

SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este suplemento han sido registrados 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.





Actinver

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

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

**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN
SEGUNDO LUGAR**

FIDUCIARIO

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA EN MÉXICO DE CBFIS POR UN MONTO TOTAL DE \$2,721,776,324.00 (DOS MIL SETECIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.).

CON BASE EN EL PROGRAMA MULTIVALOR PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "FNOVA 17" (LOS "CBFIS") Y CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE CORTO Y LARGO PLAZO ("CEBURES") CON CARÁCTER REVOLVENTE A SER EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 2870, CORRESPONDIENDO PARA LOS CEBURES LA CANTIDAD DE HASTA \$4,500,000,000.00 (CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N. O SU EQUIVALENTE EN UDIS, DÓLARES O EUROS) Y CORRESPONDIENDO PARA LOS CBFIS EL NÚMERO DE HASTA 450,000,000 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES) CBFIs.

SE LLEVÓ A CABO ESTA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA EN MÉXICO POR 93,854,356 (NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS) CBFIs (LA "OFERTA") SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PRESENTE SUPLEMENTO.

Fiduciario Emisor:	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> ").
Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar:	Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V. (el " <u>Fideicomitente</u> ").
Administrador y Asesor:	Administradora FIBRA Norte, S.C. (el " <u>Administrador y Asesor</u> ").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Monto Total Autorizado del Programa Revolvente:	Correspondiendo para los CBFIs, hasta 450,000,000 de CBFIs, los cuales han sido inscritos preventivamente en el RNV para ser usados en las Emisiones al amparo del Programa; y correspondiendo para los Cebures, la cantidad de hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (" <u>UDIs</u> ") o Dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos de América (" <u>Dólares</u> ") o Euros, moneda de curso legal en la Unión Europea (" <u>Euros</u> "), con carácter revolvente. 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 M.N.). 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.

Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV, es decir, a partir del 27 de abril de 2021.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria en México.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables (" <u>CBFIs</u> "), sin expresión de valor nominal.
Contrato de Fideicomiso:	Los CBFIs serán emitidos por el Emisor de conformidad con el 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.
Clave de Pizarra:	"FNOVA 17".
Número de CBFIs emitidos antes de la Oferta:	335,760,700 CBFIs.
Número de CBFIs materia de la Oferta:	93,854,356 (noventa y tres millones ochocientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y seis) CBFIs.
Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta:	429,461,821 (cuatrocientos veintinueve millones cuatrocientos sesenta y un mil ochocientos veintiún) CBFIs.
Monto total de los CBFIs de la Oferta:	\$2,721,776,324.00 (dos mil setecientos veintiún millones setecientos setenta y seis mil trescientos veinticuatro Pesos 00/100 M.N.).
Denominación:	Los CBFIs a ser emitidos conforme a esta Emisión estarán denominados en Pesos.
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de los CBFIs se realizó mediante asignación discrecional, a través del método de construcción de libro.
Número de Emisión al amparo del Programa:	Esta Emisión representa la segunda Emisión de los CBFIs al amparo del Programa.



Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los CBFIs:	30 de mayo de 2023
Fecha de Oferta Pública de los CBFIs:	30 de mayo de 2023
Fecha de Cierre de Libro de los CBFIs:	30 de mayo de 2023
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos de los CBFIs:	30 de mayo de 2023
Fecha de Emisión de los CBFIs:	31 de mayo de 2023
Fecha de Registro en la BMV de los CBFIs:	31 de mayo de 2023
Fecha de Liquidación de los CBFIs:	2 de junio de 2023
Forma de Liquidación de los CBFIs:	Los CBFIs materia de la Oferta se liquidarán en los términos del contrato de colocación celebrado por la Emisora con el Intermediario Colocador.
Precio de Colocación de los CBFIs:	\$29.00 (veintinueve Pesos 00/100 M.N.) por CBFI. Las bases para la determinación del precio de colocación incluyen las características del Contrato de Fideicomiso y otros factores que se consideran convenientes para su determinación, incluyendo, entre otros, la demanda por la adquisición de los CBFIs.
Recursos Netos derivados de la Oferta:	\$2,663,521,714.37 (dos mil seiscientos sesenta y tres millones quinientos veintiún mil setecientos catorce Pesos 37/100 M.N.). Para más información sobre los gastos relacionados con la oferta, ver la Sección "II. La Oferta - 4. Gastos relacionados con la Emisión" del presente Suplemento.
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.
Características principales de los activos que comprenden el Patrimonio	Al 31 de marzo de 2023, nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades con un total de 550,182 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR). Incluye propiedades destinadas al sector consumo,



del Fideicomiso:

oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 20 entidades federativas. Igualmente se cuentan con 1,653 hectáreas de dos propiedades en el estado de Chihuahua que conforman el portafolio agroindustrial. La ocupación al 31 de marzo de 2023 era del 100% y los contratos de arrendamiento contaban con una vigencia remanente en promedio de 8.0 años.

Derechos que confieren a los Tenedores:

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 aplase 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.**

**Periodicidad y
procedimiento de cálculo
de las Distribuciones:**

Las Distribuciones a los Tenedores se efectuarán en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para calificar como FIBRA, el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores 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.

**Fuente de Pago de las
Distribuciones:**

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.

**Amortización de los
CBFIs:**

Los CBFIs no serán amortizables.

Forma y Lugar de pago:

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 (o en cualquier otra dirección que el Indeval notifique en caso de un cambio de domicilio) 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.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso se regulará por lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> ").
Posibles Adquirentes:	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 Prospecto, y en especial, la incluida en la Sección " <i>I. Información General – 3. Factores de Riesgo</i> " del Prospecto.
Restricciones de la Adquisición de CBFIs:	Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor ya fuese titular de más del 20% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 20% o más de los CBFIs en circulación conforme al Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y Asesor y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador y Asesor deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador y Asesor reciba una notificación completa. El criterio



que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente con la información completa a su presidente y/o secretario; en el entendido que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 20% referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

Calificación:

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. Al respecto, aunque los CBFIs no reciban una calificación, los posibles adquirentes deberán considerar llevar un análisis propio de la información contenida en este Suplemento y en el Prospecto en relación con los riesgos relacionados con nuestros CBFIs.

Legislación Aplicable y Jurisdicción:

Los CBFIs 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, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los CBFIs, 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.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores (el "Representante Común").

Intermediario Colocador:

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el "Intermediario Colocador").

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, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, 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 Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección "Factores de Riesgo" del presente Suplemento.

Los CBFIs que se describen en el presente Suplemento se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") con el número 3265-1.81-2023-033 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV").

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

El presente Suplemento podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), del Fideicomitente y del Fiduciario Emisor en las direcciones, www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, www.fibra-nova.com, www.actinver.com respectivamente y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Inicialmente, se otorgó la inscripción de CBFIs en el RNV bajo el No. 2362-1.81-2017-012 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10543/2017 de fecha 1 de agosto de 2017. La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo, así como autorización de oferta pública de dichos certificados y de difusión al público de la información correspondiente, como emisor recurrente con el número 3265-1.81-2021-019 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021 expedido por la CNBV.

Oficio de actualización y notificación de la CNBV No. 153/5206/2023 de fecha 29 de mayo de 2023.

Ciudad de México a 30 de mayo de 2023.

[Siguen hojas de firmas]



El Fideicomitente

"Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este suplemento informativo 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 de este suplemento informativo 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: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: Edgar Israel Valdez Ortiz

Cargo: Delegado Fiduciario

El Intermediario Colocador

"Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este suplemento informativo 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: Natalia Saldade Durón

Cargo: Apoderado

TABLA DE CONTENIDOS

I. INFORMACIÓN GENERAL	17
1. Términos Definidos.....	17
2. Factores de Riesgo.....	20
La información respecto a esta sección del Suplemento, se incorpora por referencia a la Sección “Información General - Factores de Riesgo” del Reporte Anual presentado a la CNBV y a la BMV con fecha 2 de mayo de 2023, mismo que puede ser consultado en la página del Fiduciario Emisor www.actinver.com , en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv , respetivamente.....	
II. LA OFERTA	21
1. Características de los CBFIs	21
2. Destino de los Fondos.....	30
3. Plan de Distribución	31
4. Gastos relacionados con la Emisión.....	34
5. Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores.....	35
6. Representante Común	40
7. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	44
III. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso	45
3.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso	45
De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO -Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada del Fideicomiso” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:	
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT	y
https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx	45
3.2 Informe de créditos relevantes.....	45
De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Informe de créditos relevantes” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:	
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT	y



https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx	45
3.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	45
De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:	
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y	
https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx	45
3.4 Resultados de la operación.....	45
De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Resultados de la operación” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:	
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y	
https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx	45
3.5 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	45
De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) 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 Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:	
https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y	
https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx	45
3.6 Control interno.....	46
De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y	

análisis de la administración sobre los resultados de operación - Control interno” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas: https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y <https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx> 46

3.7 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas 46

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y <https://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx> 46

IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES..... 47

V. PERSONAS RESPONSABLES..... 60

VI. ANEXOS 65

ANEXO 1 – Título 65

ANEXO 2 – Opinión Legal..... 66

ANEXO 3 – Información Financiera 67

Se incorporan por referencia los estados financieros anuales correspondientes a los ejercicios sociales terminados al 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022, al Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2022 presentado por el Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 2 de mayo de 2023, mismo que pueden ser consultado en la página del Emisor www.actinver.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

Adicionalmente, la información financiera trimestral se incorpora por referencia del reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, presentado por el Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 17 de abril de 2023, mismo que pueden ser consultado en la página del Emisor www.actinver.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

Todos los anexos adjuntos a este Suplemento se consideran parte integral del mismo.

La autorización de difusión del presente Suplemento fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante oficio de autorización número 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021, y es parte integral del Prospecto del Programa autorizado para su difusión por dicha Comisión Nacional Bancaria y de

Valores mediante oficio de autorización número 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021, por lo que deberá consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO, O CUALQUIER OTRA PERSONA HA SIDO AUTORIZADO(A) PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN EL PRESENTE SUPLEMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTE CONTENIDA EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL EMISOR, PROYECTOS INMOBILIARIOS CARNE MART, S.A. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO O POR EL INTERMEDIARIO COLOCADOR.



I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Términos Definidos

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Suplemento informativo que no sean definidos en forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa o en el Contrato de Fideicomiso, según corresponda.

<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>“Diario Oficial”</u>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<u>“Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores”</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>“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., 3.21.2.14. y 3.21.2.15. 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 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 realizada al amparo del Programa.
<u>“Estados Unidos”</u>	Significa Estados Unidos de América.
<u>“FIBRA”</u>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces celebrado de conformidad con el Artículo 187 de la LISR o cualquier otra disposición legal que los sustituya en cualquier momento.
<u>“Fideicomiso”, “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>"ISR"</u>	Significa impuesto sobre la renta.
<u>"IVA"</u>	Significa impuesto al valor agregado.
<u>"LGTOC"</u>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>"LISR"</u>	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta según sea modificada, reformadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
<u>"LIVA"</u>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>"LMV"</u>	Significa la Ley del Mercado de Valores según sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>"México"</u>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<u>"Monto Total Autorizado"</u>	Significa un monto total para las emisiones de Cebures al amparo del Programa de hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N. o su equivalente en UDIS o Dólares o Euros), con carácter revolvente y hasta 450,000,000 CBFIs los cuales serán inscritos preventivamente en el RNV para ser usados en las Emisiones al amparo del Programa.
<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 programa revolvente (para el caso de los Cebures) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo a ser emitidos conforme al fideicomiso irrevocable No. 2870, por un monto total para las emisiones de Cebures al amparo del Programa de hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N. o su equivalente en UDIS o Dólares o Euros), con carácter revolvente y hasta 450,000,000 CBFIs los cuales se han inscrito preventivamente en el RNV para ser usados en las Emisiones al amparo del Programa.
<u>"RMF"</u>	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<u>"Reporte Anual"</u>	Significa el reporte anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023, preparado en los términos del Anexo N Bis 3 de la Circular Única.
<u>"Resultado Fiscal"</u>	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.



