

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores descritos en este prospecto han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

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

#### FIDEICOMITENTE

#### FIDUCIARIO

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“CBFIs”) Y CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE CORTO Y LARGO PLAZO (“CEBURES”) A SER EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2870, POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE \$4,500,000,000.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UDIS, EN DÓLARES O EURO S (EL “PROGRAMA”).**

Cada emisión de CBFIs o Cebures hecha al amparo del presente Programa (cada una, una “Emisión”) contará con sus propias características. Se podrán realizar una o varias emisiones de CBFIs o Cebures conforme al presente Programa, en el entendido que, dichas emisiones no podrán exceder el monto total autorizado por el Programa. Cada emisión de CBFIs o Cebures al amparo del Programa podrá realizarse (a) mediante oferta pública o privada internacional de CBFIs dirigida a inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, (b) mediante oferta pública o privada en México; pudiendo ser, en cada caso, primaria, secundaria o mixta, según se establezca en el suplemento correspondiente a dicha Emisión, y/o (c) según lo determinen los Tenedores. Las Emisiones de CBFIs podrán ser primarias, secundarias o mixtas, según se establezca en el aviso o suplemento correspondiente a dichas Emisiones. El tipo de valor, el monto de emisión, la fecha de registro y liquidación, mecanismo de oferta, entre otras características de cada Emisión, serán acordados por el Fiduciario Emisor (según dicho término se define más adelante) con el intermediario colocador respectivo en el momento de cada Emisión y se incluirán en el aviso, suplemento y Título respectivos. El monto total para las emisiones de Cebures al amparo del presente Programa es de hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente y el número de CBFIs a ser inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) para ser usados en las Emisiones al amparo del presente Programa es de 150,000,000 CBFIs.

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2870 (el “ <u>Emisor</u> ” o el “ <u>Fiduciario Emisor</u> ”).
<b>Fideicomitente:</b>	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. (el “ <u>Fideicomitente</u> ”).
<b>Administrador y Asesor:</b>	Administradora FIBRA Norte, S.C. (el “ <u>Administrador y Asesor</u> ”).
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
<b>Contrato de Fideicomiso:</b>	Los valores que se emitan al amparo del presente Programa serán emitidos por el Emisor conforme al contrato de fideicomiso irrevocable No. 2870 (según el mismo ha sido o sea modificado, re-expresado reestructurado, sustituido, adicionado o de cualquier otra forma modificado de tiempo en tiempo, el “ <u>Fideicomiso</u> ” o el “ <u>Contrato de Fideicomiso</u> ”, según corresponda) de fecha 10 de julio de 2017, celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente,

Administradora FIBRA Norte, S.C., como administrador y asesor, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas o Inversiones Permitidas; (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso. Información relacionada con los activos vigentes del Patrimonio del Fideicomiso está contenida en la Sección “III. El Fideicomiso – 3. Descripción del Patrimonio del Fideicomiso” del presente Prospecto.

**Características principales de los activos que comprenden el Patrimonio del Fideicomiso:**

Al 31 de diciembre de 2019 nuestro portafolio está compuesto por 97 propiedades con un total de 342,737 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR), incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 40 ciudades estratégicas, en 19 entidades federativas en el país. La ocupación es del 100%, contratos con vigencia promedio remanentes de 7.1 años. Para mayor información acerca del portafolio del Fideicomiso ver la Sección “III. El Patrimonio del Fideicomiso – Descripción del Patrimonio del Fideicomiso” del presente Prospecto.

**Tipos de Valor:**

**a. Instrumento de capital:**

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”), sin expresión de valor nominal.

**b. Instrumentos de deuda:**

Según se describe en este prospecto, el Emisor podrá realizar indistintamente emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (según el contexto lo requiera, “Cebures”) a que se refiere el artículo 63 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, denominados en Pesos, moneda de curso legal en México, o su equivalente en Unidades de Inversión (“UDIs”) o dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (“Dólares”), o euros, moneda de curso legal en la Unión Europea (“Euros”), considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de la emisión correspondiente.

**Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:**

Hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Cebures como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Cebures en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente, en el entendido que las Emisiones de Corto Plazo en su conjunto no podrán exceder de \$500'000,000.00 M.N. (Quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). El saldo insoluto de principal de los Cebures de Largo Plazo y de los Cebures de Corto Plazo podrá representar hasta el Monto Total Autorizado del Programa sin limitantes. Tratándose de Emisiones denominadas en Dólares, Euros o en UDIs, el saldo

	principal relativo a dichas Emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos del Dólar, Euro o la UDI en la fecha de la Emisión correspondiente.
<b>Número de CBFIs a ser inscritos en el RNV para ser usados en Emisiones al amparo del Programa:</b>	150,000,000 (ciento cincuenta millones) de CBFIs.
<b>Monto autorizado, con carácter revolvente, para Cebures:</b>	Hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV.
<b>Fecha de Emisión, Registro y Liquidación:</b>	Las fechas de emisión, registro y liquidación serán determinadas para cada Emisión realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el aviso o suplemento correspondiente.
<b>Recursos Netos que Obtendrá el Fiduciario Emisor:</b>	Los recursos netos que obtenga el Fiduciario Emisor con cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa serán determinados para cada Emisión y se establecerán en el Título correspondiente, en el aviso de colocación y en el suplemento correspondiente.
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> ").
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente para dicha inversión. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida en la Sección " <i>I. Información General - 3. Factores de Riesgo</i> " del presente Prospecto.
<b>Legislación Aplicable y Jurisdicción:</b>	Los CBFIs y los Cebures que se emitan de tiempo en tiempo al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable. El Fiduciario Emisor, el Representante Común y los Tenedores por virtud de la adquisición de los CBFIs y/o Cebures, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los CBFIs y/o Cebures, cualquier asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, o cualquier otra institución financiera designada como representante común al amparo de una Emisión de Cebures, según se establezca en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento, correspondientes (el " <u>Representante Común</u> ").
<b>Intermediario Colocador:</b>	Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, o cualquier otro intermediario colocador designado como tal al amparo de una Emisión, según se establezca en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento, correspondientes (el " <u>Intermediario Colocador</u> ").

### CARACTERÍSTICAS DE LOS CBFIs

<b>Clave de Pizarra:</b>	“FNOVA 17”.
<b>Denominación:</b>	Los CBFIs emitidos de tiempo en tiempo al amparo del Programa estarán denominados en Pesos.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública, en el entendido que, cada oferta de CBFIs al amparo del Programa podrá realizarse (a) mediante oferta pública o privada internacional de CBFIs dirigida a inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, (b) mediante oferta pública o privada en México; pudiendo ser, en cada caso, primaria, secundaria o mixta, según se establezca en el suplemento correspondiente a dicha Emisión, y/o (c) según lo determinen los Tenedores.
<b>Mecanismo de Asignación:</b>	El mecanismo de asignación de los CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión y la oferta de CBFIs se realizará discrecionalmente a través de la construcción del libro.
<b>Opciones de Sobreasignación:</b>	Se determinará para cada Emisión en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento correspondiente.
<b>Precio de colocación:</b>	El precio de colocación de los CBFIs será determinado para cada Emisión realizada de tiempo en tiempo al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública y en el suplemento correspondiente.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores de CBFIs:</b>	Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en el entendido que, si el tercer día de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del

Administrador y Asesor por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. **No existe obligación de pago de principal ni intereses.**

**Distribuciones:**

Las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs se efectuarán en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para calificar como FIBRA, el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores de CBFIs cuando menos una vez al año, y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. No obstante, el Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no se pueden garantizar Distribuciones en efectivo. La periodicidad con la cual se realizarán Distribuciones, así como el porcentaje que éstas representen del Resultado Fiscal, podrán modificarse durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, considerando las modificaciones que, en su caso, sufran las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para más información, se sugiere consultar la sección 2.10 "*Ley Aplicable y régimen fiscal a los Tenedores de CBFIs*".

**Lugar y Forma de Pago de Principal:**

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México contra la entrega del Título, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, según corresponda. No existe obligación de pagar principal o intereses de los CBFIs.

**Amortización de los**

Los CBFIs no serán amortizables.

**CBFIs:**

**Fuente de Pago:** Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

**Garantía:** Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía alguna.

**Régimen Fiscal:** El Fideicomiso se regulará por lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

**CARACTERÍSTICAS DE LOS CEBURES:**

**Clave de Pizarra:** “FNOVA”, en el entendido que las Emisiones de Cebures de Largo Plazo estarán identificadas con el año de la Emisión correspondiente y, en caso de haber más de una Emisión por cada año, con el número de la misma. Las Emisiones de Cebures de Corto Plazo se identificarán con 3 dígitos correspondientes al número de emisión, seguidos de dos dígitos correspondientes al año de la misma.

**Tipo de Oferta:** Oferta pública en México, en el entendido que, cada oferta de Cebures al amparo del Programa podrá ser parte de una oferta global consistente en (a) una oferta pública o privada internacional de Cebures dirigida a inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, y (b) una oferta pública o privada en México.

**Denominación:** Los Cebures emitidos de tiempo en tiempo al amparo del Programa podrán estar denominados en Pesos, o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros al tipo de cambio aplicable en la fecha de la Emisión correspondiente, según se establezca en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el aviso o suplemento correspondiente a dicha Emisión.

**Valor Nominal de los Cebures:** Será determinado para cada Emisión en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.

**Vigencia de las Emisiones de Cebures al amparo del Programa:** Será determinado para cada emisión y se dará a conocer en el Aviso o Suplemento correspondiente. Dependiendo de su plazo, los Cebures podrán ser de corto plazo cuando se emitan con un plazo mínimo de 1 día y un plazo máximo de 364 días (dichos Cebures, los “Cebures de Corto Plazo” y la emisión respectiva, una “Emisión de Corto Plazo”) y de largo plazo cuando se emitan con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 40 años (dichos Cebures, los “Cebures de Largo Plazo” y la emisión respectiva, una “Emisión de Largo Plazo”).

**Precio de Colocación:** El precio de colocación de los Cebures será determinado para cada Emisión realizada de tiempo en tiempo al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública y en el suplemento correspondiente, pudiendo colocarse a su valor nominal, a descuento o por arriba de su valor nominal.

**Mecanismo de Asignación:** El mecanismo de asignación de los Cebures será determinado para cada Emisión y será determinado en el aviso o suplemento correspondiente.

**Lineamientos de Apalancamiento:** Las Emisiones de Cebures, deberán en todo momento, cumplir con los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso. Para mayor información sobre los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso ver la Sección “I. Características del Programa – Lineamientos de Apalancamiento”.

