

---- INSTRUMENTO NÚMERO

---- VOLUMEN

---- FOLIO NÚMERO

---- HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, a        de julio de dos mil veintidós.

ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ, Titular de la Notaría Número Noventa y Cinco del Estado de México, plenamente identificado con tal carácter, hago constar:

**A).- LA EXTINCIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS**, que celebran por una parte, el señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO**, y por la otra parte la sociedad "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA** (antes "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**), representada en este acto por el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**;

**B).- EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE**, que celebran por una parte el señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO**, a quien en lo sucesivo se le denominará el **ACREDITADO**; y por última parte la sociedad "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA**, representada por el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, a quien en lo sucesivo se le denominará el **ACREDITANTE**; y

**C).- EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA "F/1101"**, que celebran por una primera parte el señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO**, a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMITENTE** y **FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**, por una segunda parte la sociedad "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA** (antes "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**), representada por el señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR**; y por una tercera parte la sociedad denominada "**GRUPO FIDARP**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, representada en este acto por su apoderado el señor **ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN**, a quien en lo sucesivo se le denominará el **FIDUCIARIO**.

Todos en su conjunto como las partes, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

----- **PROTESTA DE LEY**

El suscrito protesté a los comparecientes para que se condujeran con la verdad, advirtiéndoles que las declaraciones ante Notario son bajo protesta de decir verdad y los apercibí de las penas en las que incurrir los que declaran con falsedad.

----- **ANTECEDENTES**

**UNO.- TÍTULO DE PROPIEDAD.**

Por escritura número trece mil ciento veinticuatro, de fecha seis de febrero de dos mil ocho, otorgada ante el Licenciado José Juan de la Sierra Gutiérrez, titular de la Notaría número dos de la sexta demarcación Notarial de Cuautla, Estado de Morelos, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número "405999 ID 1", el día nueve de junio de dos mil ocho, el señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO** adquirió, siendo casado con la señora Angélica Sánchez Martínez, bajo el régimen de separación de bienes, lo que acredita con la copia certificada del acta de

matrimonio que en copia agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "**A**", por compra que hizo a la sucesión intestamentaria a bienes del señor Justo Juárez Sánchez, representada por su albacea, el señor José Nazario Carlos Juárez González, y con la comparecencia de sus coherederos, señores José Rodolfo Juárez González, María de Lourdes Juárez González, Romualda Margarita Juárez González, Ma. Lucila Esperanza Juárez González, Eva Esperanza Juárez González, María Luciana Juárez González y Rosa María Juárez González, en un precio de cuatrocientos cincuenta y dos mil ochocientos cincuenta pesos, Moneda Nacional, LA FRACCIÓN DEL LOTE DE TERRENO NÚMERO CIENTO SETENTA Y CINCO, DE LA MANZANA DIECISÉIS, DE LA ZONA URBANIZADA DE LA COLONIA EMILIANO ZAPATA (ACTUALMENTE IGNACIO MAYA NÚMERO SESENTA Y SIETE Y BALUARTE NÚMERO QUINCE), DE LA CIUDAD DE CUAUTLA, ESTADO DE MORELOS, en adelante "EL INMUEBLE", con la superficie, medidas y linderos que transcribo a continuación:

"...con superficie de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA DIEZMILÉSIMOS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en veintidós metros veintidós centímetros, lineales con el señor Pedro Ramírez; Al Sur, en veintidós metros veintidós centímetros, lineales con la Calle del Baluarte; Al Oriente, en doce metros cincuenta centímetros, lineales con la Calle Ignacio Maya; y, Al Poniente, en catorce metros veinte centímetros, lineales con el señor Serafín Guzmán....".

**DOS.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES.**

Por escritura número veintiocho mil novecientos cuarenta y uno, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, otorgada ante el suscrito Notario, inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico inmobiliario número "405999 ID 1", el día veinticinco de mayo de dos mil veintidós, se hizo constar el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés, por el que la sociedad "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE (actualmente "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA), otorgó al señor HÉCTOR GARCÍA ROMANO como ACREDITADO, un CRÉDITO por la cantidad de \$2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL).

**TRES.- CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA.**

En el mismo instrumento relacionado en el antecedente anterior, para garantizar el monto de capital, intereses y accesorios se hizo constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número "F/1101" que celebraron "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE (actualmente PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA), como "FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR", "GRUPO FIDARP", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA como "FIDUCIARIO" y el señor HÉCTOR GARCÍA ROMANO, como "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", por virtud del cual se aportó al patrimonio de dicho fideicomiso el inmueble relacionado en el antecedente UNO de este instrumento.

**CUATRO.- SITUACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL.**

Declaran Las Partes que el inmueble descrito se encuentra:

**A).**- Con tan solo el Fideicomiso de Garantía a que se refiere el antecedente TRES anterior, según se desprende del certificado de gravámenes, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de **Morelos**, que agrego al apéndice del presente instrumento con la letra "**B**" dicho certificado.

**B).**- Al corriente en los pagos de Impuesto Predial, Derechos por Servicio de Agua y Servicios Municipales.

**CINCO.- DE LA POSESIÓN DERIVADA, DE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE ARRENDAMIENTO**

**Y DEL DESTINO DEL INMUEBLE.**

Declara el Fideicomitente de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que tiene la posesión física del Inmueble y que el mismo que no es objeto de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o de cualquier legislación similar o equivalente, local o federal que limite, afecte o prohíba el uso de suelo, destino o vocación del Inmueble, y que pueda afectar el valor comercial del mismo, o en su caso que pueda ser motivo determinante de la voluntad para que el Acreditante decida no comparecer al presente instrumento.

**SEIS.-** Las partes manifiestan que:

- a).- Se tienen plenamente identificadas entre sí.
- b).- Tienen plenamente identificado los inmuebles materia de la presente escritura, tanto en su ubicación, como en su descripción, superficie, medidas, linderos, antigüedad y estado de conservación de los mismos.

----- **DECLARACIONES**

----- **DEL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y AVAL**

I. Declara el Acreditado, por su propio derecho, que:

- (a) Es una persona física con plena capacidad legal para celebrar el presente Contrato de Crédito, así como para suscribir los Pagarés y para asumir las obligaciones que se establecen en los Documentos del Crédito.
- (b) Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en calle Santos Degollado número ciento cuarenta y dos, Colonia Centro Jojutla, en Jojutla, Estado de Morelos, código postal sesenta y dos mil novecientos, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.
- (c) Su Registro Federal de Contribuyentes es el número "GARH740918CT1".
- (d) Es su intención recibir del Acreditante el Crédito y pagar el mismo, así como sus intereses y demás accesorios, conforme a los términos y condiciones previstos en este instrumento.
- (e) La información y documentación que proporcionó y presentó al Acreditante, es verdadera, correcta y vigente.
- (f) Cuenta con los recursos económicos para el cumplimiento de las obligaciones que, en términos del presente Contrato de Crédito, contrae a su cargo, mismos que provienen y provendrán de fuentes lícitas.
- (g) Previamente a la celebración del presente Contrato de Crédito, el Acreditante hizo de su conocimiento el Costo Anual Total del Crédito expresado en términos porcentuales anuales.
- (h) A la fecha de este Contrato de Crédito, no se encuentra en incumplimiento respecto de alguna Deuda o Contrato Importante del que sea parte o por virtud del cual pueda estar obligada y que pudiera tener un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado.
- (i) No existe acción, demanda o procedimiento alguno pendiente, o que al leal saber del Acreditado sea inminente, ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno, contra el Acreditado, que pudiera causar un Efecto Sustancial Adverso en el Acreditado.
- (j) A la fecha de este Contrato de Crédito no está pendiente ni, en la medida que es de su conocimiento, se amenaza presentar acción o procedimiento alguno en su contra o de cualquiera de sus bienes ante tribunal, Autoridad Gubernamental o árbitro alguno que pudiera causarle un Efecto Sustancial Adverso.
- (k) Los recursos con los que pagará el Crédito y cualquiera de sus accesorios, presente o futuros, provienen de fuentes lícitas.
- (l) Previo a la firma de este instrumento, el Acreditante puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su "Aviso de Privacidad" vigente, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da y dará a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho "Aviso de Privacidad" podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá

consultarlo periódicamente en el siguiente enlace "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".