" <u>RNV</u> "	Significa el Registro Nacional de Valores.
" <u>Tenedores</u> "	Significa, según sea el caso, los Tenedores de los CBFIs.
" <u>Título</u> "	Significa el título en el cual se documentarán los CBFIs.
" <u>UDIs</u> "	Significa las Unidades de Inversión.
" <u>USD</u> " o " <u>Dólares</u> "	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

2. Factores de Riesgo

La información respecto a esta sección del Suplemento, se incorpora por referencia a la Sección “Información General - Factores de Riesgo” del Reporte Anual presentado a la CNBV y a la BMV con fecha 2 de mayo de 2023, mismo que puede ser consultado en la página del Fiduciario Emisor www.actinver.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv, respetivamente.

II. LA OFERTA

1. Características de los CBFIs

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2870, emite 93,854,356 (noventa y tres millones ochocientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y seis) CBFIs al amparo del Programa, cuya inscripción preventiva ha sido previamente autorizada por la CNBV mediante el oficio número 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021.

1.1 Denominación del Fiduciario Emisor

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando únicamente como fiduciario del fideicomiso irrevocable No. 2870.

1.2 Denominación del Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar

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

1.3 Denominación del Administrador y Asesor:

Administradora FIBRA Norte, S.C.

1.4 Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los CBFIs

1.5 Monto Total Autorizado del Programa Revolvente

Correspondiendo para los CBFIs, hasta 450,000,000 de CBFIs, los cuales han sido inscritos preventivamente en el RNV para ser usados en las Emisiones al amparo del Programa; y correspondiendo para los Cebures, la cantidad de hasta \$4,500,000,000.00 (cuatro mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N. o su equivalente en UDIs o Dólares o Euros), con carácter revolvente. 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 M.N.). 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.

1.6 Número de CBFIs inscritos de manera preventiva en el RNV para ser usados en Emisiones al amparo del Programa

450,000,000 CBFIs.

1.7 Vigencia del Programa

5 (cinco) años a partir de la fecha de la autorización del Programa emitido por la CNBV, es decir, a partir del 27 de abril de 2021.

1.8 Tipo de Oferta

Oferta pública primaria en México.

1.9 Tipo de Valor

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.

1.10 Contrato de Fideicomiso

Los CBFIs serán emitidos por el Emisor conforme al contrato de fideicomiso irrevocable No. 2870 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, según el mismo fue modificado por primera vez el 21 de julio de 2017 mediante el primer convenio modificatorio; y modificado por segunda vez el 9 de febrero de 2023, mediante el segundo convenio modificatorio.

1.11 Clave de Pizarra:

"FNOVA 17".

1.12 Número de CBFIs emitidos antes de la Oferta:

335,760,700 (trescientos treinta y cinco millones setecientos sesenta mil setecientos) CBFIs

1.13 Número de CBFIs materia de la Oferta:

93,854,356 (noventa y tres millones ochocientos cincuenta y cuatro mil trescientos cincuenta y seis) CBFIs.

1.14 Número de CBFIs en circulación al completarse la Oferta

429,461,821 (cuatrocientos veintinueve millones cuatrocientos sesenta y un mil ochocientos veintiun) CBFIs.

1.15 Monto total de los CBFIs de la Oferta:

\$2,721,776,324.00 (dos mil setecientos veintiún millones setecientos setenta y seis mil trescientos veinticuatro Pesos 00/100 M.N.).

1.16 Denominación

Los CBFIs a ser emitidos conforme a esta Emisión estarán denominados en Pesos.

1.17 Mecanismo de la Oferta:

La oferta de los CBFIs se realizará mediante asignación discrecional, a través del método de construcción de libro.

1.18 Número de Emisión al amparo del Programa

Esta Emisión representa la segunda Emisión de los CBFIs al amparo del Programa.

1.19 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública de los CBFIs:

30 de mayo de 2023.

1.20 Fecha de Oferta Pública de los CBFIs:

30 de mayo de 2023.

1.21 Fecha de Cierre del libro de los CBFIs:

30 de mayo de 2023.

1.22 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos de los CBFIs:

30 de mayo de 2023.

1.23 Fecha de Emisión de los CBFIs:

31 de mayo de 2023.

1.24 Fecha de Registro en la BMV de los CBFIs:

31 de mayo de 2023.

1.25 Fecha de Liquidación de los CBFIs:

2 de junio de 2023.

1.26 Precio de Colocación de los CBFIs:

\$29.00 (veintinueve Pesos 00/100 M.N.) por CBFI. Las bases para la determinación del precio de colocación incluyen las características del Contrato del Fideicomiso y otros factores que se consideran convenientes para su determinación, incluyendo, entre otros, la demanda por la adquisición de los CBFIs.

1.27 Recursos Netos derivados de la Oferta:

\$2,663,521,714.37 (dos mil seiscientos sesenta y tres millones quinientos veintiún mil setecientos catorce Pesos 37/100 M.N.). Para más información sobre los gastos relacionados con la oferta, ver la Sección "II. La Oferta - 4. Gastos relacionados con la Emisión" del presente Suplemento.

1.28 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.

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

Al 31 de marzo de 2023, nuestro portafolio estaba compuesto por 112 propiedades con un total de 550,182 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR). Incluye propiedades destinadas al sector consumo, oficinas, manufactura, logística y educativo, ubicadas en 20 entidades federativas. Igualmente se cuentan con 1,653 hectáreas de dos propiedades en el estado de Chihuahua que conforman el portafolio agroindustrial. La ocupación al 31 de marzo de 2023 era del 100% y los contratos de arrendamiento contaban con una vigencia remanente en promedio de 8.0 años.

1.30 Derechos que confieren a los Tenedores:

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 aplase 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.**

1.31 Distribuciones:

Las Distribuciones a los Tenedores se efectuarán en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para

calificar como FIBRA, el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores 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.

1.32 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.

1.33 Garantía:

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

1.34 Seguros

Nuestro portafolio se encuentra asegurado en su totalidad por pólizas de seguro contra daños y responsabilidad civil que fueron contratadas, en su momento, en términos de mercado. Nuestras pólizas de seguro incluyen las especificaciones y límites asegurados habituales para otras propiedades, actividades de negocios y mercados similares. Existen algunas pérdidas que no están aseguradas o no pueden asegurarse por completo como riesgos de información tecnológica, terrorismo y sabotaje, entre otros, debido a que consideramos que su aseguramiento sería incosteable o no sería prudente desde el punto de vista de negocios. Ante la ocurrencia de un siniestro, aunque las pérdidas se encuentren aseguradas, podríamos vernos obligados a pagar un deducible considerable como parte de nuestra reclamación de pago antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarnos el importe de dicha pérdida.

1.35 Amortización de los CBFIs:

Los CBFIs no son amortizables.

1.36 Forma y Lugar de Pago:

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 (o en cualquier otra dirección que el Indeval notifique en caso de un cambio de domicilio) 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.

1.37 Régimen Fiscal:

El Fideicomiso se regulará por lo establecido en el artículo 188 de la LISR y demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, en el entendido que el Fideicomiso cumpla con lo establecido en el artículo 187 de dicha LISR. 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 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 ¹		
Régimen fiscal	Personas físicas	Personas morales	SIEFOREs ²	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
Retención ³	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Resultado fiscal no distribuido					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible

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

² 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.

³ Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores 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.

Pago a través del Fideicomiso⁴	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Reembolso de capital					
Tratamiento fiscal	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs Ganancia por enajenación de inmuebles previo al periodo mínimo					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Pago a través del Fideicomiso⁵	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	Enajenación de CBFIs Ganancia por enajenación de CBFIs					
Tratamiento fiscal	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
Retención³	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 no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Asimismo, los Tenedores 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.

1.38 Depositario

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

1.39 Posibles Adquirientes

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

⁵ Ídem.

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente para dicha inversión.

1.40 Restricciones de la Adquisición de CBFIs:

Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor ya fuese titular de más del 20% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 20% o más de los CBFIs en circulación conforme al Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y Asesor y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), con copia al Fiduciario y al Representante Común, por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador y Asesor deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador y Asesor reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente con la información completa a su presidente y/o secretario; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 20% referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

1.41 Calificación:

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. Al respecto, aunque los CBFIs no reciban una calificación, los posibles adquirientes deberán considerar llevar un análisis propio de la información contenida en este Suplemento y en el Prospecto en relación con los riesgos relacionados con nuestros CBFIs.

1.42 Legislación Aplicable y Jurisdicción:

Los CBFIs que se emitan de tiempo en tiempo al amparo del Programa se regirán 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, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los CBFIs, 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.

1.43 Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

1.44 Intermediario Colocador

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

1.45 Autorización de la CNBV:

La inscripción preventiva de los valores y la difusión del Suplemento, del Aviso de Oferta Pública fueron autorizadas por la CNBV mediante oficio número 153/10026435/2021 de fecha 27 de abril de 2021.

Los CBFIs que se describen en el presente Suplemento se encuentran inscritos con el número 3265-1.81-2023-033 en el RNV, conforme al oficio de notificación número 153/5206/2023 emitido por la CNBV con fecha 29 de mayo de 2023.

2. Destino de los Fondos

El Fiduciario Emisor obtuvo en la emisión de los CBFIs la cantidad de \$2,663,521,714.37 (dos mil seiscientos sesenta y tres millones quinientos veintiún mil setecientos catorce Pesos 37/100 M.N.), monto del cual deducirá los gastos relacionados con la Emisión.

El 100% (cien por ciento) de los recursos netos obtenidos de la colocación de los CBFIs objeto de la presente Emisión, se destinará para el desarrollo de propiedades industriales por parte del Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario Emisor no tiene actualmente compromiso vinculante alguno que lo obligue a llevar a cabo alguna operación de desarrollo.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los CBFIs. Para más información sobre los gastos relacionados con la oferta, ver la Sección “II. La Oferta – 4. Gastos relacionados con la Emisión” del presente Suplemento.

3. Plan de Distribución

La presente emisión de CBFIs contempló la participación de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (el “Intermediario Colocador”) como intermediario colocador líder de la colocación de CBFIs. El Intermediario Colocador colocó los CBFIs bajo la modalidad de mejores esfuerzos, de acuerdo al contrato de colocación celebrado con el Fiduciario Emisor.

El día hábil anterior a la Fecha de Registro en la BMV y una vez que se determinó el precio, la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Intermediario Colocador celebró un contrato de colocación de los CBFIs con el Fiduciario Emisor.

El plan de distribución del Intermediario Colocador contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e inversionistas institucionales o calificados, integrado principalmente por diversas áreas de especialización, tales como de compañías de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que, conforme a su régimen de inversión autorizado, puedan invertir en los CBFIs, en el entendido que, los interesados en participar en la Oferta debían mantener una cuenta con el Intermediario Colocador o con algún otro intermediario bursátil autorizado para custodiar los CBFIs.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los CBFIs podrían colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros.

El Intermediario Colocador distribuyó los CBFIs a inversionistas minoristas mediante actividades de promoción a través de medios digitales.

Para efectuar la promoción de los CBFIs se realizaron varias reuniones o encuentros bursátiles tanto con potenciales inversionistas institucionales como con potenciales inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción del Intermediario Colocador, ya sea por vía telefónica o conferencias virtuales o, en algunos casos, sosteniendo reuniones de forma independiente con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales según lo determinó el Intermediario Colocador y el Emisor. El Intermediario Colocador llevó a cabo actividades de promoción a través de ciertos medios digitales.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que invirtió en nuestros CBFIs, tuvo el derecho de participar en la Oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los CBFIs, salvo que su régimen de inversión no lo hubiese permitido.

Como se indica más adelante, el Fiduciario Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento de que el Administrador y Asesor o las Personas Relacionadas del mismo suscribieron CBFIs objeto de la presente Emisión.

Para la colocación de los CBFIs no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de “primero en tiempo, primero en derecho”. Los CBFIs se colocaron a través del mecanismo de mejores esfuerzos. La colocación de los CBFIs se llevó a cabo a discreción del Emisor, para lo cual se tomó en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor precio para el Emisor, pulverización de la tenencia y la adquisición de mayor número de CBFIs, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus posturas se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor. Tanto el Emisor como el Intermediario Colocador se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los CBFIs y la consecuente construcción del libro o reducir el monto de CBFIs emitidos originalmente sin ninguna responsabilidad para el Emisor o el Intermediario Colocador.