<b>Obligaciones del Fiduciario Emisor:</b>	Los Cebures podrán prever ciertas obligaciones a cargo del Fiduciario Emisor según se señale para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento, correspondientes a dicha Emisión.
<b>Amortización de los Cebures:</b>	La amortización de los Cebures se llevará a cabo de la manera que se señale para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento de los Cebures o mediante amortizaciones programadas.
<b>Amortización Anticipada de los Cebures:</b>	Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente, la cual deberá estar sujeta al pago de una prima por amortización anticipada.
<b>Vencimiento Anticipado de los Cebures:</b>	Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a un vencimiento anticipado, según se señale para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
<b>Tasa de Interés de los Cebures:</b>	Los Cebures podrán devengar intereses desde la fecha de su colocación y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Cebures podrá ser fija o variable y el mecanismo para su cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se determinará para cada Emisión, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
<b>Intereses Moratorios:</b>	Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a la generación de intereses moratorios según se señale para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
<b>Periodicidad de Pago de Intereses:</b>	El interés devengado al amparo de los Cebures será pagado con la periodicidad que se establezca para cada emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.
<b>Fuente de Pago:</b>	Los pagos a realizarse respecto de los Cebures serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal de los Cebures:</b>	El principal y el interés devengado respecto de los Cebures se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectiva en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ubicado en Paseo de la Reforma N° 255-3er piso, Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento, los pagos se realizarán en el lugar que para cada Emisión se señale en el Título y designe en el aviso o suplemento correspondiente.
<b>Garantía:</b>	Los Cebures que se emitan de tiempo en tiempo al amparo del Programa podrán contar o no con garantías según se señale para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el aviso o suplemento correspondiente. En caso de que

alguna emisión en particular cuenta con alguna garantía, se presentará una nueva opinión legal.

**Calificación:**

Cada Emisión de largo plazo de Cebures que se realice al amparo del Programa será calificada por al menos dos agencias calificadoras. Dichas calificaciones se incluirán en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el aviso o suplemento correspondiente a dicha Emisión; en el entendido, que dichas calificaciones no constituirán una recomendación de inversión, y en el entendido, además, que las mismas podrían estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento durante la vigencia de los Cebures, de conformidad con las metodologías de las agencias calificadoras correspondientes.

Cada Emisión de Cebures de corto plazo que se realice al amparo del programa será calificada por al menos una agencia calificadora. La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. a la porción de corto plazo del programa es "F1+(mex)", la cual indica la más alta capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros.

**Derechos que Confieren a los Tenedores de Cebures:**

Los Tenedores de Cebures tendrán derecho a recibir el principal y el interés devengado relativo a las Emisiones de tiempo en tiempo al amparo del presente Programa conforme a lo establecido en el Título o en el suplemento, correspondiente.

**Régimen Fiscal de los Cebures:**

El pago de los intereses a los Tenedores de Cebures estará gravado para los efectos del ISR a las tasas de retención siguientes: (i) para las personas físicas y morales residentes en México, conforme a los artículos 8, 54, 133 y 135 de la LISR y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2020, así como las demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero, conforme a los artículos 153 y 166 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables. Se recomienda a todos los posibles Tenedores de los Cebures consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Cebures. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2020 y cualquier disposición fiscal aplicable de la RMF, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles Tenedores de los Cebures deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

**GBM**

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE CBFIS EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ SE DETERMINE CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE SE ESTABLEZCA AL AMPARO DEL FIDEICOMISO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, EL**

**FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS.**

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la información incluida bajo la Sección “Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

Los CBFIs que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos en el RNV con el número 3265-1.81-2021-019 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”). Los Cebures que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos en el RNV con el número 3265-4.19-2021-001 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del Fideicomiso o el Fiduciario Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto también podrá consultarse en las siguientes páginas de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnby](http://www.gob.mx/cnby), así como en las páginas de internet del Fiduciario y del Administrador y Asesor [www.actinver.com](http://www.actinver.com) y [www.fibra-nova.com](http://www.fibra-nova.com) respectivamente, y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

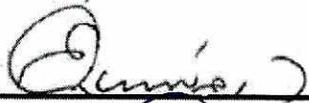
Autorización para su publicación por la CNBV No. 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021.

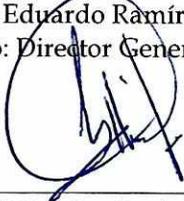
Ciudad de México, México, a 28 de abril de 2021.

## El Fideicomitente

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación del presente y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Fiduciario Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.”

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

Por:   
Nombre: Luis Eduardo Ramírez Herrera  
Cargo: Director General

Por:   
Nombre: David Heurico Ontiveros Román  
Cargo: Director de Finanzas

Por:   
Nombre: Raúl de la Paz Parga  
Cargo: Director Jurídico

## El Fiduciario Emisor

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación del presente y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Fiduciario Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.”

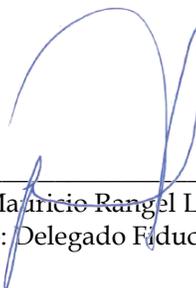
Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División  
Fiduciaria,  
Como fiduciario del Fideicomiso No.2870



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Oscar Mejia Reyes

Cargo: Delegado Fiduciario



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario

### **El Intermediario Colocador**

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación del presente y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Fiduciario Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.”

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V. Casa de Bolsa

Por:   
Nombre: Luis de Garay Russ  
Cargo: Apoderado

## TABLA DE CONTENIDO

I. INFORMACIÓN GENERAL .....	20
1. Términos Definidos .....	20
2. Resumen Ejecutivo .....	22
2.1 El Programa .....	22
2.2 General .....	22
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Infomación General - Resumen Ejecutivo" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
3. Factores de Riesgo .....	23
3.1 Factores de Riesgo Relacionados con los CBFIs .....	23
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información general - Factores de riesgo" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
3.2 Factores de Riesgo Relacionados con los Cebures .....	23
3.3 Relacionado con nuestras actividades y operaciones .....	25
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Factores de Riesgo - Riesgos relacionados con nuestras actividades y operaciones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
3.4 Relacionados con nuestra estructura y administración .....	25
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Factores de Riesgo - Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
3.5 Relacionado con México .....	26
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Factores de Riesgo - Riesgos relacionados con México" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
3.6 Relacionado con nuestro régimen fiscal .....	26
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Factores de Riesgo - Riesgos relacionados con nuestro régimen fiscal" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
3.7 Estimados y Riesgos Relacionados .....	26
4. Otros valores emitidos por el Fideicomiso .....	27
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
5. Cambios significativos a los Derechos de Valores inscritos en el Registro .....	28
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Cambios Significativos a los derechos de valores inscritos en el registro" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
6. Documentos de carácter público .....	29
II. EL PROGRAMA .....	30
1. Características del Programa .....	30
2. Características de los CBFIs .....	32
3. Características de los CEBURES .....	35
4. Destino de los Fondos .....	40
5. Plan de Distribución .....	41
6. Gastos relacionados con el Programa .....	42
7. Representante Común .....	44
8. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
III. EL FIDEICOMISO .....	51
1. Historia y desarrollo del Fideicomiso .....	51
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Historia y desarrollo del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
2. Descripción del Negocio .....	51
La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en <a href="http://www.actinver.com">www.actinver.com</a> , <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> y <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , respectivamente.	
2.1 Sectores Inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir .....	51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos ..... 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.3 Principales Clientes ..... 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Principales clientes" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.4 Legislación Aplicable y régimen fiscal ..... 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Legislación aplicable y régimen fiscal" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.5 Recursos Humanos ..... 51

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Recursos humanos" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.6 Información de Mercado ..... 52

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Información de mercado" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.7 Estructura de la Administración ..... 52

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Estructura de administración" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales ..... 52

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Procesos judiciales, administrativos o arbitrales" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.9 Derechos que confieren los CBFIs ..... 52

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.10 Distribuciones ..... 53

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Distribuciones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3. Descripción del Patrimonio del Fideicomiso ..... **¡Error! Marcador no definido.**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso ..... 53

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Inmuebles propiedad del fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios ..... 53

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso ..... 53

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Evolución de los activos del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso ..... 53

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Desempeño de los activos del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.5 Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones; Desinversiones ..... 53

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.6 Deudores Relevantes ..... 53



La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Informe deudores relevantes" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

4. Contratos y Acuerdos Relevantes..... 54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

5. Administración ..... 54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Estructura de administración" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

6. Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor u otros terceros que reciban pago por parte del Fideicomiso.....54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor i de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

7. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.....54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

8. Auditores Externos..... 54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Auditores Externos" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores..... 54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

10. Mercados de Capital..... 54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Mercado de capitales" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

10.1 Estructura del Fideicomiso y principales tenedores..... 54

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Mercado de Capitales - Estructura del Fideicomiso y principales tenedores" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

10.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de valores..... 55

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Mercado de Capitales - Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

10.3 Formador de mercado..... 55

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Mercado de Capitales - Denominación del formador de mercado" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

IV. EL ADMINISTRADOR..... 56

1. Historia y Desarrollo del Administrador..... 56

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2. Descripción del Negocio..... 56

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.1 Actividad Principal..... **¡Error! Marcador no definido.**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Actividad principal" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.2 Recursos Humanos..... 56

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Recursos humanos del administrador del patrimonio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.3 Estructura Corporativa..... 56

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Estructura corporativa" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales ..... 56

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Descripción del Negocio - Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del patrimonio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3. Administradores y Accionistas ..... ¡Error! Marcador no definido.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Administradores y tenedores de los certificados" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

V. INFORMACIÓN FINANCIERA ..... 57

1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Información financiera seleccionada del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

2. Créditos Relevantes ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Informe de créditos relevantes del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso)" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.1 Resultados de la operación ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Resultados de la operación del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

3.3 Control Interno ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Control Interno del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas ..... 57

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

VI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES ..... 59

VII. PERSONAS RESPONSABLES ..... 62

VIII. ANEXOS ..... 68

ANEXO 1 – Estados Financieros ..... 68

**Estados Financieros Dictaminados correspondientes a los ejercicios 2019, 2018 y 2017.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de los estados financieros anuales del Fideicomiso por los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 incluidos en el Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

**Estados Financieros Internos al 31 de diciembre de 2020.** La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Reporte Trimestral presentado ante la CNBV y BMV el 19 de enero de 2021, mismo que puede ser consultado en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente

ANEXO 2 – Opinión Legal ..... 69

ANEXO 3 – Contrato de Fideicomiso ..... 70

ANEXO 4 – Opinión Fiscal ..... 71

ANEXO 5 – Contrato de Administración ..... 72

ANEXO 6 – Calificaciones de calidad crediticia correspondientes a las emisiones de corto plazo ..... 73

ANEXO 7 – Bases de subasta ..... 74

ANEXO 8- Formato de título para emisiones de Cebures de corto plazo ..... 75

Todos los anexos adjuntos a este Prospecto son considerados parte integral del mismo.

