administrador de los Activos del Fideicomiso – Administradores y tenedores de los certificados*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

l

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA DEL FIDEICOMISO

4.1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

4.2. Informe de Créditos Relevantes del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Informe de Créditos Relevantes del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

4.3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación (Fideicomiso)*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Resultados de la Operación del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Resultados de la Operación del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Control Interno del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Control Interno del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la

CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025; presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera del Fideicomiso – Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas del Fideicomiso*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.



V. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

5.1. Información Financiera Seleccionada

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera de la Administración Interna – Información Financiera Seleccionada de la Administración Interna*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

5.2. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación de la Administración Interna

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera de la Administración Interna – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación de la Administración Interna*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Resultados de la Operación del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera de la Administración Interna – Resultados de la Operación de la Administración Interna*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital de la Administración Interna

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección “*Información Financiera de la Administración Interna – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital de la Administración Interna*” del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 30 de abril de 2025, así como del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV, la BIVA y la CNBV el 28 de abril de 2025, los cuales pueden ser consultados en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, de la BIVA en la dirección www.biva.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.



VI. PERSONAS RESPONSABLES

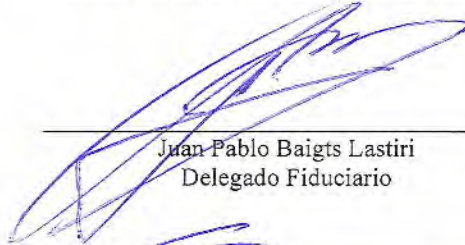
De conformidad con lo previsto por la Circular Única de Emisoras, se presentan las siguientes declaraciones:



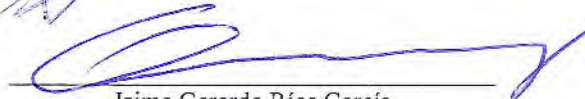
Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que el Fiduciario fue contratado, éste no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EMISOR

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



Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario



Jaime Gerardo Ríos García
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas.

FIDEICOMITENTE

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.



Salvador Cayón Ceballos
Director General



Gabriel Ramírez Fernández
Director de Finanzas



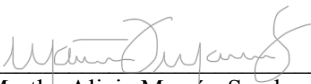
Mirshna Yochabel Páez Villarreal
Directora Jurídica

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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



Martha Alicia Marrón Sandoval
Apoderado



Eva del Carmen Leurette Barbosa
Apoderado

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los contratos aplicables, contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

REPRESENTANTE COMÚN

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

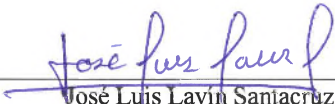


José Daniel Hernández Torres
Apoderado

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

LICENCIADO EN DERECHO

Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.



José Luis Lavín Santacruz
Socio

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Fideicomiso Irrevocable F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (la “Emisora”) y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen por referencia en el presente prospecto de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente, a cargo de la Emisora (el “Prospecto”), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el Prospecto, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, se emite la siguiente leyenda:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen por referencia en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 3 de abril de 2025 y 11 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Prospecto que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. José Alejandro Ruiz Luna
Socio de auditoría

C. P. C. Joaquín Alejandro Aguilera Dávila
Representante Legal

VII. ANEXOS

1. Opinión legal
2. Estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2025

Los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas se incorporan por referencia del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Adicionalmente, la información financiera no auditada al 31 de marzo de 2025 se incorpora por referencia del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV y la CNBV el 28 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.



7.1. Opinión Legal

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' shape with a loop at the top and a crossbar.

13 de mayo de 2025

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisoras

Insurgentes Sur 1971, Torre Norte

Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020

Ciudad de México, México

Estimados señores:

Hago referencia a la solicitud (la "**Solicitud**") presentada ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**Comisión**") por parte de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), como fiduciario (la "**Emisora**") en el Fideicomiso Irrevocable número F/00854 constituido con fecha 21 de junio de 2013 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el "**Fideicomiso**") por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. en su carácter de fideicomitente inicial (el "**Fideicomitente**"), la Emisora, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el "**Representante Común**"), para solicitar (**a**) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**"), conforme a la modalidad de programa de colocación, a los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "**Certificados Bursátiles**") a ser emitidos por la Emisora por un monto revolvente de hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente de Unidades de Inversión (el "**Programa**"); (**b**) la oferta pública de la totalidad de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa; (**c**) la publicación y difusión del prospecto de colocación del Programa; (**d**) proporcionar a la Emisora los números de inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles objeto de la primera emisión al amparo del Programa (la "**Primera Emisión**") y de la segunda emisión al amparo del Programa (la "**Segunda Emisión**" y en conjunto con la Primera Emisión, las "**Emisiones**"), por un monto conjunto de hasta \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.); y (**e**) la publicación y difusión de los suplementos, avisos de oferta y documento con información clave para la inversión correspondientes a las Emisiones. Los términos en mayúscula inicial utilizados y no definidos en la presente tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

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 13, párrafos primero y cuarto de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las "**Disposiciones**").