Durante el período de promoción, el Intermediario Colocador promovió la Oferta entre los inversionistas referidos anteriormente. El Intermediario Colocador recibió posturas de compra de CBFIs para la construcción de libro, a

través de los medios comunes para recepción de posturas de compra de CFBIS, los cuales fueron vía telefónica, en los teléfonos 555480 5784 y/o 553684 9146, o vía correo electrónico, en los correos jmd UCLAUD@gbm.com.mx y ecasarrubiass@gbm.com.mx, a partir de las 9:00 horas, hora de la Ciudad de México, en la fecha de Cierre de Libro, y el libro se cerró una vez que el Intermediario Colocador lo determinó, pero en todo caso antes de las 23:59 horas, hora de la Ciudad de México, del día del Cierre de Libro.

Adicionalmente, los usuarios de la plataforma digital del Intermediario Colocador identificada como "GBM +" pudieron ingresar sus posturas a través de dicho medio, a partir del 17 de mayo de 2023 y hasta el día que el Intermediario Colocador determinó.

Los inversionistas interesados en adquirir CBFIs pudieron consultar con el Intermediario Colocador, respecto de la fecha y hora límite en la cual recibió órdenes de compra y cualquier otro aspecto relevante que consideraron relevante relacionado con la Oferta.

El Aviso de Oferta Pública de la presente Emisión se publicó un día antes de la fecha de Construcción del Libro. En la fecha de Construcción de Libro, se publicó un aviso de colocación con fines informativos que contiene las características definitivas de los CBFIs a través del sistema EMISNET de la BMV www.bmv.com.mx. La Fecha de Construcción de Libro fue el 30 de mayo del 2023.

La liquidación de los CBFIs se realizará 2 Días Hábiles posteriores a la fecha de registro en la BMV (31 de mayo de 2023), es decir el 2 de junio de 2023.

El Intermediario Colocador y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario Emisor, el Administrador y Asesor, y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado, incluyendo el pago que dicho Intermediario recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador para la colocación de los CBFIs a ser emitidos al amparo del Programa.

Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, en su carácter de Intermediario Colocador distribuyó el 100% del monto total de CBFIs objeto de la presente Emisión.

Los CBFIs emitidos de conformidad con la Oferta colocados entre Partes Relacionadas del Fiduciario Emisor, del Administrador y Asesor y/o del Intermediario Colocador se distribuyeron de la siguiente manera:

68,965,517 (sesenta y ocho millones novecientos sesenta y cinco mil quinientos diecisiete) CBFIs, que representan aproximadamente el 73.5% (setenta y tres punto cinco por ciento) de los CBFIs fueron colocados entre Personas Relacionadas con el Administrador y Asesor.

11,214,228 (once millones doscientos catorce mil doscientos veintiocho) CBFIs, que representan aproximadamente el 11.9% (once punto nueve por ciento) de los CBFIs fueron colocados entre Personas Relacionadas con el Intermediario Colocador.

Salvo por lo establecido en el párrafo anterior, ni el Fiduciario Emisor, el Administrador y Asesor ni el Intermediario Colocador, cada uno de manera independiente, tienen conocimiento de que personas morales mexicanas o personas físicas, en lo individual o en grupo, hayan presentado, cada una de ellas por separado o en grupo, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto mayor al cinco por ciento (5%) de la Oferta, los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV), o que alguno de los funcionarios del Administrador y Asesor o funcionarios o miembros del Comité Técnico del Fideicomiso hayan presentado dichas órdenes de compra. Ni el Fiduciario Emisor ni el Intermediario Colocador otorgaron preferencia alguna en la Oferta a las citadas personas, sino que, en caso de haber participado, los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que tuviera la intención de adquirir CBFIs, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones, incluyendo el precio pagadero por los CBFIs. El Fiduciario Emisor y el Intermediario

Colocador, cada uno de manera independiente, no pueden asegurar que dichas personas hayan participado o no en la Oferta y, de haber participado, si recibieron el monto total de la postura presentada o si su participación tuvo algún impacto en el precio de los CBFIs en la Oferta. En caso que se hayan llevado a cabo dichas adquisiciones y el Fiduciario Emisor, el Administrador y Asesor o el Intermediario Colocador tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta, a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras.

La actuación del Intermediario Colocador en la presente Emisión de CBFIs no representa ni resulta en conflicto de interés alguno respecto de la Oferta de los CBFIs en términos de la fracción V del artículo 138 de la LMV. Asimismo, no se actualiza ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 36, 97 y 102 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa y, por lo tanto, el Intermediario Colocador se encuentra plenamente facultado para actuar como tal en la Emisión de los CBFIs.

4. Gastos relacionados con la Emisión

El monto total de los gastos relacionados con la Emisión de CBFIs es de \$58,254,609.63 (cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta y cuatro mil seiscientos nueve Pesos 63/100 M.N.). Los principales gastos relacionados a la Emisión de CBFIs son los siguientes, y serán pagados directamente por el Fideicomiso y/o con los recursos obtenidos de la Oferta:

Gastos de la Oferta	Monto	IVA	TOTAL
Inscripción en el RNV	\$3,105,000.00	\$0.00	\$3,105,000.00
Honorarios de los asesores legales del Emisor	\$3,610,000.00	\$577,600.00	\$4,187,600.00
Honorarios de los asesores legales del Intermediario Colocador	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
Honorarios Fiduciario	\$250,000.00	\$40,000.00	\$290,000.00
Honorarios del auditor externo	\$300,000.00	\$48,000.00	\$348,000.00
Honorarios de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, como Intermediario Colocador	\$42,882,766.92	\$6,861,242.71	\$49,744,009.63
TOTAL	\$50,647,766.92	\$7,606,842.71	\$58,254,609.63

5. Reglas de Instalación y Facultades de las Asambleas de Tenedores

(a) Las Asambleas de Tenedores (la “Asamblea de Tenedores”) representarán al conjunto de Tenedores y se regirán por las disposiciones contenidas del Título correspondiente y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario que en términos del Contrato de Fideicomiso y del Título se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la Asamblea de Tenedores.

(b) Tanto el Administrador y Asesor como el Representante Común tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá respecto de la misma el visto bueno del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido además que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria en los términos en los que fue presentada.

El Fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el último párrafo del inciso b) anterior, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social del Fiduciario.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo por parte del Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y a través de Emisnet, y se enviarán al Fiduciario o al Representante Común, según sea el caso, y al Administrador y Asesor por correo electrónico, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electrónica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

(f) El Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz, pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a la Cláusula 5.2(a) y la Cláusula 5.2(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; (iii) elegir a Miembros Independientes y/o confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso; y (iv) ratificar, modificar o, en su caso, cancelar el Plan de Compensación de Largo Plazo.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar los esquemas de compensación, comisiones, o remuneración de otro tipo o concepto, así como cualquier incremento a los mismos, a ser pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; o al Administrador y Asesor, sus empleados o cualquier tercero; en el entendido que los Tenedores que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los subincisos (i) y (ii) del párrafo siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (w) cualquier Fideicomiso de Inversión, (x) el Administrador y Asesor, (y) el Fideicomitente, o (z) cualquier sociedad o vehículo de inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido que los Tenedores que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los subincisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello

afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador y Asesor, o cualquier incurrimento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Presupuesto Anual. Discutir y, en su caso, aprobar el Presupuesto Anual.

(i) Funcionarios del Administrador y Asesor. Aprobar el nombramiento y la remoción de los directores, funcionarios y demás empleados del Administrador y Asesor.

(j) Otorgamiento y Revocación de Poderes. Aprobar el otorgamiento y revocación de poderes al Administrador y Asesor que serán ejercidos a través de los directivos, funcionarios y demás personal que sean designados por el Administrador y Asesor para actuar como apoderados a nombre del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Fideicomiso y para la prestación de sus servicios como Administrador y Asesor, así como establecer los lineamientos que serán observados por el Administrador y Asesor en el ejercicio de sus poderes conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y Asesoría y en el Contrato de Fideicomiso.

(k) Ejercicio de derechos corporativos del Administrador y Asesor. Ejercer todos los derechos de voto y cumplir con todas las obligaciones que tendrá el Fideicomiso en relación con la tenencia de una parte social representativa del capital social del Administrador y Asesor, incluyendo sin limitar, instruir al Fiduciario el ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivado de su carácter de socio en el Administrador y Asesor.

(l) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y Asesoría o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación: (i) al Contrato de Fideicomiso (distinta a las modificaciones a que se refiere la Cláusula 4.3(d), (f) y (g) del Contrato de Fideicomiso), (ii) al Título, y (iii) al Contrato de Administración y Asesoría, en el entendido que el consentimiento de los Tenedores no será necesario si, a juicio del Representante Común, el propósito de dicha modificación es: (1) subsanar cualquier ambigüedad o incongruencia, corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición o llevar a cabo cualesquier cambios que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración y Asesoría que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (2) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal.

- (c) Remoción y/o Sustitución del Administrador y Asesor. Aprobar la remoción del Administrador y Asesor conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y Asesoría y aprobar la designación de otra Persona para que actúe como administrador y asesor del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador y Asesor ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración y Asesoría a una Afiliada del Administrador y Asesor. La facultad de remover y sustituir al Administrador y Asesor en los términos del Contrato de Fideicomiso será irrevocable; en el entendido que será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador y Asesor en dichas funciones.
- (d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.
- (e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.
- (f) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.
- (g) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador y Asesor, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.
- (h) En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador y Asesor para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Inmobiliarios, en cuyo caso, el Administrador y Asesor deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso.

Además de los derechos de los Tenedores antes descritos:

- (a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIS en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, si el tercer día natural de dicho periodo resulta ser un día inhábil en México, la votación se llevará a cabo el Día Hábil inmediato siguiente;
- (b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición (la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

- (c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de 1 miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en la Cláusula 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso; y
- (d) 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.

6. 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 y 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 aquí obligaciones previstas. 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 Fideicomisos 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.

7. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta



Fideicomitente

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



Fiduciario Emisor

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-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.



Asesor Fiscal Externo

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



Asesor Legal del Intermediario Colocador

Graham Abogados, 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 Suplemento es accionista del Fiduciario o del Administrador o de sus subsidiarias, ni tienen directa o indirectamente interés económico con dichas entidades.

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, Chihuahua, número telefónico Tel. 01-614-439-01-00 y correo electrónico lpinon@fibra-nova.com / investor@fibra-nova.com

III. Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso

3.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO -Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada del Fideicomiso” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas: https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y <https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

3.2 Informe de créditos relevantes

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Informe de créditos relevantes” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas: https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y <https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

3.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas: https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y <https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

3.4 Resultados de la operación

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Resultados de la operación” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas: https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT y <https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

3.5 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) 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 Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT
<https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

y

3.6 Control interno

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Control interno” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT
<https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

y

3.7 Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

De conformidad con la fracción II, del Anexo H Bis 3, de la Circular Única de Emisoras, se incorpora por referencia, en su totalidad, (i) la Sección “INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación - Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas” del Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del año 2022 el cual fue publicado en EMISNET y presentado a la CNBV el 2 de mayo de 2023; y (ii) el reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, publicado y presentado en EMISNET y presentado al a CNBV el 17 de abril de 2023, dichos reportes deberán ser considerados para efectos de esta sección como si a la letra se insertase en su totalidad. Esta información puede consultarse en las siguientes páginas:

https://www.bmv.com.mx/es/emisoras/informacionfinanciera/FNOVA-32578-CGEN_CAPIT
<https://stioconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaInformacionEmisoras.aspx>

y

8

IV. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

El 23 de mayo de 2023, Fibra Nova anunció que firmó un acuerdo de compraventa para la adquisición de 50 hectáreas ubicados en la ciudad de Chihuahua para el desarrollo de un parque industrial. Esta propiedad cuenta con 3,700 KVA y 20 litros por segundo de servicio de agua. El precio estimado de compra se acordó en la cantidad de \$412 millones de pesos mexicanos, más los impuestos, costos y gastos de cierre correspondientes, y será liquidado mediante la entrega al vendedor de alrededor de 14,206,896 CBFIs inscritos preventivamente al amparo del Programa. El número de CBFIs a ser pagados se determinó dividiendo el precio de la propiedad entre el precio de colocación de la oferta pública que se describe en el presente Suplemento. Este nuevo parque se desarrollará en los próximos cuatro años y requeriría de una inversión aproximada de \$ 180 millones de dólares.