**II.** Declara el Fideicomitente, por su propio derecho, que:

**(a)** Es una persona física con plena capacidad legal para celebrar el presente Convenio Modificatorio.

**(b)** Señala como su domicilio, para los efectos relacionados con el Contrato, el ubicado en calle Santos Degollado número ciento cuarenta y dos, Colonia Centro Jojutla, Jojutla, Estado de Morelos, código postal sesenta y dos mil novecientos, mismo que manifiesta bajo protesta de decir verdad que es actual y cierto.-

**(c)** Es su voluntad celebrar este Convenio Modificatorio a efecto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito que se celebra en el presente instrumento.

**(d)** Previo a la firma de este instrumento, el Acreditante puso a su disposición y le explicó de manera expresa e inequívoca el contenido y alcance de su "Aviso de Privacidad" vigente, por lo cual manifiesta estar de acuerdo con el tratamiento que el Acreditante da y dará a sus datos personales en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y reconoce que dicho "Aviso de Privacidad" podrá cambiar de tiempo en tiempo por lo que deberá consultarlo periódicamente en el siguiente enlace "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".

**III.** El Acreditante declara, por conducto de su representante legal, que:

**(a)** Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada debidamente constituida al amparo de las leyes mexicanas mediante: i).- la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; y ii).- la escritura número ciento cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y seis, de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la Notaría número ciento treinta y dos de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo constar la protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, en la cual se acordó, entre otros, adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, para quedar como "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato.

**(b)** Su existencia y subsistencia legal, así como la personalidad con la que comparece su apoderado legal han quedado acreditados con los documentos que yo, el Notario, doy fe de tener a la vista, mismos que relaciono en el capítulo de personalidad de este instrumento; manifestando el compareciente que los poderes y facultades con los que comparece no le han sido revocados, modificados o restringidos en forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento.

**(c)** Señala como su domicilio el ubicado en Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, Estados Unidos Mexicanos y su Registro Federal de Contribuyentes es el "PSC091014U80".

**(d)** El otorgamiento del presente instrumento no contraviene ni resulta en incumplimiento de: (i) sus estatutos sociales, (ii) cualquier ley, reglamento, decreto o autorización (incluyendo licencias o concesiones) aplicable a su representada; o, (iii) cualquier contrato o convenio de cualquier naturaleza, respecto del cual sea parte.

(e) Para su constitución y operación como sociedad financiera de objeto múltiple no requiere de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que en términos del artículo 87-J (ochenta y siete guion J) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito está sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores únicamente para efectos de lo dispuesto por los artículos 56 (cincuenta y seis) y 95 Bis (noventa y cinco Bis) de la citada ley en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, así como a la supervisión y regulación de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

(c) Su representante cuenta con facultades suficientes para celebrar el presente Contrato de Crédito en su nombre y representación, y tales facultades no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato de Crédito.

(d) Con base en las anteriores declaraciones del Acreditado, el Obligado Solidario y el Fideicomitente, así como los documentos proporcionados por los mismos, y sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato, está dispuesto a otorgar al Acreditado el Crédito que le ha solicitado conforme a los términos y condiciones del presente Contrato de Crédito.

(e) Los fondos que se entregarán al Acreditado a través del presente Contrato de Crédito, provienen de fuentes lícitas y que, por lo mismo, manifiesta estar de acuerdo en que el Acreditado, el Obligado Solidario y el Fideicomitente proporcionen la información que sea requerida en términos de lo dispuesto por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. De igual forma manifiesta su conformidad con entregar cualquiera otra información que al efecto sea solicitada por cualquier autoridad mexicana, local o federal que tenga relación con el presente acuerdo de voluntades.

(f) Su aviso de privacidad se encuentra disponible al público en general en el siguiente enlace "<https://www.creze.com/politicas-de-privacidad/>".

III. Declara el Fiduciario, por conducto de su delegado fiduciario, que:

(a) Es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, debidamente constituida conforme a las leyes de México, facultada conforme a su objeto social para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía.

(b) Para su constitución y operación como sociedad financiera de objeto múltiple no requiere de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que en términos del artículo 87-J (ochenta y siete guion J) de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito está sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores únicamente para efectos de lo dispuesto por los artículos 56 (cincuenta y seis) y 95 Bis (noventa y cinco Bis) de la citada ley en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo, así como a la supervisión y regulación de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

(c) Acredita la existencia y subsistencia legal de su representada, así como la personalidad con la que comparece como apoderado legal en su nombre y representación, con los documentos que se relacionan en el capítulo de personalidad de este instrumento; manifestando el compareciente que los poderes y facultades con los que comparece no le han sido revocados, modificados o restringidos en forma alguna a la fecha de celebración del presente instrumento.

(d) Señala como su domicilio el ubicado en Manuel E. Izaguirre número dos, interior ciento uno, colonia Ciudad Satélite, Naucalpan de Juárez, Código Postal cincuenta y tres mil cien, Estado de México, México.

(e) Conoce el deseo y voluntad de las Partes de este instrumento para formalizar el Convenio Modificatorio al Fideicomiso Irrevocable de Garantía.

En virtud de las declaraciones anteriores, las Partes convienen en otorgar las siguientes:

----- **CLÁUSULAS**

-----**DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE**-----

**ÚNICA.-** El señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO** y la sociedad **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE ENTIDAD NO REGULADA** (antes **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**), representada como quedó indicado, por así convenir a sus intereses, en este acto extinguen el contrato de crédito que ha quedado relacionado en el antecedente DOS de este instrumento.

----- **DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE**

**PRIMERA. Definiciones.** Los términos definidos a continuación tendrán en el presente Contrato los significados atribuidos a dichos términos en esta Cláusula, los cuales serán aplicables tanto a la forma singular como plural de dichos términos:

**“Acreditante”:** significa la sociedad **“PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.**

**“Acreditado”:** el señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO.**

**“Autoridad Gubernamental”:** significa cualquier cuerpo o ente gubernamental o regulatorio, así como cualquier subdivisión política del mismo, de cualquier país, ya sea federal, estatal o municipal, o cualquier agencia o departamento de los mismos, cualquier corte arbitral de cualquier jurisdicción.

**“Carátula”:** se refiere al documento en el que se contienen los principales términos y condiciones del Contrato de Crédito, mismo que forma parte integrante de dicho contrato, y que firmada por las partes se agrega al apéndice de esta escritura.

**“Causas de Vencimiento Anticipado”:** tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

**“Contrato”:** el presente Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés.

**“Costo Anual Total”:** significa el costo anual total del crédito expresado en términos porcentuales anuales que para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al Crédito. Conforme a las disposiciones emitidas por el Banco de México el CAT del presente Contrato asciende al **37.5% (treinta y siete punto cinco por ciento).**

**“Crédito”:** significa la suma de dinero que el Acreditante pone a disposición del Acreditado de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

**“Cuenta del Acreditado”:** significa la cuenta que tiene en **“BANCO INBURSA”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA,** con CLABE interbancaria **“036540500191651732”,** a nombre del señor **HÉCTOR GARCÍA ROMANO,** con número de cuenta **“50019165173”.**

**“Cuenta del Acreditante”:** significa la cuenta del Acreditante relacionada en la Cláusula Séptima de este Contrato.

**“Deuda”:** significa (i) todas las obligaciones de crédito, (ii) todas las obligaciones documentadas en bonos, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la legislación que las rija, y (iii) toda la deuda de terceros respecto de la cual el Acreditado otorgue garantía, fianza, hipoteca o asuma obligación solidaria.

**“Día Hábil”:** significa cualquier día que no sea sábado, domingo o algún día en el que los bancos ubicados en Ciudad de México deban o puedan permanecer cerrados al público en general conforme a la legislación aplicable.

**“Disposición”:** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Tercera de este Contrato.

**“Documentos del Crédito”:** significa el presente Contrato y el Pagaré.

**“Efecto Sustancial Adverso”:** significa un efecto negativo sobre (i) la condición financiera, negocios, operaciones, bienes o activos del Acreditado, o (ii) la capacidad del Acreditado para cumplir puntualmente

con cualquiera de sus obligaciones bajo este Contrato y los demás Documentos del Crédito.

“Fecha de Disposición”: significa la fecha en que se lleve a cabo la Disposición del Crédito.