CDMX
(55) 5545 1884
Monte Elbruz 37, Piso 10
Lomas de Chapultepec
Miguel Hidalgo
11000, CDMX.

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

SURESTE
(984) 206 5069
Altus Corporativo
Calle 46, Lote 001, Mz. 164
Zazil Ha
77710, Playa del Carmen, Q. Roo.

ESTADOS UNIDOS
+1 (713) 275 3777
The Galleria
5045 Westheimer Rd.
Suite 1130
77056, Houston, Tx.

JUEGA MEJOR

1

www.gtzabogados.com

Para efectos de la presente opinión, he 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 bajo el número 384,235 con fecha 25 de julio de 2008, 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 la Emisora, entonces The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionante y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fusionada, y (ii) el cambio de denominación de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (c) Copia certificada de la escritura pública número 115,472 otorgada ante la fe del licenciado Amado Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 21 de noviembre de 2014, inscrita en esa misma fecha ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235*, misma que contiene los estatutos sociales de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (previos a la modificación descrita en el párrafo (d) siguiente).
- (d) Copia certificada de la escritura pública número 153,112 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farril, titular de la notaría pública número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría 21 de la Ciudad de México, de la cual es titular el señor Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, de fecha 2 de julio de 2020, inscrita en los folios mercantiles número 384235-1, el día 24 de septiembre de 2020 y 2,020,057,754, el 30 de septiembre de 2020, misma que contiene la última reforma a los estatutos sociales vigentes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- (e) Copia certificada de la escritura pública número 193,137 otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, de fecha 19 de septiembre de 2023, inscrita ante el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384235 el 13 de noviembre de 2023, misma que contiene el otorgamiento de poderes hecho por Fiduciario, para ser ejercidos de manera conjunta, por dos apoderados firmas “A” o por un apoderado firma “A” junto con un apoderado firma “B”, incluyendo el poder general para actos de administración, así como para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la “**LGTOC**”), en favor, entre otros, de los señores Salvador Arroyo Rodríguez, Mario Alberto Maciel Castro, Roberto Pérez Estrada, Fernando José Royo Díaz

Rivera, Gustavo Adolfo Flores Revilla, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Jesús Hevelio Villegas Velderrain, Esteban Sadurni Fernández, Ana María Castro Velázquez, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González, Alonso Rojas Dingler, Carlos Flores Salinas, Luis Alberto Pérez González, Marco Ariel Álvarez Reyes, Joanna Alitzel Jinich Tovar y Josu Moreras Santisteban, como firmantes “A”, y a, entre otros, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Alejandra Gutiérrez Meda, Raúl Francisco Barrera Sotelo, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, José Ignacio Valle Goenaga y Pablo Herrera Lasso Jiménez, como firmantes “B” (los “*Apoderados de la Emisora*”).

- (f) Copia certificada de la escritura pública 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la notaría pública número 140 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 686, en la que consta la constitución del Representante Común.
- (g) La escritura pública número 46,585, de fecha 14 de septiembre de 2022, otorgada ante la fe de Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 22 de noviembre de 2022 bajo el folio mercantil 686-1, en la cual constan los poderes otorgados el Representante Común, para ser ejercidos de manera conjunta o separadamente, incluyendo el poder general para actos de administración, así como para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo 9 de la LGTOC, a entre otros, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Claudia Alicia García Ramírez, César David Hernández Sánchez, Mayra Karina Bautista Gómez y Paola Alejandra Castellanos García (los “*Apoderados del Representante Común*”).
- (h) Copia certificada de la escritura pública 95,081, de fecha 29 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la notaría pública número 50 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 496195-1, el 20 de junio de 2013, en la que consta la constitución del Fideicomitente.
- (i) Contrato de Fideicomiso, incluyendo una copia certificada de las siguientes escrituras públicas (i) escritura pública número 39,222 de fecha 21 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado José Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 de la Ciudad de México, misma que contiene la versión original del Contrato de Fideicomiso, (ii) escritura pública número 39,419 de fecha 19 de julio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado José Villavicencio Castañeda, titular de la notaría pública número 218 de la Ciudad

de México, misma que contiene el primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, **(iii)** escritura pública número 174,599 de fecha 26 de septiembre de 2014, otorgada ante la fe del Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, **(iv)** escritura pública número 183,464 de fecha 12 de mayo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el tercer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso; **(v)** escritura pública número 201,263 de fecha 27 de abril de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el cuarto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso; y **(vi)** escritura pública número 205,270 de fecha 23 de junio 2021, otorgada ante la fe del licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría pública número 116 de la Ciudad de México, misma que contiene el quinto convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso.