A continuación, se incluyen las ligas a la información que, bajo su exclusiva responsabilidad, Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, y Administradora FIBRA Norte, S.C., han puesto a disposición de inversionistas mediante actividades de promoción a través de medios digitales:

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

Página de internet sobre la oferta subsecuente de FIBRA NOVA:

gbm.com/fibras-inmobiliarias/fibra-nova

Lo que debes saber sobre FIBRA NOVA:

<https://gbm.com/academy/lo-que-debes-saber-sobre-fibra-nova/>

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

<https://www.facebook.com/gbmplus/>

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

<https://www.instagram.com/gbmplus/>

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

<https://twitter.com/GBMplus>

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

<https://www.linkedin.com/company/gbm-mx/>

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

<https://www.tiktok.com/@gbmplus>

Administradora FIBRA Norte, S.C.

Facebook de Fibra Nova:

<https://www.facebook.com/profile.php?id=100068229253690&mibextid=LQQJ4d>

Instagram de Fibra Nova:

<https://www.instagram.com/fibranova17/>

Twitter de Fibra Nova:

<https://twitter.com/NovaFibra>

LinkedIn de Fibra Nova:

<https://www.linkedin.com/company/fibra-nova17/>

8

TikTok de Fibra Nova:

<https://www.tiktok.com/@fibranova>

Youtube de Fibra Nova:

<https://www.youtube.com/channel/UCqoYI4D-cZYwfluwjau7ABw>

BolsApp de Fibra Nova:

<https://app.bolsapp.com.mx/#/app/issuerProfile/627bd92bdd4f9ace28caa6e8/general>

A continuación, se incluyen las láminas de la presentación para inversionistas preparada bajo la exclusiva responsabilidad de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, por virtud de la cual se llevarán a cabo actividades de promoción a través de medios digitales:

Mayo 2023

GBM



La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNBV.

FNOVA | 2

FNOVA - GBM

Presentación a inversionistas

Con un enfoque 100% en el desarrollo de propiedades *Built-To-Suit*, FNOVA ha invertido de la mano de sus arrendatarios, logrando las mejores tasas de ocupación, rentas y duración de contratos.

Concepto ^{1,2}	FNOVA ³	Otros
 Vigencia de contratos	10 a 15 años	3 a 5 años
 Especificaciones de entrega	Especificaciones de clientes (<i>Built-To-Suit</i>)	Mayormente estándar
 Garantías	Casa matriz internacional	Variable dependiendo del tipo de cliente
 Inversiones en mejoras al inmueble (TIs)	60-40% del valor total de construcción	Minimas
 Industria	Manufactura ligera	Mixto
 Moneda	USD	Mixto (dependiendo de la industria)

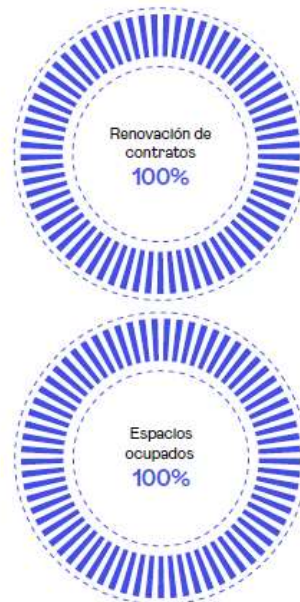
*Plan estimado de capex Fibra Nova 2023 a 2028

Fuentes: 1) Presentación de roadshow (página 6); 2) Presentación de roadshow (página 21); 3) Presentación de roadshow (página 22)

La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEF.

FNOVA | 3

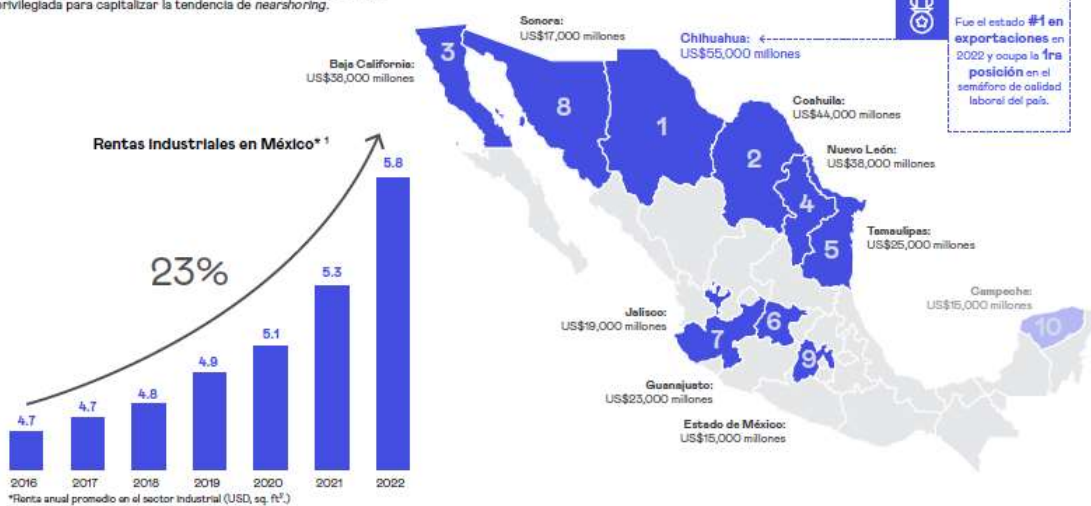
Clientes estratégicos³



Líder en nearshoring

A través de su fuerte presencia en el norte del país con un producto diferenciado, los nuevos desarrollos de FNOVA tiene una posición privilegiada para capitalizar la tendencia de nearshoring.

FNOVA tiene presencia en nueve de los diez principales estados exportadores en México.²



Fuentes: 1) Presentación de roadshow (página 10); 2) Presentación de roadshow (página 11)

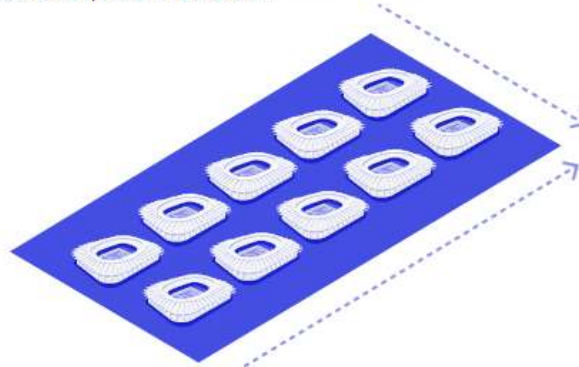
La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEF.

FNOVA | 4

J

Especialista en el desarrollo de propiedades

A diferencia de otras FIBRAS, FNOVA ha detonado su crecimiento mediante el desarrollo de propiedades. Al día de hoy, cuenta con una vasta reserva territorial para acelerar su crecimiento.¹



+748,000
metros cuadrados = **+10**
Estadios Azteca



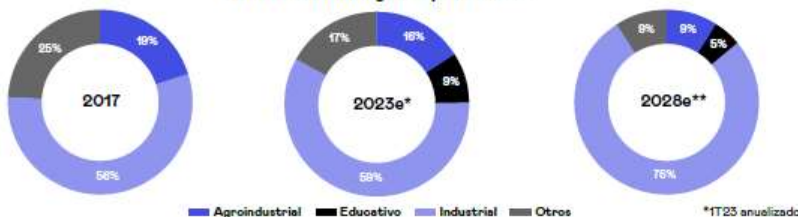
Fuentes: 1) Presentación de roadshow (página 15); 2) Presentación de roadshow (página 30); 3) Presentación de roadshow (página 20). La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEF.

FNOVA | 5

Enfocada en el sector industrial

A través de sus desarrollos, el portafolio de FNOVA se ha enfocado en el sector industrial y su plan de crecimiento implica aumentar su presencia en dicho sector:

Distribución de ingresos por sector^{1,2}



Para 2028, FNOVA planea aumentar en **~75%** su área bruta rentable (ABR), expandiendo su portafolio industrial casi **1.9 veces**.*

Clientes enfocados en manufactura ligera, basados en el extranjero y con producción destinada a la exportación.³



Fuentes: 1) Reportes trimestrales de Fibras Novas; 2) GBM Análisis; 3) Presentación de roadshow (página 11); 4) Presentación de roadshow (página 25). La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEF.

*Información preparada por el área de análisis de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, y contiene declaraciones que constituyen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales. Dichas declaraciones sobre hechos futuros no son garantías de desempeño futuro e implican riesgos e incertidumbres y los resultados que efectivamente se obtengan pueden diferir de aquellos contenidos en las declaraciones sobre hechos futuros como resultado de diversos factores y presunciones.

FNOVA | 6

Administración interna y alineación con accionistas minoritarios.

FNOVA tiene un esquema de administración completamente internalizada y con un patrocinador comprometido.¹

FNOVA cuenta con un presupuesto anual sin comisiones ocultas, incentivado por la participación mayoritaria (~75%) que su *sponsor* tiene en la FIBRA.

Tenencia del patrocinador



100% estructura internalizada: incorpora plataforma de administración de la FIBRA y de las propiedades.

1% del monto distribuido pagadero al administrador y asesor como plan de compensación a largo plazo.

50% de la compensación se paga en CBFIs y 50% en efectivo.

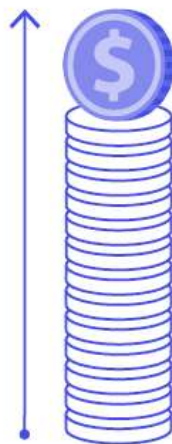


Fuentes: 1) Presentación de roadshow (página 28); 2) Presentación de roadshow (página 31). La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEV.

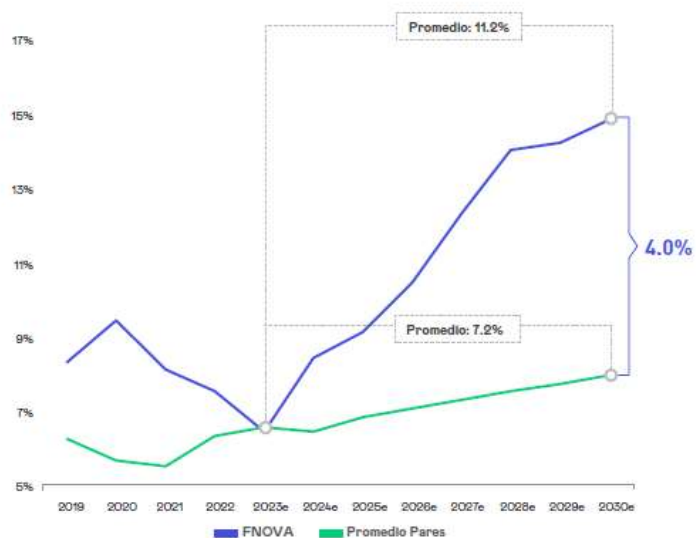
FNOVA | 7

Retornos superiores a empresas comparables

Desde sus inicios, ha generado **195%** de rendimiento.¹



Análisis GBM espera que las distribuciones de FNOVA continúen superando el promedio de sus pares.^{2**}



Fuentes: 1) Presentación de roadshow (página 25); 2) GBM Análisis. La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEV.

**Información preparada por el área de análisis de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, y contiene declaraciones que constituyen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones incluyen descripciones referentes a las intenciones, creencias o expectativas actuales. Dichas declaraciones sobre hechos futuros no son garantías de desempeño futuro e implican riesgos e incertidumbres y los resultados que efectivamente se obtengan pueden diferir de aquellos contenidos en las declaraciones sobre hechos futuros como resultado de diversos factores y presunciones.

FNOVA | 8

Conclusiones



Rendimientos superiores¹

La experiencia probada de FNOVA se ha reflejado en rendimientos superiores al mercado, impulsados por su crecimiento en las distribuciones y el aumento del precio de la acción.