**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 DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS.**

## PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones “nosotros” y “nuestros”, el término “el Emisor” y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso Emisor de los CBFIs. Referencias al término “el Fiduciario” son a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso. Referencias al término “el Administrador y Asesor” son a Administradora FIBRA Norte, S.C. o cualquier otra filial del Administrador y Asesor que asuma dicho carácter.

### Información en materia de divisas y otra información

En este Prospecto, el término “Pesos”, la abreviatura “M.N.” y el signo “\$” se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término “Dólares” y el signo “USD\$” o “EU” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (los “Estados Unidos”).

### Información de Mercado y sobre la industria

La información del mercado y el resto de la información estadística incluida en este Prospecto se basan en análisis realizados por el Administrador y Asesor a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de mercado y otras fuentes públicas independientes.

Aunque en nuestra opinión todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a nuestros posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por el Administrador y Asesor.

### Utilidades de Medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>), mientras que en los Estados Unidos es el pie cuadrado. A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Prospecto están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados son equivalentes a aproximadamente 0.929 metros cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

### Estimaciones Futuras

Este Prospecto contiene declaraciones con respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones con respecto al futuro incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa: (i) declaraciones con respecto a los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso; (ii) declaraciones de planes, objetivos o fines, y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones en las que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como “aspirar”, “prever”, “creer”, “podría”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “calcular”, “tiene la intención”, “posible”, “planea”, “potencial”, “predecir”, “buscar”, “debería” y “puede” y otras expresiones similares tienen la intención de identificar estimaciones y declaraciones con respecto al futuro, aunque dichas expresiones no son las únicas que permiten identificar dichas estimaciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían

ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro.

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Términos Definidos

Los términos utilizados con mayúscula inicial y no definidos en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula 1.1 del Contrato de Fideicomiso adjunto al presente como Anexo 3.

“ <u>Autoridad Gubernamental</u> ”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
“ <u>Cebures de Corto Plazo</u> ”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de deuda que se emitan con un plazo mínimo de 1 día y un plazo máximo de 364 días.
“ <u>Cebures de Largo Plazo</u> ”	Significa, los certificados bursátiles fiduciarios de deuda que se emitan con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 40 años.
“ <u>CNBV</u> ”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <u>CUE</u> ”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según sean modificadas, reformadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
“ <u>Diario Oficial</u> ”	Significa el Diario Oficial de la Federación.
“ <u>Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs</u> ”	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.4., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.8., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.12, 3.21.2.13 y 3.21.2.14 de la RMF, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que resulten aplicables y/o las sustituyan en cualquier momento.
“ <u>Distribuciones</u> ”	Significa las distribuciones que el Fiduciario realice en favor de los Tenedores de CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.
“ <u>Emisión</u> ”	Significa cada emisión de CBFIs o Cebures, según sea el caso, realizada por el Fiduciario Emisor al amparo del Programa.
“ <u>Emisión de Corto Plazo</u> ”	Significa, cualquier emisión al amparo del Programa con un plazo mínimo de 1 día y un plazo máximo de 364 días.
“ <u>Emisión de Largo Plazo</u> ”	Significa, cualquier emisión al amparo del Programa con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 40 años.

<u>"FIBRA"</u>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
<u>"Fideicomiso"</u> , <u>"Contrato de Fideicomiso"</u>	Significa el fideicomiso irrevocable No. 2870, según el mismo sea modificado, re expresado reestructurado, sustituido, adicionado o de cualquier otra forma modificado de tiempo en tiempo, de fecha 10 de julio de 2017, celebrado entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como fiduciario, Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente, Administradora FIBRA Norte, S.C., como administrador y asesor, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
<u>"Fiduciario"</u> , <u>"Emisor"</u> <u>"Fiduciario Emisor"</u>	o Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
<u>"Intermediario Colocador"</u>	Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, o cualquier otro intermediario colocador designado como tal al amparo de una Emisión, aviso de colocación con fines informativos en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento, correspondientes.
<u>"ISR"</u>	Significa Impuesto sobre la Renta
<u>"IVA"</u>	Significa Impuesto al Valor Agregado
<u>"Ley Aplicable"</u>	Significa, respecto de cualquier acto o circunstancia descrita en el presente, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicho acto o circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicho acto o circunstancia.
<u>"LGTOC"</u>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según sean modificadas, reformadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
<u>"LISR"</u>	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta según sean modificadas, reformadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
<u>"LIVA"</u>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según sean modificadas, reformadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
<u>"LMV"</u>	Significa la Ley del Mercado de Valores según sean modificadas, reformadas o adicionadas de tiempo en tiempo
<u>"México"</u>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>"Monto Total Autorizado"</u>	Significa hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100) o su equivalente en UDIS, Dólares o Euros en el entendido, que el monto total para las emisiones de Cebures al amparo del Programa es de hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), con

carácter revolvente.

“ <u>Persona</u> ”	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
“ <u>Programa</u> ”	Significa el presente programa para la emisión de los CBFIs y Cebures.
“ <u>Prospecto</u> ”	Significa este Prospecto relacionado al Programa.
“ <u>Reporte Anual</u> ”	Significa el reporte anual del Fideicomiso presentado ante CNBV y la BMV el 14 de mayo de 2020.
“ <u>RMF</u> ”	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“ <u>Resultado Fiscal</u> ”	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
“ <u>Tenedores de CBFIs</u> ”	Significa cada Tenedor de CBFIs.
“ <u>Tenedores de los Cebures</u> ”	Significa cualquier Tenedor de Cebures.
“ <u>Tenedores</u> ”	Significa, según sea el caso, los Tenedores de los CBFIs o los Tenedores de los Cebures.
“ <u>Título</u> ”	Significa el título en el cual se documentarán los CBFIs o los Cebures, según corresponda.



## 2. Resumen Ejecutivo

*El siguiente resumen contiene una visión general de la información contenida en este Prospecto. No contiene toda la información que debería ser considerada antes de tomar una decisión de inversión en relación con los CBFIs o Cebures. Antes de invertir en CBFIs y/o Cebures es necesario leer el Prospecto completo y el suplemento correspondiente en virtud de poder obtener un mejor entendimiento del Fideicomiso y de la oferta correspondiente, incluyendo la información contenida en la Sección “I. Información General – 3. Factores de Riesgo” del presente.*

### 2.1 El Programa

El propósito del Programa es permitir al Fideicomiso llevar a cabo cuantas Emisiones de CBFIs y Cebures como el Emisor determine, hasta el Monto Total Autorizado del Programa, a través de ofertas públicas en México. Cada Oferta de CBFIs o Cebures emitidos bajo el Programa podrá realizarse (a) mediante oferta pública o privada internacional de CBFIs dirigida a inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, (b) mediante oferta pública o privada en México; pudiendo ser, en cada caso, primaria, secundaria o mixta, según se establezca en el suplemento correspondiente a dicha Emisión, y/o (c) según lo determinen los Tenedores.

Las Emisiones hechas de tiempo en tiempo al amparo del Programa tendrán sus propias características. El monto de cada Emisión de CBFIs o de Cebures y las características de las mismas serán divulgados en el aviso o suplemento correspondiente. El monto total de todas las Emisiones de CBFIs y Cebures llevadas a cabo de conformidad con el Programa, no podrán exceder en total, del Monto Total Autorizado del Programa.

### 2.2 General

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3. Factores de Riesgo

La adquisición de CBFIs y/o Cebures por un Tenedor implica un alto grado de riesgo. Al evaluar la posible adquisición de dichos valores, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y el suplemento correspondiente, y considerar, entre otras cosas, los riesgos que podrían afectar al Administrador y/o al Fideicomiso y, por lo tanto, considerar las Distribuciones o pagos efectuados a los Tenedores, incluyendo los factores de riesgo descritos a continuación. Los riesgos descritos a continuación no son los únicos riesgos que podrían afectar a los valores que se emitirán bajo el Programa. Existen otros riesgos relacionados con una inversión en dichos valores, incluyendo, entre otros, riesgos que actualmente son desconocidos o imprevistos o que actualmente no se consideran significativos pero que, sin embargo, pueden llevar a un efecto adverso sobre los CBFIs y/o los Cebures, en el Patrimonio del Fideicomiso, o en la situación financiera del Administrador y/o del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad de realizar Distribuciones o pagos a los Tenedores.

Los posibles inversionistas deberán basar su decisión en cuanto a la realización de una inversión en los CBFIs y/o en los Cebures basados en su propio análisis legal, fiscal, financiero y otro tipo de consideración que podría aplicar, incluyendo las ventajas de inversión, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar el contenido de este Prospecto y/o el correspondiente suplemento como una recomendación legal, fiscal o financiera, y se les aconseja consultar a sus propios asesores sobre la adquisición, participación o disposición de su inversión en los CBFIs y/o en los Cebures.

#### 3.1 Factores relacionados con los CBFIs

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información general – Factores de riesgo” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 3.2 Factores relacionados con los Cebures

##### *Mercado limitado para los Certificados Bursátiles*

Actualmente no existe un mercado secundario con respecto a los Cebures y es posible que dicho mercado no se desarrolle a lo largo de la vigencia del Programa. El precio al cual se negocien los Cebures en este mercado puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas tanto globales como en México. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Cebures puede verse afectada negativamente y los Tenedores de los Cebures podrían no ser capaces de enajenarlos. Adicionalmente, el mercado de valores mexicano es sustancialmente menor, poco líquido, tiene mayor volatilidad y mayor concentración que la mayoría de los mercados de valores internacionales. La relativa volatilidad e iliquidez del mercado de valores mexicano puede limitar la capacidad de los Tenedores de los Cebures para enajenar sus Cebures en el momento y en el precio deseado.

No puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los Cebures o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los Cebures hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador y Asesor, ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

*En caso de que los Cebures contemplen disposiciones relativas a su amortización o vencimiento anticipado, los Tenedores podrían no encontrar una inversión equivalente*

El Programa contempla que cada Emisión hecha bajo el amparo del Programa tendrá sus propias características. El Título que ampare los Cebures de la Emisión correspondiente podrá establecer que los Cebures pueden ser amortizados voluntariamente de manera anticipada, así como los eventos de vencimiento anticipado. Si una Emisión es efectivamente amortizada anticipadamente o como resultado de un evento de vencimiento anticipado, los Tenedores de los Cebures que reciban el pago de sus Cebures podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Cebures (incluyendo tasas de interés y plazo).