“Fecha de Pago”: significa cada una de las fechas de pago de la parcialidad correspondiente de acuerdo a la tabla de amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra “**C**”.

“México”: significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Pagaré”: significan los pagarés que suscriba el Acreditado a la orden del Acreditante documentando la obligación de pagar al Acreditante la suma principal de dicha Disposición y los intereses causados por la misma, copia de los cuales se agrega con la letra “**D**” al apéndice de esta escritura.

“Persona”: significa cualquier persona física o entidad, incluyendo una sociedad, compañía, asociación, fideicomiso, asociación en participación, sindicato u otra asociación similar o cualquier Autoridad Gubernamental.

“Pena Convencional”: significa la cantidad de dinero que el Acreditado pagará conforme a lo dispuesto en la Clausula Quinta en caso de que incumpla conforme a la Cláusula Décima Segunda de este Contrato.

“Saldo Insoluto”: significa en cualquier fecha el saldo de principal del Crédito.

“Tasa de Interés Moratorio”: significa la tasa de interés anual que resulte de multiplicar la Tasa de Interés Ordinario por **dos**.

“Tasa de Interés Ordinario”: significa una tasa de interés equivalente al **28% (veintiocho por ciento)** anual sobre saldos insolutos.

**SEGUNDA. Crédito y Destino del Crédito.** (a) Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, el Acreditante conviene en otorgar un crédito simple en favor del Acreditado. En consecuencia, el Acreditante pone a disposición del Acreditado una suma de dinero hasta por la cantidad de **\$1,363,438.78 (UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS, SETENTA Y OCHO CENTAVOS MONEDA NACIONAL)** (en adelante el “Límite de Crédito”), del cual dispondrá el Acreditado en los términos que se establecen en la Cláusula Tercera, quedando obligado a restituir al Acreditante las sumas que disponga, y en todo caso a pagarle los intereses, gastos y comisiones que más adelante se estipulen.

(b) El Acreditado acepta el Crédito puesto a su disposición y se obliga a pagarlo en los términos y bajo las condiciones del presente Contrato, más los correspondientes intereses, gastos, comisiones y demás conceptos originados con motivo del otorgamiento del Crédito. Las Partes aceptan que dentro del Crédito no se encuentran comprendidos los intereses ordinarios, intereses moratorios, comisiones, gastos y demás conceptos que se generen en relación con el otorgamiento del Crédito.

El Crédito se otorga bajo la modalidad de simple sin el carácter de revolvente o en cuenta corriente, por lo que una vez que el Acreditado realice la Disposición, no podrá volver a disponerse cantidad alguna.

(c) El Acreditado se obliga a utilizar el Crédito única y exclusivamente para capital de trabajo (en adelante el “Destino del Crédito”). Se entiende que el Acreditante otorga al Acreditado el Crédito, única y exclusivamente, con la finalidad de que este realice el Destino del Crédito. De lo anterior se desprende que la obligación del el Acreditante de cumplir con el Destino del Crédito constituye un motivo determinante de la voluntad del Acreditante para la celebración de este Contrato.

(d) El Acreditado expone que el Acreditante, previo a la celebración del Contrato, hizo de su conocimiento el CAT, mismo que se obtuvo conforme a la fórmula, componentes y la metodología de cálculo establecida por el Banco de México.

**TERCERA. Forma de Disposición del Crédito.**

(a) Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato, el Acreditado dispondrá del Crédito mediante una sola Disposición en la fecha de firma del presente Contrato.

(b) El Acreditante pondrá a disposición del Acreditado el importe de la Disposición del Crédito en fondos inmediatamente disponibles en la Cuenta del Acreditado, sin que su falta de cobro por parte del Acreditado implique modificación alguna a la Fecha de Disposición.

(c) Comisión por Estructuración. El Acreditado se obliga a pagar una comisión por estructuración el equivalente al **4% (cuatro por ciento)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado ("I.V.A."), el cual podrá ser descontado del total del Crédito.

**CUARTA. Intereses. (a) Intereses ordinarios**. El Saldo Insoluto del Crédito generará un interés ordinario la Tasa de Interés Ordinario, a partir de la Fecha de Disposición y hasta la fecha del pago total del Crédito y cualquier otra cantidad que se adeude conforme al presente Contrato. En el entendido de que siempre y cuando exista un Saldo Insoluto del Crédito a cargo del Acreditado, el Crédito seguirá generando intereses ordinarios hasta su total liquidación. Esta tasa se calculará multiplicando el Saldo Insoluto del Crédito por la Tasa de Interés Ordinario y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días.

El Acreditante no podrá exigir el pago de los intereses por adelantado, sino únicamente por periodos vencidos.

(b) Intereses Moratorios. En caso de que el Acreditado no pague en tiempo y forma algún pago o parte del mismo conforme a las Fechas de Pago, dicha cantidad devengará intereses moratorios sobre la cantidad vencida y no pagada desde, e incluyendo, la fecha en que dicho pago debió realizarse y hasta, e incluyendo, la fecha de su pago total, a una tasa anual igual a la Tasa de Interés Moratorio.

Para calcular los intereses moratorios se multiplicará las cantidades vencidas por la Tasa de Interés Moratorio sobre la base de 360 (trescientos sesenta) días por el tiempo haya transcurrido la mora.

**QUINTA. Pena Convencional**. En caso de que el Acreditado incumpla cualquiera de las obligaciones conforme al Contrato, el Acreditante podrá exigir el pago de una pena convencional equivalente al **50% (CINCUENTA POR CIENTO)** del monto de crédito.

**SEXTA. Plazo del Crédito y Pagos Anticipados. (a) Plazo del Crédito**. El presente Contrato de Crédito tendrá una vigencia de **54 (CINCUENTA Y CUATRO) meses** contados a partir de la Fecha de Disposición. Período mediante el cual, el Acreditado realizará **54 (CINCUENTA Y CUATRO) pagos** consecutivos e ininterrumpidos, cada uno de conformidad con la Fecha de Pago y la tabla de amortización que quedó agregada con la letra "**C**" al apéndice de esta escritura.

(b) Pagos anticipados. En caso de que el Acreditado pretenda realizar pagos anticipados, este último podrá realizarlos en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato de Crédito y libre de comisión o penalidad alguna.

**SÉPTIMA. Lugar y Forma de pago, y Amortización del Crédito. (a) Lugar y Forma de pago**. Todos los pagos que el Acreditado deba hacer conforme a este Contrato se harán sin compensación alguna, en los términos convenidos en el presente Contrato, en la Fecha de Pago, sin necesidad de previo requerimiento y a satisfacción del Acreditante, mediante abono en la Cuenta del Acreditante en "**BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**", con CLABE interbancaria "**012180001147369582**", a nombre de "**BANCO ACTINVER SA POR CT DEL FID/4353**", con número de cuenta "**0114736958**".

(b) Cualquier pago que se deba hacer conforme al presente Contrato que corresponda a un día que no sea Día Hábil, dicho pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, si dicho Día Hábil inmediato siguiente corresponde al mes siguiente del que debe hacerse el pago el Día Hábil inmediato anterior.

(c) En los casos en que el Acreditado haya solicitado la domiciliación de los pagos que deba hacer conforme a este Contrato se obliga a tener los fondos disponibles para que el Acreditante a través de una institución de crédito pueda realizar el retiro de los mismos. La autorización de domiciliación de los pagos al amparo del presente Contrato no constituye el pago de las obligaciones al amparo del mismo, en todo momento el Acreditado será responsable de la suficiencia de fondos en la cuenta que haya designado y la falta de retiro de los mismo por parte del Acreditante o la institución de crédito no exime del pago que el Acreditado deba realizar.

**(d) Amortización del Crédito.** Todos los pagos que el Acreditante reciba bajo este Contrato de Crédito serán aplicados hasta donde alcance a los conceptos señalados a continuación, en el orden de preferencia que se indica: (i) a los honorarios, gastos y demás conceptos distintos de los siguientes que se encuentren vencidos y que se adeuden al Acreditante conforme a este Contrato, (ii) en su caso, al pago de intereses moratorios devengados bajo el presente Contrato, (iii) al pago de intereses ordinarios devengados bajo el presente Contrato, (iv) al pago de la suma principal del Saldo Insoluto del Crédito, y (v) a aquellas otras cantidades adeudadas conforme al presente Contrato de Crédito.