Intereses alineados²

Con un patrocinador comprometido con los proyectos de crecimiento, FNOVA alinea sus intereses con los de todos sus inversionistas.



Enfoque en desarrollo³

Mientras que otras empresas están buscando en donde invertir, FNOVA tiene claro el camino al crecimiento.



Producto diferenciado⁴

FNOVA ofrece un producto y servicio que destacan de entre su competencia y producen métricas superiores a las de sus pares. Además, su producto es el más buscado por empresas expuestas al nearshoring.

Fuentes: 1) Presentación de roadshow (página 25); 2) Presentación de roadshow (página 31); 3) Presentación de roadshow (página 16); 4) Presentación de roadshow (página 15)
La información detallada de la oferta, que incluye factores de riesgo relacionados con esta, puede consultarse en el Prospecto de Colocación preliminar y en el Suplemento preliminar que se encuentran disponibles en las páginas de la BMV y la CNEV.

FNOVA | 9

A continuación, se presenta cierta información de FIBRA NOVA que se incluye en los medios por los que Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Administradora FIBRA Norte, S.C., llevarán a cabo actividades de promoción a través de ciertos medios digitales:

Fibra Nova participa en concursos para proveer soluciones inmobiliarias a empresas extranjeras buscando ubicaciones en el norte de México. Al ganar, desarrollan parques industriales y ofrecen una solución llave en mano, controlando la calidad de la construcción y teniendo cierto control sobre los costos de construcción. Esto proporciona a sus inquilinos la certeza de que el inmueble cumplirá con las expectativas de calidad, tiempo y características deseadas.

Fibra Nova se especializa en desarrollar edificios Build-to-Suit según las especificaciones de sus inquilinos, agregando valor a través de características adaptadas a sus necesidades, como estacionamiento adicional, oficinas climatizadas y bahías de descarga. Esto permite negociar contratos de arrendamiento a largo plazo, ya que sus inquilinos suelen hacer inversiones significativas en la infraestructura interna para su producción en México. El hecho de que los clientes hagan inversiones importantes hace que el costo de oportunidad de salirse sea alto. Sin embargo, existe el riesgo de que los inquilinos dejen de ver viable su operación en México.

Fibra Nova, en México, se enfrenta a la automatización como su principal amenaza. Sin embargo, se beneficia de protecciones como el alto costo de la logística y la experiencia de la fuerza laboral bicultural y bilingüe. A pesar de ello, la automatización avanzada, que permite a las empresas producir a costos competitivos en sus propios países, sigue siendo una preocupación.

J

Fibra Nova puede ser una inversión atractiva para diversos perfiles, desde aquellos con ahorros modestos buscando distribuciones constantes hasta inversionistas a largo plazo buscando crecimiento patrimonial y rendimientos líquidos. La empresa ha demostrado un rendimiento alto y constante, y con este proyecto, se espera que las rentas en dólares aumenten hasta ~80%.

Para 2028, FNOVA estima aumentar alrededor de 75% su área bruta rentable (ABR), expandiéndose alrededor de 1.9 veces su portafolio industrial.

Fibra Nova ha mantenido un margen EBITDA competitivo⁶:

	FNOVA	FMTY	FIBRAMQ	TERRA	FUNO	FIBRAPL
1T23	93.0%	78.6%	80.4%*	82.0%	74.6%	87.3%
2022	94.4%	75.5%	79.4%	82.4%	73.9%	87.0%
2021	90.6%	77.1%	79.4%	83.1%	75.0%	86.9%
2020	90.6%	79.5%	79.9%	84.3%	77.8%	87.1%
2019	90.0%	78.5%	81.1%	82.5%	72.6%	86.3%
2018	90.0%	71.7%	81.1%	83.1%	70.6%	87.1%
2017	92.0%	72.4%	80.0%	78.4%	74.9%	86.8%

* Fibra MQ: EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y (ii) gastos por servicios legales y profesionales; y (iii) gastos relacionados con las transacciones

La última distribución que Fibra Nova pagó a sus tenedores fue de \$0.5797088458725 por CBFI. Por lo tanto, si se hubiera comprado un CBFI a \$19.50 la distribución a esta fecha sería de 11.89%, mientras que si se hubiera adquirido a \$32.00 la distribución a esta fecha sería de 7.25%.⁷

Distribución por CBFI	\$0.58
Distribución por CBFI anualizada	\$2.32
Distribución/Ps.\$32.0	7.25%
Distribución/Ps.\$19.50	11.89%

⁶ Fuentes: Reportes trimestrales y anuales de las compañías, Capital IQ

⁷ Fuente: Aviso de Derechos Fibra Nova del 3 de mayo de 2023.

A continuación se incluyen las láminas de la presentación para inversionistas utilizada para llevar a cabo actividades de promoción:



DESCRIPCIÓN DE LA FIBRA

Somos líderes en el desarrollo, adquisición, y operación de propiedades del sector industrial, agroindustrial, educativo, logístico y comercial. Tenemos presencia en 20 estados a través de 112 propiedades, un área bruta rentable (ABR) de 550,182 m² y un portafolio agroindustrial de 1,653 hectáreas. Nuestros arrendatarios son corporativos internacionales de gran tamaño, con solidez financiera que genera mayor certidumbre en los ingresos de la FIBRA.

Ubicación geográfica de propiedades			Métricas operativas clave (anualizado 1T 2023)	
	Chihuahua	29	Cd. Juárez	19
	Sonora	14	Tamaulipas	6
	Querétaro	5	Jalisco	3
	Nuevo León	3	Michoacán	1
	Otros	30		

112 propiedades

✓ Ingresos Totales: Ps.\$1,040 MM

✓ Margen NOI de 97.2%

✓ Margen EBITDA de 93.0%

✓ Ocupación de 100.0%¹

✓ 67% de rentas en USD

✓ Razón de apalancamiento (LTV) de 47.9%¹

Hay dos propiedades que son activos agroindustriales localizados en Chihuahua

Ingresos por arrendamiento por sector (anualizado 1T 2023)		Ingresos y clientes principales	
Ps.\$1,008 MM		Clientes principales por % de ingresos (anualizado 1T 2023)	
		Grupo Bafar ²	37.6%
		Visteon	11.7%
		Laureate	9.5%
		Stanley Black & Decker	6.3%
		Lear Corporation	2.9%
		Fortune Brands	3.3%
		BWI	2.2%
		Leggett & Platt Inc.	2.5%
		RR Donnelley	1.6%
		Electrolux	2.1%
		Flexsteel	1.5%
		Tecma	1.6%
		Veritiv	1.3%
		Otros	15.9%

Actualmente FNOVA tiene 27 diferentes clientes

Fuentes: FNOVA Reporte 1T 2023

Nota: 1) Últimos doce meses; 2) Grupo Bafar incluyendo la división agroindustrial

FIBRA NOVA | 8

VEHÍCULO POSICIONADO ESTRATÉGICAMENTE

Objetivo y estrategia de expansión de los portafolios

Nuestra estrategia está basada en el desarrollo de edificios industriales para la industria extranjera de exportación.

En nuestro crecimiento, se priorizan los siguientes factores:

- ✓ Edificios hechos a la medida (Built-to-Suit)
- ✓ Desarrollo de propiedades industriales para empresas extranjeras de manufactura ligera altamente especializadas
- ✓ Contratos triple neto, en dólares, a largo plazo, indexados por inflación en USD
- ✓ Arrendatarios con sólido perfil financiero
- ✓ Mercados consolidados

¿Por qué FNOVA?

Contamos con oportunidades de inversión identificadas, parte de las cuales se encuentran en desarrollo

Modelo de Negocio Built-to-Suit¹

Invertimos en las especificaciones que cada cliente necesita en las propiedades, y ese Capex lo trasladamos a rentas más altas

Alta Rentabilidad

Yield on cost estimado de ~11.5%

Por cada "US\$ 100 de Capex se espera recibir "US\$ 11.5 en rentas anuales"

Capex 100 Rendimiento anual (Rentas) 11.5

Contratos de largo plazo

La inversión que hacemos en las propiedades, junto con la inversión de nuestros clientes en maquinaria especializada, nos permite lograr contratos con vigencia de ~10 años

+ 748,000 m² de reserva territorial en el Estado de Chihuahua

Parte de la cual corresponde a los Portafolios 1, 2, y 3. Representa una barrera de entrada para competidores

Subestaciones con conexión a alta tensión

Para que nuestros clientes con necesidades superiores de energía puedan correr sus procesos de producción

Localización privilegiada de las oportunidades: Chihuahua

Frontera con Estados Unidos en el Estado líder en exportaciones y calidad laboral en México

Proyectos Identificados

Enfocaremos nuestro crecimiento apalancando las reservas territoriales² localizadas en puntos estratégicos

- No. Portafolios: 4
- Sector: Industrial
- Vigencia Contratos: ~10 años
- No. propiedades: ~28
- Moneda: USD
- ABR: ~4,450,304 sqft

Se está ejecutando un plan para desarrollar 4 portafolios industriales beneficiados por el nearshoring³

	Portafolio 1	Portafolio 2	Portafolio 3	Portafolio 4
Propiedades	2	7	7	12
ABR (sq. ft.)	~283,754	~883,233	~1,518,614	~1,749,634
Reserva territorial adquirida (m ²)	~66,570	~207,510	~370,000	—
Reserva territorial por adquirir (m ²)	—	—	—	~400,000
Región	Norte	Norte	Norte	Norte
Ciudad	Chihuahua	Gd. Juárez	Gd. Juárez	Chihuahua
Inversión estimada (US\$ MM) ⁴	~29	~93	~157	~180
Yield on cost estimado ⁴	~11.5%	~11.5%	~11.5%	~11.5%

Fuentes: FNOVA Presentación Corporativa Enero 2023

Notas: 1) 100% de nuestros desarrollos han finalizado a través de la estrategia Built-to-Suit; 2) Los portafolios 1, 2 y 3 se desarrollarán en reservas territoriales ya adquiridas por FNOVA. El portafolio 4 se desarrollará en reservas territoriales por adquirir. En caso de que se identifique alguna oportunidad en otro Estado se podría ejecutar; 3) Estimaciones de Capex incluyen el costo de la reserva territorial. Considera un tipo de cambio de US\$1=Ps\$20.54; 4) Yield on Cost = ingresos por rentas anuales / Capex

FIBRA NOVA | 15

USO DE RECURSOS 100% IDENTIFICADO

Tenemos identificado el 100% del uso de los recursos, y contemplamos ejecutarlo dentro del siguiente plan de Capex ¹

		1	2	3	4	5	Total
		2023	2024	2025	2026	2027	
Portafolio 1	No. Propiedades	2					2
	ABR (sq. ft.)	~283,754					~283,754
	Capex (US\$ MM)	~29					~29
Portafolio 2	No. Propiedades	4	3				7
	ABR (sq. ft.)	~583,799	~299,434				~883,233
	Capex (US\$ MM)	~61	~31				~93
Portafolio 3	No. Propiedades		2	2	2	1	7
	ABR (sq. ft.)		~355,577	~367,240	~397,900	~397,897	~1,518,614
	Capex (US\$ MM)		~46	~44	~33	~33	~157
Portafolio 4	No. Propiedades			2	5	5	12
	ABR (sq. ft.)			~227,287	~778,669	~743,678	~1,749,634
	Capex (US\$ MM)			~55	~64	~61	~180
Total	No. Propiedades	6	5	4	7	6	28
	ABR (sq. ft.)	~867,554	~655,010	~594,527	~1,176,569	~1,141,575	~4,435,235
	Capex (US\$ MM)	~90	~78	~99	~97	~93	~458
	Capex acumulado (US\$ MM)	~90	~168	~267	~364	~458	~458