- (j) Certificación de fecha 4 de marzo de 2025 en la cual Mirshna Yochabel Páez Villarreal, en su carácter de secretario del Comité Técnico del Fideicomiso, certifica que, en la sesión de fecha 17 de febrero de 2025, en la cual se encontraban presentes el 90% (noventa por ciento) de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, se resolvió por unanimidad de los presentes aprobar, entre otros temas, **(i)** establecer el Programa; **(ii)** llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del mismo; **(iii)** celebrar todos los actos necesarios o convenientes para efectos de que se autorice la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV; **(iv)** y realizar las Emisiones; y **(v)** facultar a los señores Salvador Cayón Ceballos y Gabriel Ramírez Fernández para determinar las características de las Emisiones (las “**Resoluciones del Comité Técnico**”).
- (k) Los proyectos de los suplementos de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión y la Segunda Emisión que incluyen las características determinadas por Salvador Cayón Ceballos y Gabriel Ramírez Fernández conforme a las facultades que se les otorgó mediante las Resoluciones del Comité Técnico.
- (l) Los proyectos de los títulos que representarán los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión y la Segunda Emisión, respectivamente (los “**Títulos**”).
- (m) La Solicitud y sus anexos.

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

- I. Que las copias certificadas de los documentos que revisé son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos;
- II. Que desde la fecha en que me fueron proporcionados y en la fecha en la que se emitan los Certificados Bursátiles de las Emisiones, los estatutos sociales de la Emisora no han ni habrán sufrido modificaciones ulteriores a las divulgadas y los mismos (incluyendo sus

modificaciones) estarán en dichas fechas debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio correspondiente;

- III. Que desde la fecha en que me fue proporcionado y en la fecha en la que se emitan los Certificados Bursátiles de las Emisiones, el Contrato de Fideicomiso no ha ni habrá sufrido modificaciones ulteriores a las divulgadas;
- IV. 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;
- V. Que las partes que suscribieron los documentos definitivos que he revisado, al momento de su celebración, contaban con facultades suficientes para hacerlo;
- VI. Que se obtendrá la autorización de la CNBV para la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa;
- VII. Que a la fecha inscripción de los Certificados Bursátiles, 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.

Mi opinión se basa en el conocimiento de determinados asuntos en los que he participado en mi 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. Mi 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, manifiesto a esa Comisión que a mi 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. El Contrato de Fideicomiso (según éste ha sido modificado) fue debidamente constituido y constituye un contrato jurídicamente válido y exigible en contra de la Emisora, en sus términos.
- 3. Las Resoluciones del Comité Técnico es jurídicamente válida y cumple con los requisitos de la legislación aplicable y el Contrato de Fideicomiso.
- 4. A esta fecha, los Apoderados de la Emisora cuentan con poderes que podrán ejercer de manera conjunta, por dos apoderados firma "A" o por un apoderado firma "A" junto con un apoderado firma "B", para suscribir títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, por lo tanto, cualesquiera dos apoderados firma "A" o un apoderado firma "A" junto con un apoderado firma "B", tienen facultades para suscribir los Títulos a nombre de la Emisora.

5. A esta fecha, los Apoderados del Representante Común cuentan con poderes que podrán ejercer de manera conjunta o separadamente para suscribir títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, por lo tanto, cualesquiera de ellos tienen facultades para suscribir los Títulos a nombre del Representante Común.
6. Una vez que: (i) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa haya sido debidamente autorizada por la CNBV; (ii) se haya autorizado la oferta pública de los mismos; (iii) se haya autorizado la difusión de la documentación correspondiente al Programa, los suplementos, avisos de oferta y documento con información clave para inversión correspondientes a las Emisiones; y (iv) una vez suscritos, los Títulos sean depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o alguna otra institución para el depósito de valores, debidamente firmados por Apoderados de la Emisora y los Apoderados del Representante Común que cuenten con las facultades suficientes para tales efectos, *entonces* los Títulos que representen los Certificados Bursátiles de las Emisiones habrán cumplido con los requisitos de la LMV, habrán sido emitidos válidamente por la Emisora y las obligaciones consignadas en los mismos serán exigibles en contra de la Emisora por cualquier persona con título válido sobre dichos Certificados Bursátiles.