*La calificación de los Cebures puede estar sujeta a cambios o renuncia en cualquier momento*

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Cebures podrían estar sujetas a revisión (ya sea a la alta o a la baja) por distintas circunstancias relacionadas a nosotros, al Fideicomiso, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener impacto en la amortización de los Cebures. Una disminución en la calificación crediticia de los Cebures podría afectar el crecimiento, la situación financiera o los resultados de operación del Fideicomiso, así como nuestra capacidad para llevar a cabo el pago en su totalidad bajo los Cebures. Si las agencias calificadoras que hayan emitido un dictamen sobre la solvencia de los Cebures deciden reducir o renunciar a dicha calificación, es posible que el mercado de valores de los Cebures, si lo hubiera, se reduzca o extinga. Los inversionistas deberán revisar cuidadosamente cualquier consideración contenida en las calificaciones correspondientes, las cuales se adjuntarán a los suplementos correspondientes de cada Emisión de Cebures.

*Algunas emisiones de Cebures pudieran no causar intereses moratorios*

El Programa contempla que cada Emisión hecha bajo el amparo del Programa tendrá sus propias características. Si el Emisor decidiera que una Emisión en particular de Cebures no incluya dispersiones relativas a la generación de intereses moratorios, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir Cebures de dicha Emisión, por lo cual, se les sugiere la lectura de todos los documentos y evaluar todos los documentos relativos a cada Emisión de Cebures que lleve a cabo el Emisor al amparo del Programa.

*Volatilidad en la Tasa de Interés*

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

*Emisiones con amortización única al vencimiento de los Cebures*

Es posible que algunas Emisiones al amparo del Programa prevean una sola amortización de capital al vencimiento de los Cebures, por lo cual los posibles Tenedores de Cebures deberán considerar que esta situación podría representar un riesgo mayor en comparación con los Cebures que cuenten con vencimientos parciales ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo el pago completo de los Cebures en la fecha de su vencimiento.

*Pago de principal e intereses en Dólares o Euros a través de Indeval*

El pago del principal e interés bajo los Cebures que se realicen a los Tenedores de los mismos podrá ser en Dólares o Euros a través de Indeval, por lo que los Tenedores que instruyan a su custodio a recibir el pago del principal e intereses generados de conformidad con los Cebures, deberán sujetarse al tipo de cambio que su custodio les asigne, el cual puede no ser el más competitivo y podría recibir una cantidad distinta en moneda nacional en relación con otras inversiones. Por lo anterior, es recomendable que los Tenedores cuenten con cuentas de depósitos bancarios

denominados y pagaderos en Dólares o Euros y pagadera en el extranjero o cualquier otro medio suficiente para poder adquirir los Cebures. Igualmente, los Tenedores que elijan recibir el pago del principal e intereses bajo los Cebures en Pesos, deberán consultar con su propio custodio sobre la posibilidad de hacerlo.

### 3.3 Riesgos de carácter general y riesgos de carácter económico y político.

*El desempeño financiero y operativo de la Emisora y de sus valores, pueden verse afectados en forma adversa por epidemias, pandemias, desastres naturales y otras catástrofes.*

El reciente brote mundial de COVID-19 (más comúnmente conocido como el coronavirus), cualquier reincidencia del brote de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio y los ingresos del Fideicomiso. El 31 de diciembre de 2019 se comunicaron a la Organización Mundial de Salud varios casos de neumonía en Wuhan, República Popular China, el cual, una semana después fue identificado como un nuevo coronavirus identificado como 2019-nCoV. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de la Organización Mundial de Salud declaró una emergencia de salud internacional por el brote del nuevo coronavirus. El brote de otras epidemias similares podría conducir a la implementación de medidas de salud pública, afectar la demanda de arrendamientos y otros aspectos, que como consecuencia, podrían afectarían, a su vez, las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. Cualquiera de estos sucesos y otras consecuencias imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados del Fideicomiso.

Algunos economistas y los principales bancos de inversión han expresado su preocupación por la recesión económica mundial causada por la continua propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. Los arrendatarios de las propiedades que conforman nuestro portafolio, ya sean personas físicas o morales, podrían verse afectadas negativamente por la perturbación de los negocios causada por el brote mundial del coronavirus. Esto podría tener repercusiones en nuestro negocio similares a las descritas anteriormente.

El agravamiento de COVID-19 en México podría conducir a la implementación de medidas de salud pública y las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. En abril de 2009 ocurrió un brote de influenza A(H1N1) en México y los Estados Unidos, que posteriormente se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, en México se adoptaron una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. Si la situación relacionada con el COVID-19 en México continúa empeorando y surgen otras consecuencias previstas o imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, esto podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados del Fideicomiso.

Asimismo, algunas de las propiedades que conforman nuestro portafolio podrían estar ubicados en áreas que sean más susceptibles que otras (e.g. la frontera con los Estados Unidos), y podrían verse afectadas de manera desproporcional por el coronavirus. En particular, varias propiedades que conforman el portafolio del Fideicomiso podrían ubicarse en regiones susceptibles a desastres naturales, como terremotos o huracanes. Las guerras (incluyendo amenazas de guerra), atentados terroristas (incluyendo amenazas de actos de terrorismo), inestabilidad social y el incremento de las medidas de seguridad instituidas en respuesta a dichas situaciones, la incertidumbre geopolítica y conflictos internacionales, pueden tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

En este sentido, es posible que el Fideicomiso y/o Administrador y Asesor no estén debidamente preparados mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que la pandemia del COVID-19 continúe y/o empeore y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información General - Factores de Riesgo - Riesgos de carácter general y riesgos de carácter económico y político" del Reporte

Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.4 Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes Inmuebles

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información General – Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria mexicana de bienes Inmuebles” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.5 Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador y Asesor

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información General – Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con la estructura de la transacción y con el Administrador y Asesor” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.6 Riesgos relacionados con el régimen fiscal

*La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables al Fideicomiso de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs podría tener un efecto adverso significativo sobre éste.*

Se espera que el Fideicomiso califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, de tal forma que el régimen fiscal previsto por dichas disposiciones resulte aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores. Para calificar como una FIBRA, se tendrán que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con el objeto de inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones. Si incumpliésemos con estos requisitos, podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común pueden garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores de CBFIs no sufrirán modificaciones en el futuro ni que dichas modificaciones no afectarán adversamente a los Tenedores de CBFIs.

*Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o la revaluación de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.*

Podríamos estar obligados a pagar impuestos prediales a nivel local en relación con nuestras propiedades. En su caso, nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revaluación de nuestras propiedades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs podría verse afectada en forma adversa y significativa.

*Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.*

Tratándose del impuesto sobre adquisición de inmuebles o su equivalente, dependiendo de la Ley Aplicable en el municipio o la entidad federativa donde se ubique el bien inmueble correspondiente, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o un conjunto de adquisiciones actualizan los supuestos de causación de dichas contribuciones y, por tanto, estemos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente. De tal suerte, es posible que tengamos que pagar dichos impuestos en relación con la adquisición de nuestros activos inmobiliarios,

así como en relación con los inmuebles que, en su caso, adquiramos en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa y base para determinar estos impuestos podría variar.

*Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.*

La enajenación de los activos inmobiliarios del Fideicomiso podría causar obligaciones de pago del IVA. La entidad aportante deberá trasladar el IVA correspondiente al Fideicomiso y enterarlo ante las autoridades fiscales. De conformidad con la Ley Aplicable en la materia, el Fiduciario podrá solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA pagado en la fecha de aportación de los activos inmobiliarios; sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse en efectuar o rechazar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

*Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso.*

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos. El Administrador no puede asegurar que las autoridades gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria a la que pertenecen los activos inmobiliarios, podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación del Fideicomiso.

*Reformas fiscales y legales inesperadas*

La legislación fiscal en México se modifica y/o adiciona constantemente, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño del Fideicomiso, las Distribuciones o los ingresos de las operaciones del Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores o al Fideicomiso, o generándoles consecuencias adversas significativas.

*Interpretación de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.*

No se puede garantizar que el tratamiento fiscal previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS ha sido y será debidamente interpretado y aplicado por el Fiduciario y/o el Administrador; particularmente, no se puede asegurar que las autoridades fiscales competentes concuerden con la interpretación o aplicación que el Fiduciario y/o el Administrador efectúen en relación con el alcance de diversos términos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

### 3.7 Estimados y Riesgos Relacionados

Las declaraciones contenidas o incorporadas por referencia en este Prospecto que no sean datos históricos basados en expectativas, estimados, proyecciones, opiniones o creencias del Administrador y Asesor. Debido a diversos riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, eventos actuales o resultados del desempeño actual del Fideicomiso pueden diferir materialmente de aquellos reflejados o contemplados en dichas declaraciones. Por lo tanto, la confianza absoluta no debe ser puesta sobre el mismo. Adicionalmente, al considerar la información de rendimiento contenida en este Prospecto, los posibles inversionistas deben tener en cuenta que los rendimientos actuales de inversiones no realizadas dependerán, entre otros factores, de resultados futuros de operaciones, el valor de los activos y de las condiciones del mercado al momento de la disposición, las restricciones legales y contractuales de la transferencia que puedan limitar la liquidez, los costos de transacción, el momento y la manera de venta y las reservas relacionadas con el Fideicomiso, todos los cuales pueden diferir de los supuestos y circunstancias en los que se basan las valuaciones utilizadas en los datos de rendimiento contenidos en el presente.

No se puede asegurar que los beneficios obtenidos del Fideicomiso sean iguales o similares a los alcanzados o esperados a ser alcanzados previamente por Afiliadas del Administrador y Asesor.

### 3.8 Estimaciones Futuras

La información descrita en el presente Prospecto y en cada suplemento constituye solamente estimaciones sobre el posible comportamiento futuro del portafolio del Fideicomiso. Los resultados reales del comportamiento del portafolio podrían diferir significativamente de los esperados con base en dichas estimaciones.

Este Prospecto contiene declaraciones con respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones con respecto al futuro incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa: (i) declaraciones con respecto a los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso; (ii) declaraciones de planes, objetivos o fines, y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones en las que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como “aspirar”, “prever”, “creer”, “podría”, “estimar”, “esperar”, “pronosticar”, “calcular”, “tiene la intención”, “posible”, “planea”, “potencial”, “predecir”, “buscar”, “debería” y “puede” y otras expresiones similares tienen la intención de identificar estimaciones y declaraciones con respecto al futuro, aunque dichas expresiones no son las únicas que permiten identificar dichas estimaciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro.

**NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR Y ASESOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI LAS AFILIADAS NI SUBSIDIARIAS RESPECTIVAS TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO POR LOS MONTOS ESTABLECIDOS BAJO LOS VALORES A SER EMITIDOS BAJO EL PROGRAMA. EN EL CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTARA INSUFICIENTE PARA PAGAR LOS MONTOS ESTABLECIDOS BAJO LOS VALORES A SER EMITIDOS BAJO EL PROGRAMA, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, A LAS AFILIADAS Y SUBSIDIARIAS RESPECTIVAS DEL PAGO DE DICHOS MONTOS.**

#### **4. Otros valores emitidos por el Fideicomiso**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información General – Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 5. Cambios significativos a los Derechos de Valores inscritos en el Registro

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección “Información General – Cambios Significativos a los derechos de valores inscritos en el registro” del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 6. Documentos de carácter público

Toda la información contenida en el presente y/o cualesquier anexos del mismo, que ha sido entregada como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y Cebures en el RNV, podrá ser consultada en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. Copias del presente Prospecto estarán disponibles en la página de internet del Fiduciario [www.actinver.com](http://www.actinver.com), para consulta de los Tenedores. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador será C.P. Luis Carlos Piñón Reza, con domicilio ubicado en Km 7.5 Carretera a Cuauhtémoc, Col. Las Ánimas, C.P. 31450, Chihuahua, número telefónico Tel. 01-614-439-01-00 y correo electrónico [lpinon@fibra-nova.com](mailto:lpinon@fibra-nova.com) / [investor@fibra-nova.com](mailto:investor@fibra-nova.com)

### Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero  
Dirección: Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9,  
Col. Juárez, ZIP 06600, Ciudad de México  
Atención: Lic. Alejandra Tapia Jiménez  
E-mail: [altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx)  
Teléfono: (55) 5231 0161

### Fiduciario:

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria  
Dirección: Montes Urales 540, 3er piso, Col. Lomas de Chapultepec  
C.P. 11000, Ciudad de México  
Atención: División Fiduciaria  
E-mail: [rgranadosr@actinver.com.mx](mailto:rgranadosr@actinver.com.mx) / [ngarciar@actinver.com.mx](mailto:ngarciar@actinver.com.mx) / [karevalo@actinver.com.mx](mailto:karevalo@actinver.com.mx)  
Teléfono: (55) 8636 5550

## II. EL PROGRAMA

### 1. Características del Programa

#### a) Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto, fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de nuestro Fideicomiso de fecha 3 de noviembre de 2020, y permitirá la existencia de varias Emisiones de CBFIs y/o Cebures, con características de colocación independientes. El tipo de valor, el monto total de la Emisión, las fechas de registro y liquidación, el mecanismo de la oferta, entre otras características de cada Emisión, serán acordados por el Fiduciario Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y se incluirán en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento correspondiente.

#### b) Tipo de Oferta

Cada emisión de CBFIs o Cebures al amparo del Programa, podrá realizarse (a) mediante oferta pública o privada internacional de CBFIs dirigida a inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, (b) mediante oferta pública o privada en México; pudiendo ser, en cada caso, primaria, secundaria o mixta, según se establezca en el suplemento correspondiente a dicha Emisión, y/o (c) según lo determinen los Tenedores.

#### c) Tipos de Valor

- Instrumento de capital: Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal
- Instrumentos de deuda: Según se describe en este prospecto, el Emisor podrá realizar indistintamente emisiones de Cebures de Corto Plazo y de Cebures de Largo Plazo a que se refiere el artículo 63 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, denominados en Pesos, o su equivalente en UDIs, Dólares, o Euros, considerando el tipo de cambio aplicable en la fecha de la emisión correspondiente.

La CNBV, mediante oficio 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021, autorizó la inscripción del Programa, hasta por un monto de \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros.

#### d) Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de la autorización del Programa otorgada por la CNBV, plazo durante el cual el Fiduciario Emisor podrá realizar Emisiones, hasta por una cantidad que no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa.

#### e) Fecha de Emisión, Registro y Liquidación

Las fechas de emisión, registro y liquidación de cada Emisión al amparo del Programa serán determinadas, según se señale en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos o en el suplemento correspondiente.

#### 1.1 Depositario

El título correspondiente que ampara los CBFIs o los Cebures que documenten cada una de las Emisiones que se lleven a cabo de tiempo en tiempo conforme al Programa, se mantendrá en depósito en el Indeval para los efectos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores.

#### 1.2 Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo permita expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar toda la información contenida en el presente Prospecto y en especial, la incluida en la Sección “I Información General – 3 Factores de Riesgo”.

### 1.3 Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, o cualquier otra institución financiera designada como representante común al amparo de una Emisión de Cebures, según se establezca en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento correspondiente.

### 1.4 Intermediario Colocador

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, o cualquier otro intermediario colocador designado como tal al amparo de una Emisión, según se establezca en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento, correspondientes.

### 1.5 Autorización Corporativa del Programa

El Programa fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de CBFIs de nuestro Fideicomiso de fecha 3 de noviembre de 2020.

### 1.6 Autorización de CNBV

La CNBV, mediante oficio 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021 autorizó el Programa y la inscripción preventiva de los Cebures y de los CBFIs que se emitan conforme al mismo en el RNV.

### 1.7 Legislación Aplicable y Jurisdicción

Los CBFIs y Cebures que se emitan de tiempo en tiempo al amparo del Programa se registrarán e interpretarán conforme a la legislación mexicana aplicable.

El Fiduciario Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los CBFIs y/o Cebures, los Tenedores se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los CBFIs y/o Cebures, cualquier Asamblea de Tenedores, y/o cualquier documento relacionado con cada Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

### 1.8 Actualización

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y cualquier otra disposición de carácter general aplicable emitida por la CNBV, el Fiduciario Emisor tendrá que actualizar el Prospecto del Programa, en todos sus capítulos si habiendo transcurrido un año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, efectúa una nueva emisión al amparo del Programa, excepto si el Fiduciario Emisor se encuentra al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia la Circular Única de Emisoras, y que hubiera entregado al menos el reporte anual correspondiente al último ejercicio terminado.

## 6. Características de los CBFIs

### 2.1 Clave de Pizarra

“FNOVA 17”.

### 2.2 Tipo de Oferta

Oferta pública en México, en el entendido que, cada oferta de CBFIs al amparo del Programa podrá realizarse (a) mediante oferta pública o privada internacional de CBFIs dirigida a inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, (b) mediante oferta pública o privada en México; pudiendo ser, en cada caso, primaria, secundaria o mixta, según se establezca en el suplemento correspondiente a dicha Emisión, y/o (c) según lo determinen los Tenedores.

### 2.3 Mecanismo de asignación

El mecanismo de asignación de los CBFIs se divulgará en el suplemento correspondiente a cada Emisión y la oferta de CBFIs se realizará discrecionalmente a través de la construcción del libro.

### 2.4 Opciones de Sobreasignación

Se determinará para cada Emisión en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento, correspondientes.

### 2.5 Denominación de los CBFIs

Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

### 2.6 Distribuciones

Las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs se efectuarán en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para calificar como FIBRA, el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores de CBFIs cuando menos una vez al año, y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. No obstante, el Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no se pueden garantizar Distribuciones en efectivo. La periodicidad con la cual se realizarán Distribuciones, así como el porcentaje que éstas representen del Resultado Fiscal, podrán modificarse durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, considerando las modificaciones que, en su caso, sufran las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para más información, se sugiere consultar la sección 2.10 “*Ley Aplicable y régimen fiscal a los Tenedores de CBFIs*”.

### 2.7 Lugar y Forma de Pago de Principal

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores de los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval. No existe obligación de pagar principal o intereses de los CBFIs.

### 2.8 Fuente de Pago

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

## 2.9 Garantía

Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía alguna.

## 2.10 Régimen Fiscal

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

### Ciertas Consideraciones Fiscales Federales

Esta sección es un resumen de las principales consideraciones fiscales en materia de FIBRAs que son aplicables a los Tenedores de CBFIs con base en la naturaleza esperada de sus actividades. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que describe puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs. Los potenciales inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

### Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

El tratamiento fiscal aplicable a los Tenedores de CBFIs por la tenencia o la enajenación de los CBFIs depende, por una parte, de la residencia y el régimen fiscal del tenedor de que se trate y, por la otra, del tipo de ingreso que dicho tenedor obtenga. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

Residencia	Residentes en México			Residentes en el extranjero <sup>1</sup>		
Régimen fiscal	Personas físicas	Personas morales	SIEFOREs <sup>2</sup>	Personas físicas	Personas morales	Fondos de pensiones y jubilaciones
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Distribución de resultado fiscal					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible

<sup>1</sup> No se considera que tienen establecimiento permanente en México por la tenencia de CBFIs.

<sup>2</sup> Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.

<b>Retención<sup>3</sup></b>	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Tenencia de CBFIs   Resultado fiscal no distribuido</b>					
<b>Tratamiento fiscal</b>	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
<b>Pago a través del Fideicomiso<sup>4</sup></b>	30%	30%	30%	30%	30%	30%
<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Tenencia de CBFIs   Reembolso de capital</b>					
<b>Tratamiento fiscal</b>	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
<b>Retención</b>	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Tenencia de CBFIs   Ganancia por enajenación de inmuebles previo al periodo mínimo</b>					
<b>Tratamiento fiscal</b>	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
<b>Pago a través del Fideicomiso<sup>5</sup></b>	30%	30%	30%	30%	30%	30%
<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Enajenación de CBFIs   Ganancia por enajenación de CBFIs</b>					
<b>Tratamiento fiscal</b>	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
<b>Retención<sup>3</sup></b>	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

### Impuesto al Valor Agregado

En términos generales, prevemos que las actividades de adquisición y arrendamiento de bienes será objeto del IVA a la tasa general del 16%. Cuando el Fideicomiso adquiera bienes, podrá estar obligado al pago del IVA. Es posible que el Fideicomiso tenga derecho a la devolución de dicho IVA.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, particularmente el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario deberá (1) calcular y enterar IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (2) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (3) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (4) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales. Los Tenedores de CBFIs no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán

<sup>3</sup> Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores de CBFIs podrán acreditar el impuesto que se les retenga, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya el resultado u obtengan las ganancias.