*Estimaciones preliminares

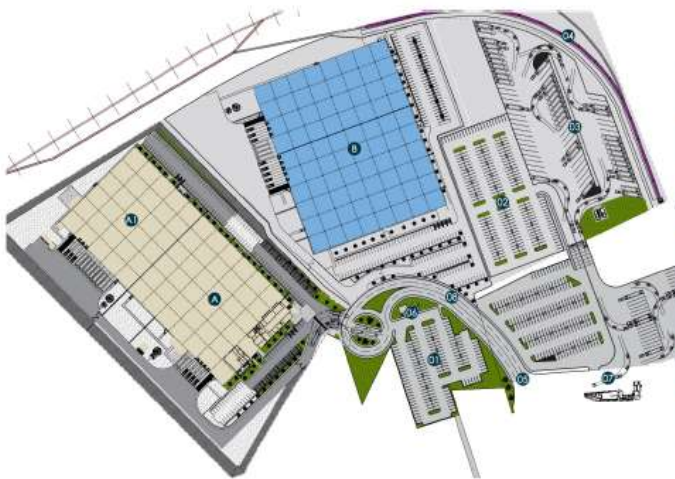
Fuentes: Renders preliminares de la FIBRA

Notas: 1) Estimaciones de Capex incluyen el costo de la reserva territorial. Sin embargo, el Capex de la reserva territorial para los portafolios 1, 2, y 3 ya se ejecutó (i.e. la reserva territorial de los portafolios 1, 2, y 3 ya fue adquirida por FIVIVA). En caso de que se identifique Capex por acelerar, es posible que el plan de Capex se modifique. Considera un tipo de cambio de US\$1=PS\$20.34

FIBRA NOVA | 16

PORTAFOLIO 1 | PARQUE TECNOLÓGICO

- **Región:** Norte
- **Ciudad:** Chihuahua
- **Número de propiedades:** 2
- **Fin de desarrollo (100% del portafolio) estimado:** 2023
- Ya se cuenta con una reserva territorial de ~66,570 m2 para poder desarrollar un ABR de ~283,754 sq. ft.
- El proyecto ya se encuentra urbanizado. Cuenta con agua, drenaje, vialidades, energía eléctrica, y gas natural



	Nombre	ABR	Estatus
A	Edificio Regal Rexnord	125,508 sqft 11,668 m2	Rentado
A1	Edificio	82,249 sqft 7,641 m2	En desarrollo
B	Edificio	201,505 sqft 18,720 m2	Por desarrollar
01	Estacionamiento nuevo		
02	Área logística futura de negociación		
03	Área logística futura de negociación		
04	Vía de ferrocarril a futuro		

*Estos renders son ilustrativos y preliminares

Fuentes: Renders preliminares de la FIBRA

PORTAFOLIO 2 | PARQUE INDUSTRIAL

- **Región:** Norte
- **Ciudad:** Ciudad Juárez
- **Número de propiedades:** 7
- **Fin de desarrollo (100% del portafolio) estimado:** 2024
- Ya se cuenta con una reserva territorial de ~207,510 m2 para poder desarrollar un ABR de ~883,233 sq. ft.
- El proyecto ya se encuentra urbanizado. Cuenta con agua, drenaje, vialidades, energía eléctrica, y gas natural



*Estos renders son ilustrativos y preliminares

Fuentes: Renders preliminares de la FIBRA

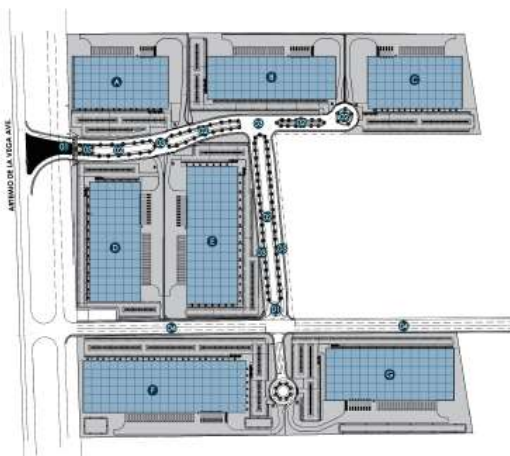
Notas: 1) De los 22,253 m2 en total, 14,093 m2 (151,670 sqft) están rentados, y 8,160 m2 (87,622 sqft) se encuentran en desarrollo mediante una ampliación

	Nombre	ABR	Estatus
A	Edificio ZF Electronics	239,492 sqft 22,253 m2	Rentado 1
B	Edificio	214,799 sqft 19,955 m2	En desarrollo
C	Edificio	130,753 sqft 12,891 m2	En desarrollo
D	Edificio	88,332 sqft 8,206 m2	En desarrollo
E	Edificio	201,996 sqft 18,766 m2	Por desarrollar
F	Edificio	75,766 sqft 7,039 m2	Por desarrollar
G	Edificio	75,766 sqft 7,039 m2	Por desarrollar
01	Entrada al Parque Industrial		
02	Vaso de absorción		
03	Calle interior		
04	Tanque y cuartos de bombas de SCI compartido		

FIBRA NOVA | 18

PORTAFOLIO 3 | PARQUE INDUSTRIAL

- **Región:** Norte
- **Ciudad:** Ciudad Juárez
- **Número de propiedades:** 7
- **Fin de desarrollo (100% del Portafolio) estimado:** 2027
- Ya se cuenta con una reserva territorial de ~370,000 m2 para poder desarrollar un ABR de ~1,518,614 sq. ft.
- Para este proyecto es necesario urbanizar y dotar de infraestructura (agua, drenaje, vialidades, energía eléctrica, y gas natural)



*Estos renders son ilustrativos y preliminares

Fuentes: Renders preliminares de la FIBRA

	Nombre	ABR	Estatus
A	Edificio	166,716 sqft 15,488 m2	Por desarrollar
B	Edificio	188,060 sqft 17,546 m2	Por desarrollar
C	Edificio	166,714 sqft 15,488 m2	Por desarrollar
D	Edificio	200,524 sqft 18,629 m2	Por desarrollar
E	Edificio	255,088 sqft 23,699 m2	Por desarrollar
F	Edificio	265,623 sqft 26,535 m2	Por desarrollar
G	Edificio	255,088 sqft 23,699 m2	Por desarrollar
01	Entrada al Parque Industrial		
02	Vaso de absorción		
03	Calle interior		
04	Calle a futuro		
05	Tanque y cuartos de bombas de SCI compartido		

ARRENDATARIOS CON SOLIDEZ FINANCIERA

Nuestros arrendatarios son corporativos internacionales de gran tamaño, con solidez financiera que genera mayor certidumbre en los ingresos de la FIBRA. Dentro de nuestro creciente sector industrial, nos enfocamos en arrendatarios de manufactura ligera altamente especializados.



De los
27 clientes
de FNOVA

~89%

Tienen casa matriz en el extranjero

17

Son empresas públicas

+US\$12,000 MM

En ventas promedio 2022 para las empresas públicas

Desglose de clientes principales

#	Cliente	Sector	Giro	Bolsa	Ubicación de la casa matriz	Ventas 2022 (US\$MM)	Calificación crediticia
1	Grupo Bafar ¹	Múltiples	Múltiples	BMV	México	~1,366	
2	Visteon	Múltiples	Automotriz	NYSE	E.U.A.	~3,756	S&P Local "BB-"
3	RR Donnelley	Industrial	Impresiones Comerciales	Privada	E.U.A.		
4	Beckers	Industrial	Pintura Automotriz	Privada	Alemania		
5	ERAE	Industrial	Automotriz	Privada	Corea del Sur		
6	Hakkai	Industrial	Automotriz	Privada	Japón		
7	Weiss-Aug	Industrial	Equipo Médico	Privada	E.U.A.		
8	Alt Technologies	Industrial	Sistemas de etiquetas	Privada	Holanda		
9	Leggett & Platt Inc.	Industrial	Metal Mecánico	NYSE	U.S.A.	~5,147	S&P Local "BBB-"
10	BRP	Industrial	Automotriz	Nasdaq	Canadá	~901	S&P Local "BB"
11	Veritiv	Industrial	Empaques	NYSE	E.U.A.	~7,146	
12	Flexsteel	Industrial	Mobiliario Médico	Nasdaq	E.U.A.	~454	
13	BWI	Industrial	Automotriz	Privada	E.U.A.		
14	Electrolux	Industrial	Electrodomésticos	Nasdaq	Suecia	~12,782	S&P "A-"
15	Stanley Black & Decker	Industrial	Herramientas	NYSE	E.U.A.	~16,947	S&P "A"
16	Tecma	Industrial	Servicios de Manufactura	Privada	E.U.A.		
17	Essilor	Industrial	Lentes ópticos	ENXTPA	Francia	~26,566	S&P "A"
18	Avant	Industrial	Electrónicos	Privada	E.U.A.		
19	Regal Rexnord	Industrial	Aeroespacial	NYSE	E.U.A.	~5,218	S&P "BBB-"
20	Lear Corporation	Industrial	Automotriz	NYSE	E.U.A.	~20,892	S&P "BBB-"
21	ZF	Industrial	Automotriz	LuxSE ²	Alemania	~48,292	S&P "BB+"
22	Laureate	Educación	Universidad	Nasdaq	E.U.A.	~1,242	S&P "B+"
23	CEMEX	Centros de Ingeniería	Construcción	BMV	México	~15,577	S&P "BB+"
24	Merkafon ³	Centros de Ingeniería	Call Center	ENXTPA	Francia	~8,154	S&P "BBB"
25	Fortune Brands	Centros de Ingeniería	Productos hogar	NYSE	E.U.A.	~4,723	S&P Local "BB-"
26	Truper	Retail	Industria Ferretera	Privada	México		
27	International Paper	Retail	Empaques	NYSE	E.U.A.	~21,161	S&P "BBB"

Fuentes: FNOVA Reporte LT23; Reportes públicos de las compañías; Páginas de internet de las compañías; Capital IQ.
Notas: 1) Grupo Bafar incluye Onus, Cibole, Strattega, CIDET, Agroindustria Mercantil San Antonio, Fundación Bafar, Intercomerc, Vextor y Destinia; 2) Tiene deuda pública listada en LuxSE, sin embargo las acciones no están listadas; 3) Teleperformance SE (ENXTPA:TEP)

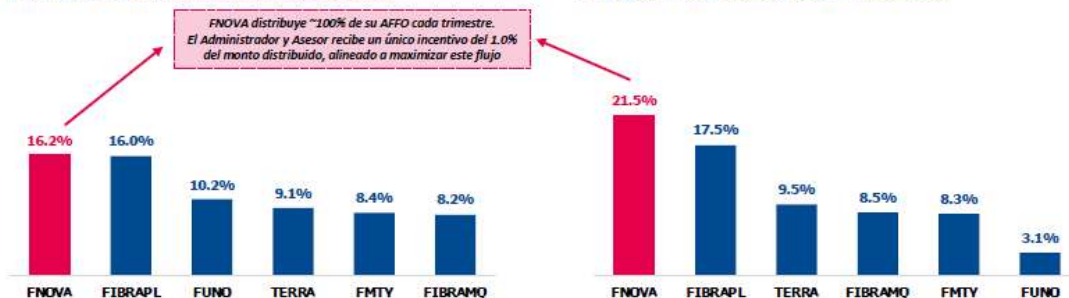
FIBRA NOVA | 21

RESULTADOS PROBADOS | RENTABILIDAD FINANCIERA

La trayectoria de resultados operativos sobresalientes se ha reflejado en resultados financieros que maximizan los rendimientos de nuestros Tenedores. De haber participado en el Rights Offering de 2021, la TIR pagada a inversionistas exentos se habría incrementado en alrededor de 530 puntos base.