**OCTAVA. Seguro.** El Acreditado se obliga a contratar el seguro de vida con la compañía aseguradora de su preferencia, pudiendo optar por cualquiera de las compañías aseguradoras sugeridas por el Acreditante, en cuyas pólizas se designe al Acreditante como beneficiario preferente y, en primer lugar, lo cual deberá acreditar el Acreditado a la firma de este Contrato de Crédito, en todo caso las pólizas deberán tener vigencia multianual igual al plazo del presente Contrato.

Cada uno de los Seguros deberá mantenerse vigente hasta en tanto no se dé por terminado este Contrato. Los seguros podrán contratarse con la compañía aseguradora sugerida por el Acreditante al Acreditado cuando se cuente con el consentimiento de esta para tales efectos, bajo la premisa de que es un derecho innegable del Acreditado contratar el seguro a través de un tercero independiente.

En caso de que el Seguro sea contratado directamente por el Acreditado este deberá mantenerse vigente por la duración del Contrato de Crédito bajo la entera responsabilidad del Acreditado, dando lugar a la terminación anticipada en caso de incumplimiento.

En caso de que el Acreditado no haya presentado la póliza de seguro correspondiente dos días antes de la firma del presente Contrato, autoriza al Acreditante a contratar en su nombre el seguro y el Acreditado se obliga a pagar en forma mensual el importe correspondiente al seguro que se conforme se indique en la tabla de amortización que quedó agregada al apéndice de esta escritura con la letra "**C**", en caso de que no sea cubierto el importe correspondiente, el Acreditante no tendrá obligación de continuar pagando el seguro.

De manera particular deberán observarse las siguientes reglas respecto del seguro:

**(a)** La póliza debe amparar el pago al Acreditante de cualquier saldo insoluto del Crédito, para el caso de fallecimiento del Acreditado.

**(b)** Cualquier deducible aplicable conforme a los seguros, será a cargo del Acreditado.

**(c)** Si la Compañía Aseguradora se niega parcial o totalmente a pagar cualquier suma de dinero al verificarse cualquier siniestro conforme a las condiciones generales del seguro, el Acreditado, deberá continuar cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones derivadas de este Contrato.

El Acreditado reconoce que el Acreditante no es responsable de las obligaciones a cargo de la compañía aseguradora. No habrá devolución de montos de primas no devengadas entregadas por la compañía aseguradora al Acreditado cuando este haya optado por contratar los seguros a través del Acreditante.

El Acreditado está de acuerdo en que, si este incurre en mora en el pago del Crédito y/o cualquier otra obligación de pago pactado en este Contrato, el Acreditante podrá cancelar cualquiera de dichos seguros sin responsabilidad alguna y sin previa notificación al Acreditado cuando hubiera contratado el seguro a través del Acreditante.

En caso de que el Acreditado contrate por su cuenta cualquiera de los seguros, se obliga a mantener vigentes las pólizas correspondientes mientras exista cualquier saldo insoluto del Crédito, debiendo exhibirlas a satisfacción del Acreditante y, renovarlas por lo menos diez días naturales antes de su vencimiento.

El Acreditado notificará al Acreditante, a más tardar el mismo día en que surta efectos cualquier terminación de cualquiera de los seguros contratados por su cuenta, a fin de que las Partes acuerden la contratación de dicho seguro con la compañía aseguradora sustituta, cumpliendo en todo caso con los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

**NOVENA. Obligaciones del Acreditado.** Mientras el Acreditado tenga cualquier obligación conforme a este Contrato, a menos que el Acreditante consienta previamente y por escrito, no podrá:

(a) Endeudamiento. Incurrir o asumir, ni permitir la existencia de Deuda adicional del Acreditado con terceros, excepto por la Deuda derivada de este Contrato, el Pagaré y cualquiera de los Documentos del Crédito.

(b) Gravámenes. Crear, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o limitación sobre el Inmueble o cualquier derecho en relación con el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del Acreditante.

(c) Titularidad del Inmueble. Defender la titularidad del Inmueble contra las reclamaciones y demandas de cualquier tercero.

(d) Reparaciones. Conservar y mantener el Inmueble en condiciones óptimas de uso, y realizar, a su costo, todas las reparaciones y proporcionar mantenimiento al Inmueble para que estos se encuentren en todo momento en condiciones óptimas de uso.

(e) Contribuciones e Impuestos. Pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, derechos, servicios y cualesquier otras cargas de cualquier naturaleza que sean determinadas, cobradas o impuestas sobre el Inmueble. En especial los adeudos que presenta el Inmueble por concepto de impuesto predial, los cuales deberán quedar cubiertos en un plazo máximo de 30 (treinta) días naturales, posteriores a la firma del presente Contrato.

**DÉCIMA. Buró de Crédito.** El Acreditado autoriza al Acreditante para que solicite y obtenga en cualquier momento de cualquier sociedad de información crediticia, la información sobre su historial crediticio, respecto de las operaciones crediticias y otras de naturaleza análoga, que lo integran. Por lo tanto y, toda vez que el Acreditado, ha leído y comprendido la naturaleza y alcance de las sociedades de información crediticia y de la información contenida en su base de datos, cualquier incumplimiento del Acreditado a las obligaciones de pago que a su cargo establece el Contrato, será registrado por el Acreditante, en las sociedades de información crediticia con claves de observación establecidas, las cuales podrán afectar el historial crediticio del Acreditado.

**DÉCIMA PRIMERA. Estados de Cuenta y Atención a Usuarios.** Respecto de los movimientos, transacciones y saldos que sean relativos al Crédito, para su envío, recepción y consulta el Acreditado deberá hablar a los teléfonos y/o enviar un correo electrónico a la dirección de correo electrónico del Acreditante, quien proporcionará dicha información por correo electrónico o por teléfono. Adicionalmente, el Acreditado otorga su consentimiento para que el medio de envío de los estados de cuenta sea vía correo electrónico que señaló. En el entendido que el Acreditante deberá enviar un estado de cuenta en una periodicidad no mayor a 6 (seis) meses.

**DÉCIMA SEGUNDA. Causas de Vencimiento Anticipado.** Las Partes convienen en que el Acreditante podrá dar por vencido anticipadamente el presente Contrato. En dado caso, el Saldo Insoluto del Crédito, los intereses devengados no pagados, los intereses moratorios devengados no pagados y las demás cantidades pagaderas en los términos de este Contrato, se vencerán y serán pagaderas de inmediato por el Acreditado, sin requisito de presentación, requerimiento, demanda, solicitud u otro aviso de cualquier naturaleza, en cualquiera de los siguientes casos:

(a) Si el Acreditado no paga íntegramente cualquier cantidad de principal, intereses o de cualquier otra naturaleza, que conforme a este Contrato de Crédito deba ser pagada por su cuenta, o

(b) Si cualquier declaración hecha por el Acreditado en relación con el presente Contrato de Crédito o cualquier información o documento que haya sido entregada al Acreditante en cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme a lo dispuesto en el presente Contrato de Crédito, resulta ser incorrecta o falsa, o

(c) Si el Acreditado no cumple u observa cualquier otra obligación o convenio contenido en este Contrato de Crédito o los Documentos del Crédito, que deban ser cumplidos u observados, respecto del cual no se

haga referencia específica en esta Cláusula, o

**(d)** Si el Acreditado o inicia cualquier procedimiento o acción: (i) conforme a cualquier legislación, presente o futura, de cualquier país (ya sea en México o en el extranjero) relacionada con concurso mercantil, insolvencia, quiebra, reorganización o asistencia a deudores que tenga como objetivo solicitar su respectivo concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, disolución, liquidación o cualquier otra asistencia judicial respecto a cualquiera de ellos o sus Deudas, o (ii) que busque el nombramiento de un síndico, conciliador, interventor, visitador, custodio, administrador, conservador o cualquier funcionario similar respecto a todos o una parte substancial de sus activos o si el Acreditado efectúa una cesión general para el beneficio de sus acreedores, o