<sup>4</sup> El Fiduciario, por cuenta de los Tenedores de CBFIs, deberá pagar el ISR a la tasa del 30%. El impuesto será acreditable para los Tenedores de CBFIs, siempre que dichas distribuciones sean acumulables para ellos, sin que se les deba retener el impuesto al momento de la distribución.

<sup>5</sup> Ídem.

considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Asimismo, los Tenedores de CBFIs no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a favor generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

#### 2.11 Emisión de calificaciones de CBFIs

De conformidad con la legislación aplicable, los CBFIs emitidos al amparo del Programa no tendrán una opinión en la calidad crediticia de la Emisión otorgada por una institución calificadora autorizada.

### 6. Características de los CEBURES

#### 3.1 Tipo de Oferta

Oferta pública en México, en el entendido que, cada oferta de Cebures al amparo del Programa podrá (a) ser parte de una oferta global consistente en una oferta internacional pública o privada de dichos CBFIs o Cebures, según sea aplicable, para inversionistas fuera de México, de conformidad con la legislación aplicable, (b) podrá hacerse mediante una oferta pública o privada en México, y/o (c) según lo determinen los Tenedores; pudiendo ser, en cada caso, primaria, secundaria o mixta, según se establezca en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y el suplemento correspondientes a dicha Emisión.

#### 3.2 Denominación

Los Cebures emitidos de tiempo en tiempo al amparo del Programa podrán estar denominados en Pesos, o su equivalente en UDIs, Dólares o Euros, al tipo de cambio aplicable en la fecha de la emisión correspondiente, según se establezca en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondientes.

#### 3.3 Valor Nominal de los Cebures

Será determinado para cada Emisión en el Título, el aviso de oferta pública, el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondientes.

#### 3.4 Vigencia de las Emisiones de Cebures al amparo del Programa

Será determinado para cada emisión y se dará a conocer en el Aviso o Suplemento correspondiente. Dependiendo de su plazo, los Cebures podrán ser de corto plazo cuando se emitan con un plazo mínimo de 1 día y un plazo máximo de 364 días (dichos Cebures, los "Cebures de Corto Plazo" y la emisión respectiva, una "Emisión de Corto Plazo") y de largo plazo cuando se emitan con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 40 años (dichos Cebures, los "Cebures de Largo Plazo" y la emisión respectiva, una "Emisión de Largo Plazo").

#### 3.5 Precio de Colocación

El precio de colocación de los Cebures será determinado para cada Emisión realizada de tiempo en tiempo al amparo de este Programa y se establecerá en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente, pudiendo colocarse a su valor nominal, a descuento o por arriba de su valor nominal.

#### 3.6 Mecanismo de Asignación

El mecanismo de asignación de los Cebures será determinado para cada Emisión y será establecido en el suplemento correspondiente.

### 3.7 Lineamientos de Apalancamiento

Las Emisiones de Cebures deberán cumplir en todo momento con los Lineamientos de Apalancamiento del Emisor. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá obtener financiamientos para, entre otros fines, la adquisición y/o desarrollo de propiedades, gastos de capital y necesidades generales de capital de trabajo. El Fideicomiso deberá obtener términos y condiciones de financiamiento que sean competitivos en los mercados respectivos.

En la obtención de financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en la LMV y en la CUE. En este sentido, (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0.

En todo caso, el nivel del Endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán calcularse con la metodología prevista por la CUE.

### 3.8 Obligaciones del Emisor

Los Cebures podrán prever ciertas obligaciones del Fideicomiso Emisor, y serán establecidos para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en suplemento, correspondientes.

### 3.9 Amortización de los Cebures

La amortización de los Cebures se llevará a cabo de la manera que se establezca para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago a la fecha de vencimiento de los Cebures o mediante amortizaciones programadas.

### 3.10 Amortización Anticipada de los Cebures

Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a una amortización anticipada, según se establezca para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.

### 3.11 Vencimiento Anticipado de los Cebures

Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a un vencimiento anticipado, según se establezca para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.

### 3.12 Tasa de Interés de los Cebures

Los Cebures podrán devengar intereses desde la fecha de su colocación y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Cebures podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión, según se establezca en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.

### 3.13 Intereses Moratorios

Los Cebures podrán contener disposiciones relativas a intereses moratorios según se establezca para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.

### 3.14 Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses devengados al amparo de los Cebures serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente.

### 3.15 Fuente de Pago

Los pagos que se realicen respecto de los Cebures serán exclusivamente con cargo a los bienes existentes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

### 3.16 Lugar y Forma de Pago

El principal y los intereses devengados respecto de los Cebures se pagarán el día de su vencimiento o en la fecha de pago de intereses respectiva en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No.255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México, mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes. En caso de incumplimiento, los pagos se realizarán en el lugar que para cada Emisión se designe en el Título y en el suplemento correspondiente.

### 3.17 Garantía

Los Cebures que se emitan al amparo del Programa podrán contar o no con garantías según se establezca para cada Emisión en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente. En caso de que alguna emisión en particular cuente con alguna garantía, se presentará una nueva opinión legal.

### 3.18 Calificaciones

Cada Emisión de Cebures que se realice al amparo del Programa será calificada por al menos dos agencias calificadoras. Dichas calificaciones se incluirán en el presente Prospecto, en el Título, en el aviso de oferta pública, en el aviso de colocación con fines informativos y en el suplemento correspondiente a dicha Emisión.

### 3.19 Derechos que confieren a los Tenedores de los Cebures

Los Tenedores de los Cebures tendrán el derecho de recibir el principal y los intereses devengados relativos a las Emisiones realizadas al amparo del Programa conforme a los términos y condiciones establecidos en el Título y en el suplemento.

### 3.21 Régimen Fiscal

Esta sección es un resumen de las principales consideraciones fiscales que son aplicables a los Tenedores de Cebures. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los Cebures ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los Tenedores de los Cebures deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los Cebures, bajo las disposiciones fiscales

de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que describe puede cambiar durante la vigencia de los Cebures, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los Cebures o del pago de los ingresos derivados de los Cebures. Los posibles Tenedores de los Cebures deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

El pago de los intereses a los Tenedores de Cebures estará gravado para los efectos del ISR a las tasas de retención siguientes: (i) para las personas físicas y morales residentes en México, conforme a los artículos 8, 54, 133 y 135 de la LISR vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2020, así como las demás disposiciones fiscales aplicables, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero, conforme a los artículos 153 y 166 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables. Se recomienda a todos los posibles Tenedores de los Cebures consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, tenencia y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Cebures. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la presente Emisión, particularmente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2020 y cualquier disposición fiscal aplicable prevista por la RMF, los cuales tienen una vigencia temporal, por lo que los posibles Tenedores de los Cebures deberán de consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable.

A continuación, se incluye un resumen de las implicaciones fiscales que de conformidad con la LISR se generarían para los Tenedores, según su régimen fiscal, por los ingresos que pudieran derivar de e los Cebures:

Residencia	Residentes en México			Residentes en el extranjero		
	Personas físicas	Personas morales	SIEFORES <sup>6</sup>	Personas físicas	Personas morales	Fondos de pensiones y jubilaciones
Tratamiento fiscal	Ingreso acumulable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso de fuente de riqueza en México		
Retención	1.45% (sobre capital) <sup>7</sup>	1.45% (sobre capital) <sup>8</sup>	Sin retención	Entre 4.9% y 40% <sup>9</sup> (sobre interés nominal)	Entre 4.9% y 40% <sup>10</sup> (sobre interés nominal)	Sin retención <sup>11</sup>

## EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CEBURES.

<sup>6</sup> Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.

<sup>7</sup> La tasa de retención es determinada por el Congreso de la Unión a través de la Ley de Ingresos de la Federación de cada ejercicio fiscal, por lo que la misma podría variar por ejercicio.

<sup>8</sup> Ídem.

<sup>9</sup> La tasa de retención del 40% resultará aplicable cuando (i) el Fiduciario se considere parte relacionada del Tenedor, y (ii) el beneficiario efectivo de los intereses asociados a los Cebures no sea residente en un país con que México tenga en vigor un acuerdo amplio de intercambio de información.

<sup>10</sup> Ídem.

<sup>11</sup> Los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros deberán cumplir ciertos requisitos para acceder a la exención del ISR sobre intereses.

No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Cebures, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir impuestos. Los posibles adquirentes de los Cebures deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, tenencia o enajenación de los Cebures incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

#### **4. Destino de los Fondos**

Los fondos producto de cada Emisión realizada al amparo del Programa, serán aplicados por el Fiduciario Emisor conforme a las necesidades financieras, corporativas y estratégicas de nuestro Fideicomiso, y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, como se describe en el aviso o suplemento correspondiente.

Asimismo, en caso de que los recursos de alguna Emisión sean utilizados para completar una reestructuración societaria en términos de la CUE, la información financiera pro forma en el suplemento correspondiente, se incorporará por referencia al folleto informativo en relación con la reestructuración societaria de que se trate.

## 5. Plan de Distribución

El Programa considera la participación de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V. Casa de Bolsa y, en su caso, otras casas de bolsa que actuarán como intermediarios colocadores y ofrecerán CBFIs y/o Cebures emitidos al amparo del Programa bajo el mecanismo de mejores esfuerzos, o en su caso toma firme, según se especifica en el aviso o suplemento correspondiente. Si es necesario, el Intermediario Colocador deberá firmar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa en virtud de poder establecer un sindicato de colocación para aquellos CBFIs y/o Cebures que se emitirán al amparo de cada emisión del Programa.

El suplemento correspondiente también dispondrá que los CBFIs y/o los Cebures pueden ser ofrecidos y colocados a través de la construcción discrecional de libro y, para el caso de los Cebures, subasta pública, según se especifica en el aviso o suplemento correspondiente. Los lineamientos y términos para construcción discrecional de libro o subasta pública se darán a conocer en el respectivo aviso y suplemento.

Respecto a la distribución a través de los Intermediarios Colocadores, los CBFIs y/o Cebures emitidos al amparo del Programa deberán contar con un plan de distribución y dicho plan deberá ser divulgado en el suplemento correspondiente.

En virtud de realizar cualquier colocación de CBFIs y/o Cebures, el Emisor y el Intermediario Colocador podrán mantener una o varias reuniones o encuentros bursátiles con los posibles inversionistas por teléfono, y en algunos casos, mantener reuniones con dichos inversionistas por separado.