TIR pagada al inversionista exento, con dilución^{1,2}

TIR pagada al inversionista exento, sin dilución^{1,3}



TIR incremental⁴ al participar en Follow-Ons o Rights Offerings



Fuentes: Avisos de Derechos de las compañías

Notas: 1) Entrada en la fecha de IPO de cada FIBRA, flujos pre-tax (para inversionistas exentos), salida a precio de mercado el 17 de marzo 2023; 2) Asume que el inversionista no participa en los Follow-Ons o Rights Offerings, por lo que su posición inicial se diluye; 3) Asume que el inversionista si participa en los Follow-Ons o Rights Offerings; 4) TIR Incremental = TIR sin dilución - TIR con dilución

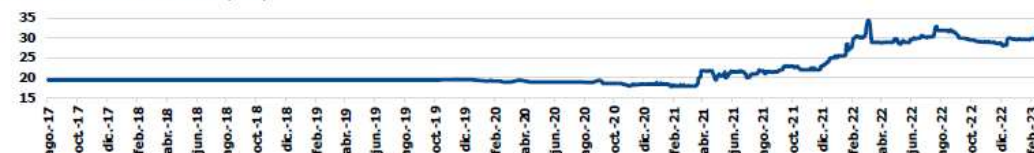
RESULTADOS PROBADOS | DISTRIBUCIONES CRECIENTES

La TIR pagada ha sido resultado de dos factores principales: 1) tendencia histórica creciente en las distribuciones por CBFi, y 2) incremento en el precio por CBFi; ambos factores han resultado en un yield de distribución relativamente estable en el tiempo

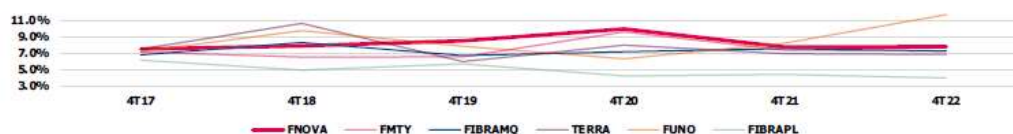
Distribuciones históricas, Ps.\$ por CBFi



Precio histórico de la acción, Ps.\$



Yield de distribución UDM³, %



Fuentes: Avisos de Derechos de las compañías; Reporte 4T22 FNOVA; Reportes 4T22 de las compañías; Bloomberg

Nota: 1) FNOVA comenzó a pagar distribuciones en noviembre 2017, por lo que se anualiza la distribución reportada de Ps.\$0.20 por CBFi; 2)TCAC: Tasa de Crecimiento Anual Compuesto; 3) Yield de distribución UDM = Últimos 12 meses de distribución / market cap promedio del trimestre

RESULTADOS PROBADOS | GANANCIA POR CBFi

Además de dar resultados con la TIR pagada más alta desde cada IPO, si se analiza la entrada en diferentes periodos de tiempo, también hemos dado a nuestros Tenedores los rendimientos más altos

Ganancia por CBFi, %



	FNOVA	FMTY	FIBRAMQ	TERRA	FUNO	FIBRAPL
1: Precio de entrada 1T18 ¹	19.50	12.50	20.50	28.75	28.15	34.97
2: Precio de entrada 1T19 ¹	19.50	11.86	20.59	27.16	25.81	34.78
3: Precio de entrada 1T20 ¹	19.24	11.66	24.94	29.54	28.65	40.55
4: Precio de entrada 1T21 ¹	18.40	11.44	26.40	29.91	23.52	43.00
5: Precio de entrada 1T22 ¹	28.83	12.29	24.43	27.92	21.98	51.04
Distribuciones históricas						
2018	1.51	1.16	1.57	2.83	2.40	2.29
2019	1.63	1.11	1.28	2.88	2.28	2.37
2020	1.81	0.97	1.86	2.39	1.72	2.21
2021	1.85	0.90	1.90	2.09	1.38	2.06
2022	2.24	0.99	1.95	1.94	2.28	2.36
Venta a precio promedio 4T22 ²	29.03	12.24	27.07	27.64	23.06	54.06
Ganancia por CBFi ³						
1: Entrada 1T18	95.2%	39.0%	73.8%	38.4%	17.7%	86.9%
2: Entrada 1T19	87.5%	36.8%	65.4%	36.0%	19.0%	81.4%
3: Entrada 1T20	81.5%	29.5%	31.4%	15.3%	-0.8%	49.7%
4: Entrada 1T21	79.9%	23.5%	17.1%	5.9%	13.6%	36.0%
5: Entrada 1T22	8.5%	7.7%	18.8%	6.0%	15.3%	10.5%
Monto recuperado ³						
1: Entrada 1T18	46.3%	41.1%	41.7%	42.2%	35.7%	32.3%
2: Entrada 1T19	38.6%	33.0%	34.0%	34.2%	29.7%	25.9%
3: Entrada 1T20	30.7%	24.6%	22.9%	21.7%	18.8%	16.4%
4: Entrada 1T21	22.2%	16.6%	14.6%	13.5%	15.5%	10.3%
5: Entrada 1T22	7.8%	8.1%	8.0%	6.9%	10.4%	4.6%

Fuentes: Avisos de Derechos de las compañías; Bloomberg; Reporte 4T22 FNOVA

Notas: 1) Precio promedio de los días operados en el trimestre; 2) Ganancia por CBFi = (- precio de entrada + histórico de distribuciones + venta a precio promedio 4T22)/precio de entrada; 3) Monto recuperado = histórico de distribuciones/ precio de entrada

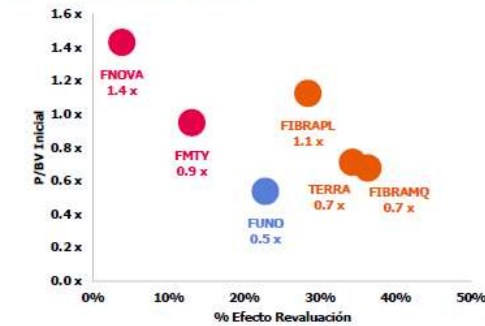
FIBRA NOVA | 25

SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO ALINEADO CON LOS TENEDORES

Nuestro sólido gobierno corporativo ha dado como resultado revaluaciones conservadoras y el mercado lo refleja en la valuación. Los comparables han subestimado sus niveles de apalancamiento (LTV) debido a las revaluaciones optimistas de sus propiedades.

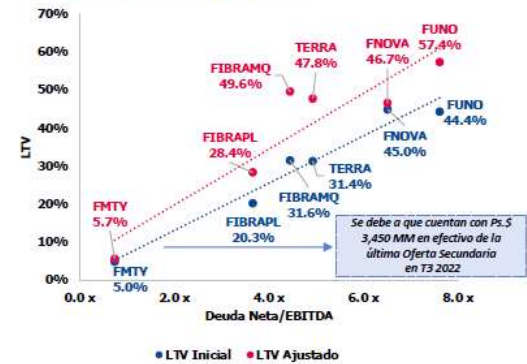
2022	Propiedades de Inversión (Pa.\$MM)	Efecto Revaluación (Pa.\$MM) ¹	Efecto % Revaluación	BV Inicial (Pa.\$MM)	BV Ajustado (Pa.\$MM) ²	Market Cap	P/BV Inicial	P/BV Ajustado	Delta P/BV Ajuste
TERRA	52,411	-17,963	34%	36,601	18,636	25,685	0.7 x	1.4 x	0.7x
FIBRAMQ	48,861	-17,740	36%	34,318	16,578	21,750	0.7 x	1.3 x	0.6 x
FIBRAPL	74,734	-21,216	28%	59,992	38,777	66,146	1.1 x	1.7 x	0.6 x
FUNO	300,990	-68,513 ³	23%	179,928	111,415	88,882	0.5 x	0.8 x	0.3 x
FMTY	17,639	-2,301	13%	16,448	14,147	15,425	0.9 x	1.1 x	0.1 x
FNOVA	13,418	-511	4%	7,248	6,737	10,375	1.4 x	1.5 x	0.1 x

P/BV vs. Revaluación de activos ³



Ranking Gobierno Corporativo: Alto Medio Bajo

LTV Ajustado ⁴ vs. Deuda Neta/EBITDA ³



Fuentes: Reportes Anuales de las compañías; Reportes 4T 2022 de las compañías

Notas: 1) Se hace un ajuste a la baja en el saldo de las Propiedades de Inversión de las FIBRAs por las revaluaciones a valor razonable. Se considera la revaluación por tipo de cambio para aquellas compañías que lo especifican en el saldo de Propiedades de Inversión; 2) Considera revaluaciones por Inversiones en Asociadas; 3) Al cierre de 2022; 4) LTV Ajustado= Deuda Neta / Activos Totales

FIBRA NOVA | 27

GOBIERNO CORPORATIVO | COMPARATIVA

	FNOVA	FUNO	FIBRAMQ	TERRA	FIBRAPL	FMTY
Año de OPI	2017	2011	2012	2013	2014	2014
Comisión por Asesoría	⊗	0.5% de NAV		0.5% de valor de activos	0.75% de valor de activos	⊗
Comisión por Administración	Presupuesto anual	Como porcentaje de ingresos, dependiendo del portafolio	1% del market cap	Como porcentaje de ingresos	Como porcentaje de ingresos	Presupuesto anual
Comisión por Desarrollo/Adquisición	⊗	3% sobre adquisiciones	⊗	⊗	4% sobre desarrollo	⊗
Incentivo	1% de la distribución anual	Hasta el 5% del market cap	10% del retorno excedente a un 5% real anual	10% del retorno excedente a un 9% anual	10% del retorno excedente a un 9% anual	Hasta 0.75% del market cap (anual)
Limitantes de Compra (Aprobación Comité Técnico)	>20% de CBFIs	>10% de CBFIs	⊗	>10% de CBFIs	>9.9% de CBFIs	>10% de CBFIs y cada 5% subsecuente
Destitución de Asesor y Administrador	Votado por más del 50% de CBFIs	Votado por más del 85% de tenedores de CBFIs y por instrucción de Comité Técnico (Adm.)	Votado por más del 50% de CBFIs	Votado por más del 50% de CBFIs	Votado por más del 66% de CBFIs	No permitido; sólo se permite sustituir funcionarios
Elección de Comité Técnico	Administrador y Asesor tendrán derecho a designar a miembros no independientes	Fideicomiso de Control designa a la mayoría	Administrador designa a la mayoría	Asesor podrá designar a un miembro y el director general es el consejero presidente	Administrador designa a la mayoría	Fideicomitentes Adherentes tendrán derecho a un asiento

Fuente: Reportes Anuales de las compañías

FIBRA NOVA | 29

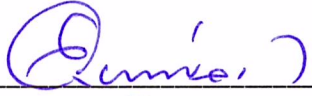
8

V. PERSONAS RESPONSABLES

El Fideicomitente

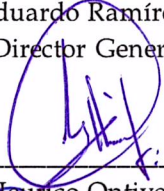
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera del Fideicomiso contenida en el presente Suplemento, la cual, 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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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

Por: 

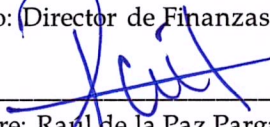
Nombre: Luis Eduardo Ramírez Herrera

Cargo: Director General

Por: 

Nombre: David Heurico Ontiveros Román

Cargo: Director de Finanzas

Por: 

Nombre: Raúl de la Paz Parga

Cargo: Director Jurídico

El Fiduciario Emisor

"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 Suplemento, 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 Suplemento 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: Mauricio Rangel Laisequilla

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: _____

Nombre: Edgar Israel Valdez Ortiz

Cargo: Delegado Fiduciario

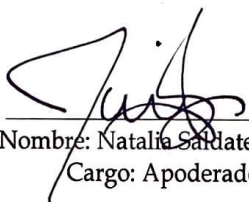
Intermediario Colocador

"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 Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento 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 materia de la oferta pública, 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Su representada ha participado con el emisor en la definición del precio estimado de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como otros factores considerados convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del estimado establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

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

Por: 

Nombre: Natalia Saldade Durón

Cargo: Apoderado

Asesor Legal

"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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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



Por: _____

Nombre: Mercedes Haddad Arámburo

Cargo: Socia

El Representante Común

“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, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente Suplemento, 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 Daniel Hernández Torres

Cargo: Apoderado

28 de mayo de 2023

Declaración del Auditor Externo

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros dictaminados de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas; que fueron dictaminados con fecha 19 de abril de 2023, 11 de abril de 2022 y 18 de marzo de 2021 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, los cuales se incorporan por referencia en el presente Suplemento, así como cualquier otra información financiera que se incorpore por referencia en el presente Suplemento, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Suplemento y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se 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 Suplemento 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

VI. ANEXOS

ANEXO 1 - Título

ANEXO 2 - Opinión Legal



CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ

LUIS J. CREEL LUJÁN F.
SAMUEL GARCÍA-CUÉLLAR S.T.