**(e)** Si se inicia en contra del Acreditado conforme a cualquier ley, presente o futura, de México o de cualquier otro país que sea aplicable, cualquier procedimiento u otra acción que busque la emisión de una orden de embargo, ejecución o proceso similar contra todos o una parte sustancial de sus activos que resulte en una orden para tales efectos y que no sea desechada o dejada sin efectos dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se dicte dicha orden y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso sobre el Acreditado; o

**(f)** Si cualquier Autoridad Gubernamental o cualquier persona confiscare, expropiare o asumiere la custodia o el control de todos o cualquier parte importante de los bienes o patrimonio y que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso, siempre y cuando lo anterior no sea causado por el Acreditante, o

**(g)** Si cualquier persona, por cualquier causa, embargara todos o cualquier parte importante de los bienes y dicho embargo no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o resolviere favorablemente dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que se hubiera realizado dicho embargo, o

**(h)** Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal que pudiera tener o tenga un Efecto Sustancial Adverso respecto al presente Contrato de Crédito o cualquiera de los Documentos del Crédito y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o

**(i)** Si cualquier tercero iniciare cualquier acción o procedimiento legal alegando contar con una opción o derecho de compra sobre el Inmueble y dicha acción o procedimiento no se desechare, quedare sin efectos definitivamente o se resolviere favorablemente al Acreditado dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere iniciado dicha acción o procedimiento, o

**(j)** Si el Acreditado utilizara cualquier parte de los recursos del Crédito para un fin distinto al autorizado conforme al Destino del Crédito previsto en este Contrato de Crédito, o

**(k)** Si ocurre cualquier suceso que el Acreditante considere que cause o pueda causar un Efecto Sustancial Adverso en la situación del Acreditado que impida que cumplan con las actividades y obligaciones contempladas en este Contrato de Crédito, o cualquier Documento del Crédito, o

**(l)** Si el Acreditado y no mantiene vigente durante todo el plazo del Crédito los Seguros conforme a la Cláusula Octava del presente Contrato.

**DÉCIMA TERCERA. Notificaciones.** (a) Para todos los efectos relativos al presente Contrato de Crédito, las notificaciones judiciales y extrajudiciales, así como los emplazamientos a todo tipo de juicio o procedimiento ante autoridad jurisdiccional, las Partes señalan como su domicilio, el siguiente:

El Acreditante:

Calle Bahía de Santa Bárbara número ciento cuarenta y cinco, Piso "PB", Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal once mil trescientos, en la Ciudad de México, México.

Atención: "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.**

Teléfono: "(55) 76 93 69 50".

Correo electrónico: "contacto@creze.com".

**El Acreditado:**

Calle Santos Degollado número ciento cuarenta y dos, Colonia Centro Jojutla, Jojutla, Estado de Morelos, código postal sesenta y dos mil novecientos.

Atención: **HÉCTOR GARCÍA ROMANO**.

Teléfono: "(734) 128 8825".

Correo electrónico: "hectorgarciaromano1974@gmail.com".

Para cualquier aclaración, inconformidad, reclamación o queja que se relacione con el Crédito, el Acreditado contará con un periodo de 5 (cinco) días naturales, contado a partir de la fecha en que tenga conocimiento del acto u omisión que la motive, para formularla, por escrito, en un horario de atención de las 9:00 (nueve) a las 18:00 (dieciocho) horas, de lunes a viernes. Asimismo, para cualquier solicitud o consulta que se relacione con el Crédito, el Acreditado podrá formularla, por escrito, ante la persona, dirección de correo y domicilio antes mencionados.

**(b)** Todos los avisos y notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato de Crédito se enviarán por escrito, y surtirán efectos en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario y, en el caso de notificaciones por correo electrónico, al momento en que las mismas se transmitan y se obtenga confirmación de transmisión.

**(c)** Mientras no se notifique por escrito alguna modificación o cambio de domicilio a las otras Partes del presente Contrato de Crédito, los avisos, notificaciones y demás diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios y/o a través de mensajes de datos, surtirán plenamente sus efectos.

**DÉCIMA CUARTA. Costos, Gastos e Indemnización.** **(a)** Costos y gastos. Las Partes convienen que el Acreditado deberá pagar todos los derechos, gastos, honorarios y costos incurridos en la preparación, firma, notificación, registro, administración, ejecución judicial o extrajudicial del presente Contrato de Crédito y cualquier otro acto o documento que deba celebrarse o entregarse conforme al presente Contrato de Crédito. **(b)** Indemnización. El Acreditado conviene en indemnizar al Acreditante y a sus respectivos consejeros, funcionarios, empleados, asesores legales y agentes y sacarlos en paz y a salvo de cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones, daños o gastos incurridos por ellos, que resulten de cualquier litigio, procedimiento o procesos relacionados con este Contrato de Crédito,

incluyendo, sin limitación a, honorarios y gastos de asesores legales, incurridos en relación con dicho litigio o proceso (pero excluyendo cualesquier pérdidas, responsabilidades, reclamaciones daños o gastos derivados exclusivamente de la culpa grave o negligencia de la persona con derecho a ser indemnizada, según se determine por sentencia firme dictada por un tribunal competente). Las obligaciones del Acreditado conforme a esta cláusula permanecerán vigentes aún después de la terminación de este Contrato de Crédito.

**DÉCIMA QUINTA. Modificación del Contrato.** Este Contrato de Crédito solo podrá ser modificado con el común acuerdo que por escrito celebren entre el Acreditante y el Acreditado. Dichos cambios surtirán efectos a partir de la fecha de firma del convenio o a partir de la fecha que de común acuerdo fijen las Partes.

**DÉCIMA SEXTA. Cesión.** Los derechos y obligaciones del Acreditado derivados del presente Contrato no podrán cederse, gravarse, enajenarse o por cualquier otro título comprometerse con terceros, bajo ningún título, salvo consentimiento expreso y por escrito del Acreditante. Por su parte, el Acreditante podrá libremente ceder, sin necesidad de previa notificación, transmitir u otorgar en garantía a favor de terceros los derechos derivados del presente Contrato de Crédito, así como de los demás Documentos del Crédito, sin requerir el consentimiento del Acreditado o su previa notificación, sujetándose en todo momento a lo dispuesto por la legislación vigente.

**DÉCIMA SÉPTIMA. Transferencia de Datos Personales.** El Acreditado autoriza y reconoce expresamente que el Acreditante podrá, sin autorización adicional transferir sus datos personales, con las

limitaciones previstas en el aviso de privacidad.

**DÉCIMA OCTAVA. Títulos y Definiciones.** Los títulos de las cláusulas de este Contrato de Crédito se han incluido para conveniencia de las Partes únicamente, y no se considerarán en la interpretación del mismo.

**DÉCIMA NOVENA. Anexos.** Las Partes convienen que los anexos del presente Contrato de Crédito forman parte integrante del mismo como si se hubieran incluido en él, y que este Contrato de Crédito deberá interpretarse tomando en cuenta el contenido de dichos anexos.

**VIGÉSIMA. Acuerdo Total.** Las Partes acuerdan que este Contrato de Crédito constituye el acuerdo total entre ellas y que deja sin efecto todos los acuerdos y entendimientos previos, orales y escritos, entre las Partes respecto la materia de este Contrato de Crédito.