Mi opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

- A. Se basa exclusivamente en declaraciones, información y documentación que me ha sido proporcionada por la Emisora y el Fideicomitente, así como en entrevistas sostenidas con sus funcionarios para efectos de rendir la presente opinión, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta íntegramente a la veracidad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por dichos funcionarios.
- B. Se limita a cuestiones de derecho aplicable en los Estados Unidos Mexicanos respecto a las cuales hace referencia el artículo 87, fracción II de la LMV y no expreso opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de los Certificados Bursátiles que en su momento sean emitidos al amparo del Programa.
- C. Las disposiciones de los Certificados Bursátiles que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de los Certificados Bursátiles, 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;
- D. El cumplimiento de las obligaciones de las partes bajo el Contrato de Fideicomiso y/o de la Emisora bajo el Programa, pudiera estar limitado o afectado por prelación legal o disposiciones establecidas por (i) leyes que impongan impuestos federales, locales o municipales, adeudados o susceptibles de ser cobrados por, una autoridad

5. A esta fecha, los Apoderados del Representante Común cuentan con poderes que podrán ejercer de manera conjunta o separadamente para suscribir títulos de crédito en términos del artículo 9 de la LGTOC, por lo tanto, cualesquiera de ellos tienen facultades para suscribir los Títulos a nombre del Representante Común.
6. Una vez que: (i) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa haya sido debidamente autorizada por la CNBV; (ii) se haya autorizado la oferta pública de los mismos; (iii) se haya autorizado la difusión de la documentación correspondiente al Programa, los suplementos, avisos de oferta y documento con información clave para inversión correspondientes a las Emisiones; y (iv) una vez suscritos, los Títulos sean depositados en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., o alguna otra institución para el depósito de valores, debidamente firmados por Apoderados de la Emisora y los Apoderados del Representante Común que cuenten con las facultades suficientes para tales efectos, entonces los Títulos que representen los Certificados Bursátiles de las Emisiones habrán cumplido con los requisitos de la LMV, habrán sido emitidos válidamente por la Emisora y las obligaciones consignadas en los mismos serán exigibles en contra de la Emisora por cualquier persona con título válido sobre dichos Certificados Bursátiles.

Mi opinión está sujeta a las siguientes limitaciones y salvedades:

- A. Se basa exclusivamente en declaraciones, información y documentación que me ha sido proporcionada por la Emisora y el Fideicomitente, así como en entrevistas sostenidas con sus funcionarios para efectos de rendir la presente opinión, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta íntegramente a la veracidad de las declaraciones, información, documentación y entrevistas proporcionadas por dichos funcionarios.
- B. Se limita a cuestiones de derecho aplicable en los Estados Unidos Mexicanos respecto a las cuales hace referencia el artículo 87, fracción II de la LMV y no expreso opinión alguna respecto del tratamiento fiscal o contable de los Certificados Bursátiles que en su momento sean emitidos al amparo del Programa.
- C. Las disposiciones de los Certificados Bursátiles que otorguen facultades discrecionales a los tenedores de los Certificados Bursátiles, 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;
- D. El cumplimiento de las obligaciones de las partes bajo el Contrato de Fideicomiso y/o de la Emisora bajo el Programa, pudiera estar limitado o afectado por prelación legal o disposiciones establecidas por (i) leyes que impongan impuestos federales, locales o municipales, adeudados o susceptibles de ser cobrados por, una autoridad

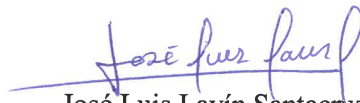
gubernamental con la facultad de cobrar contribuciones fiscales; (ii) leyes laborales federales relativas a contraprestaciones de cualquier naturaleza adeudadas por las partes de los contratos a las personas cubiertas por dichas leyes; y (iii) concurso mercantil, insolvencia, transmisiones en perjuicio de acreedores, quiebra, moratoria y leyes que afecten los derechos de acreedores de forma general;

- E. Únicamente he asesorado a la Emisora en asuntos particulares y ocasionales, por lo cual no acepto responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia específica en la presente opinión; y

Esta opinión es emitida en mi calidad de abogado independiente 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 haya emitido anteriormente en relación con el tema aquí señalado.

Las opiniones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, así como en las condiciones y circunstancias de los actos a que se hace referencia en la presente, además de por el transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expreso opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente, y no asumo 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 mi atención con fecha posterior a la de la presente.

Atentamente,



José Luis Lavín Santacruz
Socio (Licenciado en derecho responsable de la
presente opinión legal)
Grepe, Lavín & Zavaleta, S.C.
Número de cédula profesional: 5732901

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

7.2. Estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, así como estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2025

Los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas se incorpora por referencia del Reporte Anual 2024, presentado ante la BMV y la CNBV el 30 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

Adicionalmente, la información financiera no auditada al 31 de marzo de 2025 se incorpora por referencia del Reporte Trimestral Primer Trimestre 2025, presentado ante la BMV y la CNBV el 28 de abril de 2025, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y del Emisor en la dirección <https://fibrashop.mx/informes-financieros/>.