En cada Emisión, por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que pueda invertir en los CBFIs y/o Cebures tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos, tal como se menciona aquí y en los respectivos avisos o suplementos, siempre y cuando su régimen legal y de inversión así lo permita. Todos los posibles inversionistas que formen parte del procedimiento de colocación, lo harán en las mismas condiciones, y los CBFIs y/o Cebures serán colocados en cumplimiento a los lineamientos establecidos en la respectiva colocación, que deberá ser aprobada por la CNBV y divulgado en los respectivos avisos o suplementos.

Si alguno de los miembros del grupo corporativo pertenece al mismo grupo que el del Intermediario Colocador que tiene la intención de adquirir CBFIs y/o Cebures, dicha persona participará en la colocación bajo las mismas condiciones que otros posibles inversionistas.

El Intermediario Colocador y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Emisor y el Fideicomitente y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los valores que sean emitidos al amparo del Programa). El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los valores que sean emitidos al amparo del Programa.

## 6. Gastos relacionados con el Programa

Los Gastos aproximados relacionados con el establecimiento del Programa son de \$[2,810,070.86] ([dos millones ochocientos diez mil setenta] Pesos 86/100 M.N). Los principales gastos relacionados con la incorporación del Programa se detallan a continuación y serán pagados directamente por el Fideicomiso:

<b>Gastos relacionados con el Programa</b>	<b>Monto</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL</b>
Pago estudio y trámite en CNBV	\$24,031.00	N/A	\$24,031.00
Honorarios del Representante Común	\$401,758.50	\$64,281.36	\$466,039.86
Honorarios del Asesor Legal	\$2,237,591.67	\$358,014.66	\$2,595,606.33
Honorarios del Asesor Fiscal	\$290,000.00	\$46,400.00	\$336,400.00
Honorarios del Auditor Externo	\$445,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
<b>Total</b>	<b>\$3,398,381.17</b>	<b>\$532,696.02</b>	<b>\$3,886,077.19</b>

Los gastos en que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el suplemento correspondiente tratándose de Emisiones de CBFIs o de Cebures.

## 7. Representante Común

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ha sido nombrado Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64 y 69 de la LMV), en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- (i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs adicionales;
- (ii) revisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la realización de la Emisión Inicial, las Emisiones Adicionales;
- (v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador y Asesor con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y Asesoría e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador y Asesor conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;
- (vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;
- (viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- (ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y Asesor a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no

haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora;  
y

- (xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y Asesor, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y Asesor y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este inciso. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y Asesor, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, pero sin que la solicitud de requerimiento de información se realice en un plazo menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación para que dichas partes se encuentren en posibilidad de recabar la información respectiva, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Inmobiliarios y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 17.4 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que tenga el carácter de urgente en cuyo caso no será requerida dicha notificación.

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 establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración y Asesoría a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable,

cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y del Administrador y Asesor que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores 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; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa aprobación e instrucción de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, o según le sea instruido por el Representante Común previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, 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 Federal y sus correlativos 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 a 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 de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

Atendiendo a que por naturaleza los CBFIs no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el “Personal”) de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del desempeño de los Fideicomiso de Inversión o de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador y Asesor, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de los Fideicomisos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.



Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

## 8. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa



### Fideicomitente

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

### Fiduciario

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



### Administrador y Asesor

Administradora FIBRA Norte, S.C.

### Intermediario Colocador

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

### Asesor Legal Externo

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

### Asesor Fiscal Externo

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

### Representante Común

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

Ninguno de los expertos o asesores que participaron en el análisis y/o en la elaboración del presente Prospecto es accionista del Fiduciario o del Administrador y Asesor o de sus subsidiarias, ni tienen directa o indirectamente interés económico con dichas entidades.

### III. EL FIDEICOMISO

#### 1. Historia y desarrollo del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Historia y desarrollo del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 2. Descripción del Negocio

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### 2.1 Sectores Inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### 2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Patentes, licencias, marcas y otros contratos" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### 2.3 Principales Clientes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Principales clientes" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### 2.4 Legislación Aplicable y régimen fiscal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Legislación aplicable y régimen fiscal" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

##### 2.5 Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Recursos humanos" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.6 Desempeño Ambiental

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Desempeño Ambiental" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.7 Descripción de los Principales Activos del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.8 Contratos y Acuerdos Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Contratos y Acuerdos Relevantes" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.9 Información de Mercado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Información de mercado" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.10 Estructura de la Administración

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Estructura de administración" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Procesos judiciales, administrativos o arbitrales" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.12 Derechos que confieren los CBFIs

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 2.13 Distribuciones

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Distribuciones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## 3. Descripción del Patrimonio del Fideicomiso

### 3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del negocio - Inmuebles propiedad del fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Evolución de los activos del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Desempeño de los activos del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.5 Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones; Desinversiones

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3.6 Deudores Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Descripción del patrimonio del Fideicomiso - Informe deudores relevantes" del Reporte Anual presentado ante la

CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **4. Contratos y Acuerdos Relevantes**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Contratos y acuerdos relevantes" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **5. Administración**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Administrador" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **6. Comisiones, costos y gastos del Administrador, asesor u otros terceros que reciban pago por parte del Fideicomiso**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **7. Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **8. Auditores Externos**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Auditores Externos" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **10. Mercados de Capital**

##### 10.1 Estructura del Fideicomiso y principales tenedores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Estructura del Fideicomiso y principales tenedores" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 10.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de valores

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "El Fideicomiso - Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 10.3 Formador de mercado

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomiso no cuenta con un formador de mercado.

## IV. EL ADMINISTRADOR

### 1. Historia y Desarrollo del Administrador

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 2. Descripción del Negocio

#### 2.1 Actividad Principal

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Actividad principal" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 2.2 Recursos Humanos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Recursos humanos del administrador del patrimonio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 2.3 Estructura Corporativa

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Estructura corporativa" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del patrimonio" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3. Administradores y Accionistas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Administrador del patrimonio del Fideicomiso - Administradores y tenedores de los certificados" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## V. INFORMACIÓN FINANCIERA

### 1. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Información financiera seleccionada del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 2. Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Informe de créditos relevantes del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso)" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 3.1 Resultados de la operación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Resultados de la operación del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 3.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Situación financiera, liquidez y recursos de capital del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### 3.3 Control Interno

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Control Interno del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del Fideicomiso" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet

del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **5. Información financiera de la administración interna**

### 5.1 Información financiera seleccionada de la administración interna

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Información financiera de la administración interna - "Información financiera seleccionada de la administración interna" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 5.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración interna

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Información financiera de la administración interna - "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración interna" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

### 5.3 Resultados de la operación de la Administración interna

La información correspondiente a esta sección del Prospecto, se incorpora por referencia a la sección "Información financiera del fideicomiso - Información financiera de la administración interna - "Resultados de la operación de la Administración interna" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, y que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## VI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

### Evento relevante publicado el 27 de marzo de 2020:

*Fibra Nova anuncia la disposición de una línea de crédito por \$50 millones de dólares.*

Chihuahua, México, 27 de marzo de 2020.- Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver Fiduciario del Fideicomiso F/2870 o Fibra Nova (BMV: FNOVA) fideicomiso mexicano de infraestructura y bienes raíces, anuncia la disposición de \$50 millones de dólares proveniente de la línea de crédito previamente contratada con Bancomext.

El crédito dispuesto cuenta con un periodo de gracia de dos años para el pago de amortizaciones de capital, los pagos de principal e interés serán mensuales y devengara intereses a la tasa LIBOR + 2.46 puntos porcentuales. El crédito tendrá como vencimiento en el primer trimestre de 2027. El pago de las amortizaciones está bajo el esquema de balloon payment por lo cual la última amortización corresponderá al 87% del monto dispuesto.

Los recursos obtenidos serán utilizados para refinanciar deuda en dólares de corto plazo que en su momento se utilizó para el desarrollo y adquisición de propiedades, por lo que el indicador Loan To Value no tendrá cambios, sin embargo la posición financiera de Fibra Nova mejorara con una perspectiva de largo plazo.

### Impacto de la contingencia sanitaria con motivo del COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China a partir del mes de enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado el 11 de marzo de 2020 como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud. De manera consistente en muchos países a nivel global (incluyendo los países donde operamos) se han tomado medidas relacionadas a la prevención, tratamiento, contención y respuesta al virus, como las siguientes:

- (i) Limitación de concentración de personas
- (ii) Suspensión de espectáculos públicos
- (iii) Cierres temporales de escuelas y negocios

Nuestro país se ha visto afectado por la pandemia del virus COVID-19, situación contingente que en conjunto con otros factores económicos globales representan retos y riesgos de negocio para muchas industrias. A la fecha del presente informe, Fibra Nova no ha identificado un impacto relevante que afecte la valuación de sus activos y pasivos de forma inmediata, sin embargo, podría haber efectos negativos en nuestros inquilinos de ciertos sectores.

Para lo cual mantenemos una estrecha comunicación y coordinación con todos nuestros inquilinos, siendo lo más relevante:

- (a) *Sector Educativo:* El portafolio inmobiliario del sector educativo ha sufrido cierre de las instalaciones en cumplimiento a las disposiciones de las autoridades locales y aquellas emanadas por el Consejo de Salubridad General, desde el mes de abril sin contar aun con una fecha cierta de reanudación de actividades, por lo que dichos inquilinos tuvieron que implementar medidas y metodologías de enseñanza a distancia. Para lo cual se realizaron convenios para el diferimiento de rentas de hasta el 25% del importe exigible en los meses de abril, mayo y junio, los cuales fueron pagados en los 3 meses siguientes en partes iguales, por lo que Fibra Nova no tuvo en ningún momento una disminución o afectación a sus ingresos y no represento un importe relevante en los flujos de efectivo de la compañía.
- (b) *Sector Industrial y Logístico:* El portafolio de inquilinos del sector industrial presento cierres parciales en algunas de sus operaciones en los meses de abril y mayo, esto para algunos inquilinos de sub-sectores no

clasificados como esenciales según los lineamientos de las autoridades, aquellos inquilinos con operaciones dentro de las clasificadas como esenciales implementaron las medidas necesarias para continuar con sus operaciones. Por lo que este sector del portafolio inmobiliario no representó afectación alguna en la facturación y cobranza de Fibra Nova.

- (c) Sector Retail y oficinas: Algunos impactos inmediatos de estas medidas para nuestros clientes comerciales y de oficinas se han traducido en limitaciones de horario de operación, limitación de número de clientes en las tiendas, retrasos en la entrega de mercancías por parte de los proveedores, incremento en el uso de canales alternativos de compra en vez de ir a las tiendas físicas, para lo cual la hemos venido a nuestros clientes establecer algunas acciones consistentes con el efecto de estas disposiciones, tales como: implementación de medidas sanitarias como uso de gel antibacterial, cubre-bocas o guantes, operaciones de trabajo en casa por parte de ciertos grupos de personal de la Compañía, etc.