**VIGÉSIMA PRIMERA. Independencia.** En caso de que cualquiera de las disposiciones de este Contrato de Crédito fuere declarada inválida, ilegal o inexigible, dicha disposición deberá ser considerada independiente del resto del presente Contrato de Crédito, y la validez, legalidad y exigibilidad del resto de las disposiciones no serán afectadas o anuladas.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. Legislación Aplicable y Jurisdicción.** El Contrato de Crédito se rige por lo dispuesto en sus cláusulas, en su defecto o supletoriamente, por las disposiciones contenidas y que resulten aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y del Código de Comercio. Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato de Crédito, las Partes expresamente se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero al que tengan derecho o lleguen a tenerlo en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

----- **DEL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO**

----- **DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA "F/1101"**

**PRIMERA. Modificación de Fideicomiso.** En virtud de la celebración de la Extinción del Crédito en Cuenta Corriente y la celebración del Contrato de Crédito que se hacen constar en los apartados A y B respectivamente, de esta escritura, el Fideicomitente y/o Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fideicomisario en Primer Lugar, de conformidad con el Fiduciario, celebran en este acto un Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía (el Fideicomiso) relacionado en el Antecedente TRES de este instrumento, que tendrá como finalidad fundamental garantizar con el Patrimonio Fideicomitado (incluyendo, sin limitar, el Inmueble):

(i) El pago exacto y oportuno, a su vencimiento (ya sea al vencimiento programado o anticipado o por cualquier otra causa), de todas y cada una de las cantidades (incluyendo todas y cada una de las amortizaciones del Crédito que, por concepto de suma principal, intereses y demás accesorios se adeuden al Fideicomisario en Primer Lugar conforme al Contrato de Crédito celebrado en el apartado B) de este instrumento;

(ii) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Crédito celebrado en el apartado B) de este instrumento y conforme a cualquier otro documento que se suscriba en relación con dicho documento,

(iii) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que en un futuro sean reconocidas y que aumenten el concepto de las Obligaciones Garantizadas, en términos de lo establecido en la Cláusula SEXTA inciso iii (tres romano) del Fideicomiso y

(iv) El cumplimiento exacto y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que se establecieron en el contrato de Fideicomiso, de manera enunciativa mas no limitativa se mencionan las siguientes: impuestos, derechos, honorarios, y demás gastos necesarios para cubrir las Obligaciones Garantizadas y sus accesorios, inclusive las que correspondan al Fideicomitente como Impuesto Sobre la Renta, y demás gastos en general.

**SEGUNDA.- Novación.** Las partes convienen que como consecuencia del presente Convenio, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía relacionado en el antecedente TRES de este instrumento, así

como la Garantía Fiduciaria que se constituyó para garantizar el Contrato de Crédito relacionado en el antecedente DOS de este instrumento, en adelante garantizará únicamente el Contrato de Crédito celebrado en el apartado B) de este instrumento, sin embargo, todas las demás estipulaciones del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, subsistirán con toda su fuerza y valor legal, por lo que el presente convenio NO constituye novación..

**TERCERA.- Gastos, Impuestos, Derechos y Honorarios.** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por el otorgamiento de la presente escritura hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente al lugar de ubicación del Inmueble, serán a cargo del Fideicomitente y/o del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito. No obstante lo anterior y para el caso en que estos, no cubran los gastos y honorarios a que se refiere la presente cláusula, los mismos deberán ser cubiertos por el Fideicomisario en Primer Lugar, reservándose este en dicho supuesto el derecho de repetir indistinta y/o conjuntamente los mismos contra del Acreditado al amparo del Contrato de Crédito y/o el Fideicomitente.

**CUARTA. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.** Las partes y el notario autorizante reconocen que este último, ante quien se otorga la presente escritura que contiene el Fideicomiso, es el obligado a tramitar la inscripción del primer testimonio de la misma en la sección de propiedad del Registro Público de la Propiedad del lugar de ubicación del Inmueble, conforme a lo señalado en el artículo trescientos ochenta y ocho de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, debiendo dicho fedatario entregar al Fiduciario el primer testimonio de la presente escritura, debidamente inscrito y con datos de registro y tanto al Fideicomisario en Primer Lugar, como al Fideicomisario en Segundo Lugar copia certificada del mismo, la cual deberá contar con los datos de registro correspondientes.-

#### -----PERSONALIDAD

Declaran los representantes de (i) "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA (antes "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE), y (ii) "GRUPO FIDARP", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, que sus respectivas representadas son personas morales capaces y que las facultades con que actúan no les han sido revocadas ni modificadas en forma alguna, lo que acreditan con los siguientes documentos:

I.- Por la sociedad "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART**", **SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA** (antes "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE):

a).- Con la escritura número ciento seis mil quinientos noventa y ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría Pública número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día veintiséis de noviembre de dos mil nueve, se constituyó la sociedad denominada "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal (ahora Ciudad de México), duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, y con el objeto social que se relaciona en dicha escritura.

b).- Con la escritura número ciento catorce mil cuatrocientos noventa, de fecha diecisiete de septiembre de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaría número cuarenta y nueve de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día dos de marzo de dos mil

dieciséis, en la cual se hizo constar la reforma de los estatutos de la sociedad, así como el cambio de régimen de la sociedad para quedar como "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE.

c).- Con la escritura número noventa y dos mil setecientos noventa y dos, de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, otorgada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique, titular de la Notaría número doscientos veintiuno de la Ciudad de México, cuyos datos de inscripción no me fueron proporcionados, en la cual se hizo constar la protocolización de las Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebradas el día primero de noviembre de dos mil diecinueve, en la cual se acordó el otorgamiento de poderes al señor **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, otorgándole para el desempeño de su cargo, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y para otorgar y suscribir títulos de crédito, los cuales declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.

d).- Con la escritura número ciento cincuenta y cinco mil ochocientos sesenta y seis, de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, otorgada ante la fe del Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, titular de la Notaría número ciento treinta y dos de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil electrónico número "407415-1", el día ocho de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo constar la protocolización de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día veintiuno de diciembre de dos mil veinte, en la cual se acordó, entre otros, adoptar la modalidad de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, para quedar como "**PRESTADORA DE SERVICIOS CICLOMART, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**", así como la Reforma Integral de los Estatutos de la Sociedad.

II.- Por "**GRUPO FIDARP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**:"

a).- Con la escritura número veintisiete mil novecientos ochenta y seis, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte, otorgada ante el suscrito Notario, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número "N-2021013972", el día cuatro de marzo de dos mil veintiuno, se constituyó la sociedad denominada "GRUPO FIDARP", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, capital social mínimo fijo de cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, con cláusula de admisión de extranjeros, y con el objeto social que se relaciona en dicho instrumento. En dicha escritura se otorgó en favor del señor **ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN**, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y para otorgar y revocar poderes, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.

b).- Con la escritura número veintiocho mil cuatrocientos dieciocho, de fecha doce de marzo del dos mil veintiuno, otorgada ante el suscrito Notario, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número "N-2021013972", el día nueve de agosto de dos mil veintiuno, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de Resoluciones Unánimes Adoptadas fuera de Asamblea de Accionistas de "GRUPO FIDARP", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, celebradas el día ocho de marzo de dos mil veintiuno, en la que se acordó, entre otros, la reforma al artículo cuarto de los Estatutos Sociales de la Sociedad, así como otorgar en favor del señor **ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN**, para que los ejerza de forma individual, poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, para otorgar y suscribir títulos de crédito, y

para otorgar y revocar poderes, mismos que declara son suficientes para el otorgamiento de este instrumento.

De dicha escritura, transcribo en lo conducente lo que sigue:

