

# CONVOCATORIA

## ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSITES 20

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores, el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número 4594 de fecha 1 de junio de 2020, su primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de fecha 17 de julio de 2020 y su segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de septiembre de 2020, y según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento (el "Fideicomiso OPSIMEX 4594" o "Contrato de Fideicomiso"), así como con el título que ampara la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FSITES 20" (los "Certificados Bursátiles" o los "CBFIs"), emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso OPSIMEX 4594 (el "Fiduciario"), donde Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.) actúa como fideicomitente y como administrador (el "Administrador") y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como representante común (el "Representante Común") de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores"), se convoca a dichos Tenedores para que asistan a la Asamblea General Ordinaria Anual de Tenedores que se celebrará el próximo 30 de abril de 2025 a las 10:00 horas (la "Asamblea"), en el inmueble ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada Mariano Escobedo 595, Piso 13, Colonia Polanco, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560 Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se señala a continuación, en el entendido que los términos utilizados con mayúscula inicial en esta convocatoria, distintos a nombres propios, títulos o vocablos de inicio de oración, que no se encuentren expresamente definidos en la misma, tendrán el significado que se les asigna en el Fideicomiso 4594:

### ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) el informe del Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594 elaborado conforme a los artículos 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso OPSIMEX 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2024, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2024. Resoluciones al respecto.
- III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso OPSIMEX 4594 correspondiente al ejercicio 2024. Resoluciones al respecto.

- IV. Discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso OPSIMEX 4594, previa calificación de la independencia de los miembros independientes. Resoluciones al respecto.
- V. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Resoluciones al respecto.
- VI. Discusión y, en su caso, aprobación de la designación y/o ratificación de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Resoluciones al respecto.
- VII. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité referido en el punto que antecede. Resoluciones al respecto.
- VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Resoluciones al respecto.
- IX. Designación de delegados para llevar a cabo y formalizar las resoluciones adoptadas por la asamblea. Resoluciones al respecto.

Para tener derecho de asistir a la Asamblea, los Tenedores deberán entregar en las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno, Calzada Mariano Escobedo 595, Piso 13, Colonia Polanco, V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560 Ciudad de México, las constancias de depósito que expida la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., así como el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en atención a las licenciadas Mónica Jiménez Labora Sarabia y/o Eréndira Morales Villanueva (mjimenezlabora@cibanco.com y/o ermoraes@cibanco.com) a los teléfonos (55) 50633978 y/o (55) 50633900 ext. 3983 de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea.

Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea, por un apoderado acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49, fracción III, de la Ley del Mercado de Valores.

Contra entrega de las constancias, el Representante Común expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea.

La información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos del orden del día de la Asamblea se encontrarán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común.

Ciudad de México, a 11 de abril de 2025.



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios  
Identificados con clave de pizarra FSITES 20

[FIRMADA]

\_\_\_\_\_  
Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Delegada Fiduciaria

[FIRMADA]

\_\_\_\_\_  
Cristina Reus Medina  
Delegada Fiduciaria



Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria,  
actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso OPSIMEX 4594

[FIRMADA]

\_\_\_\_\_  
Edgar Isael Valdez Ortiz  
Delegado Fiduciario

[FIRMADA]

\_\_\_\_\_  
Mauricio Rangel  
Laisequilla  
Delegado Fiduciario