Fibra Nova implementó medidas para mantener nuestras operaciones y servicios hacia nuestros clientes, por lo que no vemos impactos significativos en nuestra operación ni cambios en nuestros planes de expansión y crecimiento para los próximos meses, por el contrario, en Fibra Nova seguiremos trabajando arduamente para ser la mejor opción de inversión.

Derivado de los retos que ha impuesto la pandemia del COVID 19, nuestra máxima prioridad ha sido la salud, seguridad y bienestar de nuestro equipo, nuestros clientes y proveedores. Hemos implementado medidas diseñadas para mantener la continuidad del negocio o para tratar de reducir cualquier impacto adverso que pudiera tener en el mismo. Nuestros colaboradores, en la medida que sus funciones lo permiten, están trabajando de manera continua pero remota. Además, hemos implementado estrictos protocolos de higiene en todas nuestras áreas de trabajo.

Trabajamos conjuntamente con aquellos clientes cuyos negocios se han visto adversamente afectados y hemos monitoreado las recomendaciones de las autoridades sobre las diferentes fases de reapertura en cada uno de los sectores e industrias en los que participamos.

Algunos de nuestros inquilinos en el sector industrial y logística tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; pero la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y retail, continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales.

En el caso del portafolio educativo que representa el 16.5% del total, se vieron afectados con motivo de la suspensión de clases decretada en el acuerdo número 02/03/20 por el que se suspenden clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la secretaría de educación pública, y cuyo periodo de suspensión ha sido extendido hasta el 30 de mayo como medida para atender la emergencia sanitaria generada por el COVID-19. Ante esta situación, acordamos con nuestros inquilinos con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril, mayo y junio, los cuales serían pagados en partes iguales en los siguientes tres meses. A la fecha nuestras rentas se encuentran cobradas al 100% incluyendo aquellas diferidas.

Fibra Nova cuenta con un sólido modelo de negocio capaz de afrontar los desafíos del entorno, con una posición financiera y niveles de apalancamiento adecuados. El sano desempeño en la recuperación de nuestras cuentas por cobrar nos permite seguir cumpliendo con nuestro compromiso en la entrega de dividendos sin comprometer la liquidez del fideicomiso.

Sin embargo, la pandemia por el virus COVID-19 ha provocado que los Gobiernos de todo el mundo recurran a implementar medidas de aislamiento social y el cese de toda actividad económica no esencial en un esfuerzo por contener la propagación del virus. Estas medidas han puesto una gran presión sobre el desempeño de varias industrias y sobre el desempeño de la economía. La desaceleración de la actividad económica puede afectar el desempeño financiero de nuestros arrendatarios, los cuales al verse afectados de manera significativa pudieran

dejar de pagar las rentas de los inmuebles arrendados o en un panorama más negativo pudieran cerrar sus operaciones definitivamente. Pese a que los contratos de arrendamiento cuentan con garantías corporativas no existe garantía de que podamos cobrar la totalidad de las rentas en un plazo razonable.

### **Impacto del Covid 19 en la liquidez, flujos de caja, solvencia y negocio en marcha.**

Fibra Nova tuvo impactos menores como consecuencia del Covid 19, exclusivamente en lo concerniente al portafolio educativo, el cual fue el más afectado con motivo de la suspensión de clases decretada en el acuerdo número 02/03/20 por el que se suspendieron las clases en las escuelas de educación preescolar, primaria, secundaria, normal, así como aquellas de los tipos medio superior y superior dependiente de la secretaría de educación pública. Ante esta situación, acordamos con nuestros inquilinos con respecto a los campus en Chihuahua, Guadalajara y Querétaro, el diferimiento del 25% de las rentas de los meses de abril, mayo y junio, esto represento menos del 5% de los ingresos de la compañía del primer semestre del 2020.

Pese a esta situación logramos mantener nuestra posición financiera y niveles de apalancamiento en niveles adecuados gracias al sólido modelo de negocio, por lo que al cierre del ejercicio 2020 logramos cobrar la totalidad de las rentas de acuerdo a nuestros contratos de arrendamientos vigentes, incluyendo aquellas que fueron diferidas.

### **Cómo es que las condiciones operativas y financieras se podrían modificar en el corto y largo plazo.**

Ante la situación contingente que continuamos viviendo por la pandemia del COVID 19, nuestra máxima prioridad, desde un inicio, ha sido la salud, seguridad y bienestar de nuestro equipo, nuestros clientes y proveedores. Hemos implementado medidas diseñadas para mantener la continuidad del negocio o para tratar de reducir cualquier impacto adverso que pudiera tener en el mismo. Nuestros colaboradores, en la medida que sus funciones lo permiten, continúan trabajando de manera remota. Además, hemos implementado estrictos protocolos de higiene en todas nuestras áreas de trabajo.

Igualmente, nos encontramos constantemente monitoreando las recomendaciones de las autoridades sobre las diferentes fases de reapertura en cada uno de los sectores en los que participamos. A inicios de la contingencia sanitaria y tras las primeras medidas de restricciones implementadas por las autoridades competentes en materia de salud en el país, algunos de nuestros inquilinos en el sector industrial y logística tuvieron que realizar paros parciales en sus actividades; pero la mayoría del portafolio industrial y logístico, así como los del sector oficinas y *retail*, continuaron operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. Salvo por el apoyo que se le brindo en el diferimiento en rentas al sector educativo, la compañía trabaja con nuestros clientes y proveedores, estamos en constante comunicación con ellos y conjuntamente nos anticipamos a cualquier adversidad que pueda impactar sus negocios y por consiguiente las operaciones de Fibra Nova.

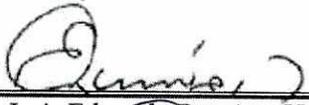
### **Evaluaciones de negocio en marcha, incluyendo los planes de la administración para mitigar cualquier incertidumbre.**

La compañía tiene un modelo de negocio resiliente gracias a un portafolio de alta calidad, contratos triple neto e indexados anualmente lo cual permite a la compañía mantener niveles de rentabilidad altos comparados con el promedio de la industria, los plazos remanentes de los contratos son superiores a los 6 años promedio dando una visibilidad de largo plazo. Los contratos son forzosos para el inquilino durante toda la vida del contrato, así como garantizados por su casa matriz y litigables en el país de origen en caso de algún incumplimiento. Adicionalmente la compañía tiene una política de alto servicio al cliente, lo cual permite ser ágiles en la atención y respuesta a inquietudes de nuestros inquilinos manteniendo un nivel alto y efectivo de comunicación con ellos, permitiendo desde la salida a la Bolsa Mexicana de Valores una tasa de éxito del 100% en las renovaciones en aquellos inquilinos que sus contratos vencieron, permitiendo mantener una ocupación del 100% en todos nuestros edificios. Fibra Nova tiene una política financiera conservadora en cuanto a niveles de apalancamiento y contratación de deuda se refiere; es selectivo en la adquisición y desarrollo de propiedades que tengan niveles de rentabilidad con cap rates aprobados por su comité técnico e inquilinos con la capacidad financiera suficiente para honrar el pago de la renta en tiempo, lo cual ha permitido ser capaz de contar con una capacidad de generación de flujo de efectivo suficiente para hacer frente a cualquier a sus obligaciones.

## VII. PERSONAS RESPONSABLES

"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 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 pudiera inducir a error a los inversionistas."

Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V.

Por: 

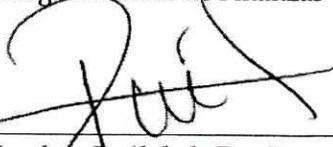
Nombre: Luis Eduardo Ramírez Herrera

Cargo: Director General

Por: 

Nombre: David Henrico Ontiveros Román

Cargo: Director de Finanzas

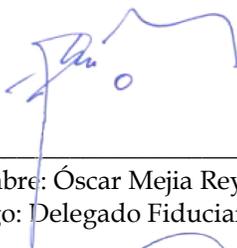
Por: 

Nombre: Raúl de la Paz Parga

Cargo: Director Jurídico

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que, su representada en su carácter de fiduciario preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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.”

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División  
Fiduciaria,  
como fiduciario del Fideicomiso No. 2870



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Óscar Mejia Reyes  
Cargo: Delegado Fiduciario

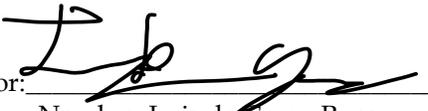


Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a nuestro 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 CBFIs y Cebures materia de las ofertas públicas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y el Fideicomitente 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 entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.”

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V. Casa de Bolsa

Por:   
Nombre: Luis de Garay Russ  
Cargo: Apoderado

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los CBFIs 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 en este Prospecto.”

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.



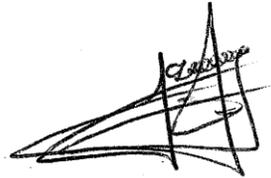
Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Mercedes Haddad Arámburo

Cargo: Socia

“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 valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

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



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: José Luis Urrea Saucedo  
Cargo: Apoderado

31 de marzo de 2021

### Declaración del Auditor Externo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas; que se incorporan por referencia en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2020 y 23 de abril de 2019, 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 tienen conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incorpora por referencia y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga o incorpore 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 demás información financiera incorporada por referencia en el presente Prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados y/o revisados.

Mancera S.C.  
Integrante de  
Ernst & Young Global Limited



C.P.C. César Marcelino Domínguez Quintana  
Socio y Apoderado

## VIII. ANEXOS

### ANEXO 1 - Información Financiera

#### I. Estados Financieros Dictaminados correspondientes a los ejercicios 2019, 2018 y 2017

La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Anual presentado ante la CNBV y BMV el día 14 de mayo de 2020, mismos que puede consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### II. Estados Financieros Internos al 31 de diciembre de 2020.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia del Reporte Trimestral presentado ante la CNBV y BMV el 19 de enero de 2021, mismo que puede ser consultado en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

**ANEXO 2 - Opinión Legal**

**ANEXO 3 - Contrato de Fideicomiso**



**ANEXO 4 - Opinión Fiscal**

**ANEXO 5 - Contrato de Administración**



**ANEXO 6 - Calificaciones de calidad crediticia correspondientes a las emisiones de corto plazo**



**ANEXO 7 - Bases de subasta**



**ANEXO 8 - Formato de título para emisiones de Cebures de corto plazo**