“...DOS.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA. --- El compareciente me exhibe un documento y declara que contiene el Acta de Resoluciones Unánimes Adoptadas Fuera de Asamblea de Accionistas de “GRUPO FIDARP”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, y me solicita la protocolice. --- Declara el compareciente que las firmas que aparecen en el texto del documento que en este instrumento se protocoliza, son auténticas y de las personas que se mencionan en dicho documento. --- Declara el compareciente que para efectos de lo dispuesto en la fracción cinco (romano) del apartado A y en la fracción nueve (romano) del apartado B, del artículo veintisiete del Código Fiscal de la Federación, el compareciente me solicita no relacionar las Claves de Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas de la Sociedad. --- A continuación transcribo dicha Acta y a mayor abundamiento agrego al apéndice de este instrumento bajo la letra "A", dicho documento en unión de sus anexos: --- “GRUPO FIDARP, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R. --- RESOLUCIONES UNÁNIMES ADOPTADAS FUERA DE ASAMBLEA DE --- ACCIONISTAS --- 8 de marzo de 2021 --- Con fecha 8 de marzo de 2021, en términos del artículo 178 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el Artículo Vigésimo Primero de los estatutos sociales de Grupo FIDARP, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (la “Sociedad”), los suscritos en nuestro carácter de accionistas tenedores de la totalidad del capital social de la Sociedad, adoptamos de forma unánime las siguientes resoluciones (las “Resoluciones”), las cuales tendrán la misma validez y efecto como si hubieran sido adoptadas en una asamblea de accionistas convocada para dicho fin. Se adjunta a la presente como Anexo 1 las hojas de firmas de los accionistas de la Sociedad en confirmación de las presentes Resoluciones. --- R E S O L U C I O N E S --- PRIMERA. Reforma al Artículo Cuarto de los Estatutos Sociales de la Sociedad. --- Se resuelve de forma unánime la modificación parcial del objeto social de la Sociedad y reformar el numeral VI) del Artículo Cuarto de los Estatutos Sociales de la Sociedad, a efecto de que a partir de éste momento quede redactado de la siguiente forma: --- “vi) Realizar cualquier acto de comercio, prestar cualquier clase de servicio y celebrar cualquier tipo de convenio, contrato y operación en México y en el extranjero respecto de cualquier actividad legal, incluyendo sin limitar, obtener toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, sin o con el otorgamiento de garantía real o personal, mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal; suscribir, emitir, girar, librar, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito,;” (sic) --- SEGUNDA. Autorización para la celebración de los Documentos de la Operación. --- De conformidad con lo establecido en los numerales XIX y XXVII del Artículo Vigésimo Primero de los Estatutos Sociales de la Sociedad, se resuelve de forma unánime aprobar y autorizar que la Sociedad (i) incurra en deuda por hasta \$60,000,000.00 (sesenta millones de Dólares) al amparo de la celebración de un contrato de crédito con Architect Capital PayJoy SPV, LLC (“Architect”) y (ii) en su carácter de acreditante, otorgue un financiamiento a PayJoy México, S.A.P.I. de C.V. (“PayJoy”) por hasta \$60,000,000.00 (sesenta millones de Dólares), de conformidad con los términos y condiciones de, así como las operaciones contempladas por, cada uno de los siguientes documentos (los “Documentos de la Operación”), incluyendo la celebración, otorgamiento, suscripción y/o firma, entrega y cumplimiento de dichos Documentos de la Operación por parte de la Sociedad: --- (i) Celebre, en su carácter de acreditante (Lender), un contrato de crédito (loan agreement) con PayJoy, en su carácter de acreditado (Borrower), por hasta \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 M.N.), el cual puede ser incrementado en otros \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 M.N.), pudiendo dar un total de hasta \$60,000,000.00 (sesenta millones de Dólares 00/100 M.N.) (junto con su suplemento (supplement), según sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Crédito SOFOM-PayJoy”); --- (ii) Celebre, en su carácter de acreditado (Borrower), un contrato de crédito (loan agreement) con Architect, en su carácter de acreditado

(Borrower), por hasta \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 M.N.), el cual puede ser incrementado en otros \$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares 00/100 M.N.), pudiendo dar un total de hasta \$60,000,000.00 (sesenta millones de Dólares 00/100 M.N.) (junto con su suplemento (supplement), según sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Crédito Architect-SOFOM"); --- (iii) (a) Celebre un contrato de fideicomiso de administración y fuente de pago, ya sea mediante la celebración directa del contrato, o mediante la celebración de un convenio modificatorio y/o de adhesión a un contrato de fideicomiso previamente constituido, en su carácter de fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar, junto con Architect en su carácter de fideicomisario en primer lugar, y la institución fiduciaria que designen las partes, para que sirva como garantía y fuente de pago del cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad al amparo del Contrato de Crédito Architect-SOFOM (el "Fideicomiso Architect-SOFOM") y (b) aporte a dicho Fideicomiso Architect-SOFOM cualesquier activos que considere conveniente, incluyendo sin limitar, los derechos (incluyendo derechos de cobro) a los que tiene derecho en su carácter de acreditante al amparo del Contrato de Crédito SOFOM-PayJoy, sus derechos de acreedor prendario al amparo de la Prenda PayJoy (según se define más adelante) y sus derechos de fideicomisario en primer lugar al amparo del Fideicomiso SOFOM-PayJoy (según se define más adelante).

--- (iv) Celebre un contrato de fideicomiso de administración y fuente de pago, ya sea mediante la celebración directa del contrato, o mediante la celebración de un convenio modificatorio y/o de adhesión a un contrato de fideicomiso previamente constituido, en su carácter de fideicomisario en primer lugar, junto con PayJoy en su carácter de fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar, y la institución fiduciaria que designen las partes, para que sirva como garantía y fuente de pago del cumplimiento de las obligaciones a cargo de la PayJoy al amparo del Contrato de Crédito SOFOM-PayJoy (el "Fideicomiso SOFOM-PayJoy"); --- (v) Celebre en su carácter de deudor prendario en beneficio de Architect, en su carácter de acreedor prendario, un contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre los derechos fideicomisarios en segundo lugar de los que es titular la Sociedad al amparo del Fideicomiso Architect-SOFOM (la "Prenda SOFOM"); --- (vi) Celebre en su carácter de acreedor prendario junto con PayJoy en su carácter de deudor prendario, un contrato de prenda sin transmisión de posesión sobre los derechos fideicomisarios en segundo lugar de los que es titular PayJoy al amparo del Fideicomiso Architect-SOFOM (la "Prenda PayJoy"); y --- (vii) Cualesquiera otros actos, documentos, títulos de crédito, contratos, garantías reales o personales, convenio, convenios modificatorios y/o de reexpresión, anexos, apéndices, instrumentos, poderes (incluyendo, enunciativamente, los poderes que deban otorgarse en términos del Contrato de Prenda), escritos, notificaciones, cartas y/o certificados que sean necesarios o conveniente de tiempo en tiempo, derivados de o en relación con los Documentos de la Operación o las operaciones contempladas en los mismos, así como cualquier otro documento derivado de o relacionado con los mismos, ya sea que estén o no contemplados actualmente, incluyendo sin limitaciones, cualquier otro contrato, convenio (incluyendo los convenios modificatorios o cualesquiera de los contratos, documentos e instrumentos descritos anteriormente), instrumentos, poderes, registros, solicitudes o certificados que deban ser celebrados, firmados y/o entregados por la Sociedad de conformidad con cualesquiera de los contratos, convenios, documentos e instrumentos descritos anteriormente y derivados de o relacionados con los Documentos de la Operación, sean públicos o privados, así como llevar a cabo cualesquiera acciones necesarias, convenientes o requeridas por autoridades competentes a efecto de formalizar los Documentos de la Operación y/o perfeccionar las operaciones contempladas en los mismos.

--- TERCERA. Ratificación de Poderes. --- Se resuelve autorizar al señor **Alejandro Toiber Shwartzman** para que celebre los Documentos de la Operación en nombre y representación de la Sociedad, mediante el ejercicio de los poderes que le fueron otorgados por la Sociedad y que constan en la escritura pública número 27,986 de fecha 23 de noviembre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Arturo González Jiménez, titular de la notaría pública número 95 del Estado de México, y (ii) al Consejo de Administración de la Sociedad para que como órgano colegiado, en su caso, ejerza los poderes de los que goza al

amparo de los Estatutos Sociales de la Sociedad. --- CUARTA. Otorgamiento de poderes para para la celebración de los Documentos de la Operación. --- En adición a lo resuelto en la Cláusula Tercera anterior, de conformidad con lo establecido en el numeral XVIII del Artículo Vigésimo Primero de los estatutos sociales de la Sociedad, se resuelve de forma unánime, otorgar a favor de los señores Alejandro Toiber Schwartzman y Fernando Mauricio Vásquez Dheming (cada uno, un "Apoderado"), un poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades, para ser ejercido de manera individual, por cualquiera de ellos, para que en nombre y representación de la Sociedad: (i) negocien los términos y condiciones de los Documentos de la Operación; y (ii) celebre, suscriban, avalen, otorguen, ratifiquen, terminen, cancelen, y en su caso, protocolicen ante fedatario público mexicano e inscriban los actos que sean necesarios ante cualquier Registro Público de la Propiedad y del Comercio (incluyendo el Registro Único de Garantías Mobiliarias), todos y cada uno de los Documentos de la Operación. De igual forma, para poder llevar a cabo los actos mencionados en los numerales anteriores, y sin perjuicio de la especialidad de las facultades otorgadas, cada Apoderado, contará con los siguientes poderes: --- a) PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS.- Poder general para pleitos y cobranzas, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, con inclusión de todas aquellas facultades generales y especiales que requieran poder o cláusula especial, en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Código y sus correlativos de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete de los que rigen en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles de los distintos estados de la República Mexicana. El poder que se otorga podrá ejercitarse ante toda clase de personas y autoridades, ya sean federales, estatales, municipales, empresas descentralizadas o de participación estatal, administrativas, militares, laborales y judiciales. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el presente poder otorga facultades expresas para intentar toda clase de juicios y recursos y desistir de ellos, incluso del amparo; para formular posturas en subastas, pujas y adjudicarse bienes en favor de la mandante; para presentar denuncias y querellas, coadyuvar con el Ministerio Público, constituirse en parte civil y presentar toda clase de pruebas, otorgar el perdón del ofendido y desistir de las querellas que a su nombre se hubieren presentado; celebrar convenios judiciales o extrajudiciales; someter juicios a la decisión de árbitros o arbitradores; pactar procedimientos convencionales; articular y absolver posiciones e interrogar testigos. Las facultades anteriores, se mencionan solamente en forma enunciativa, más no limitativa. --- b) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Poder general para actos de administración, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los que rigen en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles de los distintos estados de la República Mexicana. --- c) PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO.- Poder general para actos de dominio, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los que rigen en el Código Civil Federal y los Códigos Civiles de los distintos estados de la República Mexicana. --- d) PODER PARA SUSCRIBIR Y ENDOSAR TÍTULOS DE CRÉDITO.- Poder general para suscribir, otorgar, avalar, aceptar, endosar y de cualquier forma, negociar toda clase de títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. --- e) FACULTAD PARA SUSTITUIR O DELEGAR PODERES.- Cada Apoderado tendrá la facultad para sustituir o delegar los poderes otorgados en los incisos anteriores, de manera total o parcial, pudiendo otorgar poderes especiales o generales dentro de los límites de sus facultades, estando asimismo autorizado para revocar las sustituciones o delegaciones que eventualmente pueda otorgar, en los términos del artículo dos mil quinientos setenta y cuatro del Código Civil Federal, Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y de sus correlativos Códigos Civiles de todas la Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos. --- QUINTA. Otorgamiento de Poder en Favor del Agente de Proceso. --- En este acto, la Sociedad otorga un poder general irrevocable para pleitos y cobranzas, pero especial en cuanto a su objeto con todas las facultades generales y tan amplio

como en derecho proceda, en términos de lo establecido en el artículo 2553 (dos mil quinientos cincuenta y tres) y en el primer y cuarto párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y sus correlativos en los Códigos Civiles de cada una de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, en favor de Citadel SPV LLC (el "Agente de Proceso") con domicilio ubicado en 85 Broad Street, 18th Floor, New York, NY 10004, Estados Unidos de América, o cualquier otro domicilio que éste designe, para que actúe como agente de proceso por conducto de sus funcionarios, representantes, empleados y agentes autorizados conforme a las leyes de la jurisdicción de su constitución, en nombre y representación de la Sociedad, actuando individual o conjuntamente, reciba todas y cualesquier notificaciones, avisos, emplazamientos, resoluciones, sentencias o comunicaciones de cualquier índole en relación con cualquier procedimiento de cualquier carácter, incluyendo sin limitación alguna, procedimientos judiciales o administrativos que se interpongan ante cualquier tribunal de la Ciudad de Nueva York, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América o ante cualquier tribunal federal de los Estados Unidos de América ubicado en la Ciudad de Nueva York, Nueva York, Estados Unidos de América, que deriven directa o indirectamente de cualesquiera de (1) cierto contrato de crédito (loan agreement) de fecha 10 de marzo de 2021 (junto con su suplemento (supplement), según sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Crédito SOFOM-PayJoy") celebrado entre la Sociedad, en su carácter de acreditante (Lender) y PayJoy México, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de acreditado (Borrower), (2) cierto contrato de crédito (loan agreement) de fecha 10 de marzo de 2021 (junto con su suplemento (supplement), según sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Crédito Architect - SOFOM") celebrado entre Architect Capital Payjoy SPV, LLC, en su carácter de acreditante (Lender) y la Sociedad, en su carácter de acreditado (Borrower), así como de cualquier otro documento relacionado con dichos Contrato de Crédito SOFOM-PayJoy y Contrato de Crédito Architect-SOFOM, incluyendo sin limitar, los Documentos de la Operación. --- Para el ejercicio del presente poder, el Agente de Proceso contará con facultades para pleitos y cobranzas en términos del primer párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles para las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, inclusive las facultades especiales que señala el artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles para las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo en forma enunciativa, mas no limitativa, las facultades para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, recibir pagos, las de iniciar y desistirse del juicio de amparo, promover quejas y querellas y desistirse de ellas y otorgar perdón a los culpables, pero excluyendo expresamente la facultad para hacer cesión de bienes. El Agente de Proceso no podrá delegar o sustituir el presente poder. --- El presente poder se confiere con el carácter de irrevocable en términos de lo dispuesto por el artículo 2596 del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, por ser un medio para cumplir con una obligación previamente contraída por la Sociedad. La Sociedad señala en este acto como domicilio convencional para recibir cualesquiera de las notificaciones, aviso, emplazamientos o comunicaciones antes citados, en el domicilio del Agente de Proceso ubicado en 85 Broad Street, 18th Floor, New York, NY 10004, Estados Unidos de América, o cualquier otro domicilio que en el futuro designe el Agente de Proceso. --- SEXTA. Ratificación de Actos. --- En este acto la Sociedad ratifica y reconoce todos los actos que celebren sus apoderados y/o representantes legales, al amparo de los Documentos de la Operación. --- SÉPTIMA. Designación de delegados especiales. --- Se resuelve designar en este acto como delegados especiales a los señores Alejandro Toiber Schwrtzman y Fernando Mauricio Vásquez Dheming, para que, indistintamente, cualquiera de ellos comparezca, en caso de ser necesario, ante el Notario Público de su elección a formalizar el acta levantada con motivo de la confirmación escrita de las presentes Resoluciones y, en su caso, inscriban por sí o por medio de la persona que designen, el instrumento

correspondiente en el Registro Público de Comercio que corresponda, y lleven a cabo todo los actos necesarios para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la presente, quedando expresamente facultado para solicitar copias certificadas o testimonios de las escrituras públicas donde consten dichas resoluciones. --- No habiendo otro asunto que tratar, siendo el día 8 de marzo de 2021 las resoluciones anteriormente expuestas fueron aprobadas por la totalidad de los presentes...”.

#### ----- G E N E R A L E S

Por sus generales, los comparecientes manifestaron ser:

EL SEÑOR **JUAN FRANCISCO AHEDO ROZADA**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día veinte de febrero de mil novecientos setenta y siete, casado, empresario, con domicilio en Calle Bahía de Santa Bárbara ciento cuarenta y cinco, piso planta baja, Colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, código postal once mil trescientos.

Clave Única de Registro de Población: “AERJ770220HDFHZN03”.

EL SEÑOR **ALEJANDRO TOIBER SCHWARTZMAN**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario del Estado de México, lugar donde nació el día catorce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, soltero, Empresario, con domicilio en Calle Manuel E. Izaguirre número dos, interior ciento uno, colonia Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Código Postal cincuenta y tres mil cien, Estado de México, México.

Clave Única de Registro de Población: “BALE880714HMCRVN08”.

EL SEÑOR **HÉCTOR GARCÍA ROMANO**, mexicano, hijo de padres mexicanos, originario de la Ciudad de México, lugar donde nació el día dieciocho de septiembre de mil novecientos setenta y cuatro, casado, comerciante, con domicilio en Calle Santos Degollado número ciento cuarenta y dos, Colonia Centro, en Jojutla, Estado de Morelos, código postal sesenta y dos mil novecientos.

Clave Única de Registro de Población: “GARH740918HDFRMC07”.

#### **YO, EL NOTARIO HAGO CONSTAR BAJO MI FE:**

I.- Que identifiqué a los comparecientes con los documentos que en copia agrego al apéndice de este instrumento con la letra “**E**”, y a mi juicio los conceptúo a todos legalmente capacitados para la firma de este instrumento.

II.- Que tuve a la vista los documentos que se citan en este instrumento, a cuyos originales me remito.

III.- Que les hice saber el derecho que tienen los comparecientes de leer por sí mismos este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito.

IV.- Que les leí y expliqué íntegramente este instrumento a los comparecientes y estando conformes con su contenido, valor y fuerza legal, lo firman en comprobación el día

, momento en que LO AUTORIZO DEFINITIVAMENTE.

DOY FE.