BERNARDO SEPÚLVEDA AMOR
THOMAS S. HEATHER
CONSEJEROS

CARLOS AIZA HADDAD
JEAN MICHEL ENRÍQUEZ DAHLHAUS
LUIS GERARDO GARCÍA SANTOS COH
GIOVANNI RAMÍREZ GARRIDO
SANTIAGO SEPÚLVEDA YTURBE
CARLOS DE IOAZA ANCIROS
CARLOS DEL RÍO SANTISO
LEONEL PEREZNIETO DEL PRADO
PEDRO VELASCO DE LA PEÑA
FRANCISCO MONTALVO GÓMEZ
EDUARDO GONZÁLEZ IRIAS
CARLOS ZAMARRÓN ONTIVEROS
RODRIGO CASTELAZO DE LA FUENTE
JORGE MONTAÑO VALDES
FRANCISCO J. PERICHE BEQUERISSE
ALEJANDRO SANTOYO REYES
OMAR ZÚÑIGA ARROYO
MERCEDES HADDAD ARÁMBURO

MAURICIO SERRALDE RODRÍGUEZ
JORGE E. CORREA CERVERA
BADI TREVIÑO-MOHAMED
HUMBERTO SOTTI ORIVE
LUIS IGNACIO VÁZQUEZ RUIZ
CARLOS MENA LABARTHE
IKER I. ARRIOLA PEÑALOSA
JOSÉ IGNACIO SEGURA ALONSO
ENILIO AARÓN CORDERO
JORGE KARGEL PAVÍA
ALEJANDRO ISAAC BEAS
JULIO ÁLVAREZ ORTEGA
DIEGO BARCELA PITEC
EDUARDO BRANDT LÓPEZ
ELSA ORTEGA LÓPEZ
SOFÍA GÓMEZ RUANO
ESTEBAN VALADEZ JIMÉNEZ
SARA GUTIÉRREZ RUIZ DE CHÁVEZ

Teléfono directo: +52 (55) 4748-0675

E-mail: mercedes.haddad@creel.mx

Ciudad de México, a 31 de mayo de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn
01020, Ciudad de México.

Señoras y Señores:

Hago referencia a la solicitud (1) de autorización para la actualización de la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), bajo la modalidad de programa de colocación (el "Programa"), de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs") a ser emitidos por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria ("Banco Actinver"), en su calidad de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número 2870 (según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento, el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Banco Actinver, como fiduciario (actuando en dicho carácter, la "Emisora"), Proyectos Inmobiliarios Carne Mart, S.A. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (el "Fideicomitente"), Administradora Fibra Norte, S.C., como administrador y asesor (el "Administrador y Asesor"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el "Representante Común") con motivo del aumento en el número de CBFIs del Programa como resultado de los acuerdos adoptados en asamblea ordinaria de Tenedores de fecha 18 de enero

de 2023 (la “Asamblea 2023”), en la que se aprobó, entre otros, (a) modificar el programa multivalor autorizado en la Asamblea Ordinaria de Tenedores de los CBFIs de fecha 3 de noviembre de 2020 con el objeto de aumentar el número de CBFIs del Programa en 300,000,000 de CBFIs, es decir, de 150,000,000 a 450,000,000 CBFIs, y aumentar el monto autorizado para las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los “Cebures”) en \$2,500,000,000.00, es decir, de \$4,500,000,000.00 a \$7,000,000,000.00; (b) la emisión de CBFIs Adicionales y/o Cebures para ser utilizados en las ofertas públicas y/o privadas o derechos de suscripción, dentro o fuera de México que se realicen al amparo de dicho Programa; y (c) la autorización para que el Administrador y Asesor instruya al Fiduciario a emitir CBFIs Adicionales y/o Cebures al amparo de dicho Programa y para que el Administrador y Asesor determine las características de dichos CBFIs Adicionales y/o Cebures (los “Acuerdos 2023”); y (2) de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con motivo de la Asamblea de Tenedores de fecha 20 de enero de 2022 (la “Asamblea 2022”), en la que se aprobó, entre otros, llevar a cabo las modificaciones al Fideicomiso, a los Fideicomisos de Inversión, y en caso de ser aplicable y/o necesario a los demás Documentos de la Emisión, a efecto de que el Administrador y Asesor pueda operar las Cuentas de Operación y las Cuentas Adicionales (los “Acuerdos 2022”).

En tal carácter, he revisado exclusivamente la documentación e información proporcionada por la Emisora, el Fideicomitente, el Administrador y Asesor y el Representante Común, según sea el caso, que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto y para los efectos previstos en el artículo 87 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores. En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante me refiero. Para efectos de la presente opinión, he examinado únicamente lo siguiente:

A. Copia certificada de las escrituras públicas de la Emisora que se describen en el Anexo 1 de la presente, en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales vigentes de la Emisora, así como los poderes otorgados a sus delegados fiduciarios para suscribir en nombre y representación de la Emisora, el Segundo Convenio Modificatorio (según dicho término se define más adelante), los Convenios Modificatorios a los Fideicomisos de Inversión (según dicho término se define más adelante) y los títulos de los CBFIs y de los Cebures que habrán de emitirse al amparo del Programa.

B. Copia certificada de las escrituras públicas del Representante Común que se describen en el Anexo 1 de la presente, en las que constan el acta constitutiva, los estatutos sociales vigentes y los poderes otorgados a sus apoderados para suscribir en nombre y representación del Representante Común, el Segundo Convenio Modificatorio y los títulos de los CBFIs y de los Cebures que habrán de emitirse al amparo del Programa.

C. Copia certificada de las escrituras públicas del Fideicomitente, que se describen en el Anexo 1 de la presente, en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales vigentes del Fideicomitente, así como los poderes otorgados a sus apoderados para suscribir en nombre y representación del Fideicomitente, el Segundo Convenio Modificadorio.

D. Copia certificada de las escrituras públicas del Administrador y Asesor que se describen en el Anexo 1 de la presente, en las que constan el acta constitutiva, los estatutos sociales vigentes y los poderes otorgados a sus apoderados para suscribir en nombre y representación del Administrador y Asesor, el Segundo Convenio Modificadorio, los Convenios Modificatorios a los Fideicomisos de Inversión, y la Instrucción (según dicho término se define más adelante).

E. El proyecto de título que amparará los CBFIs, mismo que se acompaña a la presente como Anexo 2.

F. Un tanto original del Contrato de Fideicomiso de fecha 10 de julio de 2017.

G. Un tanto original del primer convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 21 de julio de 2017.

H. Un tanto original del segundo convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 9 de febrero de 2023 (el "Segundo Convenio Modificadorio").

I. El acta de la Asamblea 2022, la cual se instaló con un quórum de 90.12% de los CBFIs en circulación, en virtud de la cual se aprobaron, con el voto de los Tenedores que representaron el 93.22% de los CBFIs presentes en dicha Asamblea 2022, los Acuerdos 2022, misma que se adjunta a la presente como Anexo 3.

J. El acta de la Asamblea 2023, la cual se instaló con un quórum de 89.85% de los CBFIs en circulación, en virtud de la cual se aprobaron, con el voto de la mayoría de los Tenedores presentes en dicha Asamblea 2023, los Acuerdos 2023, misma que se adjunta a la presente como Anexo 4.

K. Los convenios modificatorios a los Fideicomisos de Inversión celebrados con motivo de los Acuerdos 2022 (los "Convenios Modificatorios a los Fideicomisos de Inversión"), mismos que se adjunta a la presente como Anexo 5.

L. La instrucción del Administrador y Asesor al Fiduciario de fecha 28 de mayo

de 2023, sobre las características de los CBFIs correspondientes que serán emitidos de conformidad con el Programa (la “Instrucción”), misma que se adjunta a la presente como Anexo 6.

En preparación de la presente opinión he solicitado al Emisor, al Representante Común, al Fideicomitente y al Administrador y Asesor que me proporcionen sus estatutos sociales y poderes vigentes, y los documentos que recibí de su parte son las escrituras públicas que se describen en el Anexo 1. En virtud de lo anterior, he asumido que (i) los documentos que me fueron entregados como copias certificadas son copias fieles de su original; (ii) a la fecha de la presente, los estatutos sociales y los poderes identificados en las escrituras descritas en el Anexo 1 no han sido modificados, limitados o revocados en forma alguna; (iii) todos los documentos que me fueron entregados como proyectos serán suscritos precisamente en los términos de dichos proyectos sin sufrir cambio alguno; (iv) las cuestiones de hecho descritas en el acta de la Asamblea 2022 y la Asamblea 2023 son verdaderas y exactas; y (v) las declaraciones y cualesquiera otra cuestión de hecho contenida en los documentos revisados son verdaderas y exactas en todos sus aspectos de importancia.

Basándome exclusivamente en información proporcionada por la Emisora, el Administrador y Asesor, el Representante Común y el Fideicomitente y sujeto a las asunciones, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, soy de la opinión que:

1. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, es una sociedad anónima legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley de Instituciones de Crédito.

2. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, actuando como representante común de los Tenedores, es una sociedad anónima de capital variable legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y de conformidad con la Ley del Mercado de Valores.

3. El Fideicomitente es una sociedad anónima legalmente constituida y existente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles.

4. El Administrador y Asesor es una sociedad civil legalmente constituida y existente conforme al Código Civil Federal.

5. El título que amparará los CBFIs, una vez suscrito por los representantes legales facultados de la Emisora y del Representante Común, habrá sido válidamente emitido por la

Emisora y será exigible exclusivamente en contra del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso y de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

6. El Contrato de Fideicomiso (según el mismo ha sido modificado mediante el primer convenio modificatorio y el Segundo Convenio Modificatorio) es un contrato de fideicomiso irrevocable válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, el cual ha sido inscrito ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias y es oponible frente a terceros.

7. El Segundo Convenio Modificatorio es un convenio válido y exigible en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, el cual ha sido inscrito ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias y es oponible frente a terceros.

8. Los acuerdos establecidos en la Asamblea 2022 fueron aprobados conforme a los términos y quórums establecidos en el Contrato de Fideicomiso y son válidos y exigibles de conformidad con sus términos.

9. Los acuerdos establecidos en la Asamblea 2023 fueron aprobados conforme a los términos y quórums establecidos en el Contrato de Fideicomiso y son válidos y exigibles de conformidad con sus términos.

10. Los Convenios Modificatorios a los Fideicomisos de Inversión son contratos de fideicomiso irrevocables válidos y exigibles en sus términos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

11. La Instrucción emitida por el apoderado del Administrador y Asesor ha sido válidamente suscrita y es válida jurídicamente de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

12. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, Oscar Mejía Reyes, Fernando Javier Lepine Camarena, José Jorge Carrillo Villasana, Mauricio Rangel Laisequilla, Edgar Israel Valdez Ortiz, Victor Manuel Pérez Lima, Pedro Martínez Solano y Josué Benjamín Romero Cruz cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir, en nombre de la Emisora, los CBFIs y los Cebures, en su caso, así como el Segundo Convenio Modificatorio y los Convenios Modificatorios a los Fideicomisos de Inversión, las cuales deberán ser ejercidas de manera conjunta.

13. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, José

Luis Urrea Saucedo, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, José Antonio Guerrero Luna, Jesús Abraham Cantú Orozco, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, Esteban Manuel Serrano Hernández, cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir, en nombre del Representante Común, el Segundo Convenio Modificatorio, los CBFIs y los Cebures, en su caso, las cuales podrán ser ejercidas de manera conjunta o separada, sin calidad de firma en particular.

14. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, Raul de la Paz Parga cuenta con poderes y facultades suficientes para suscribir de manera individual, en nombre del Fideicomitente, el Segundo Convenio Modificatorio.

15. Con base en nuestra revisión de los documentos descritos en el Anexo 1, Luis Carlos Piñón Reza y Raul de la Paz Parga cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir, de manera individual en nombre del Administrador y Asesor, el Segundo Convenio Modificatorio, los Convenios Modificatorios a los Fideicomisos de Inversión, y la Instrucción, las cuales pueden ser ejercidas de manera individual.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de las obligaciones bajo los CBFIs podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos similares y disposiciones de orden público.

II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar iniciado en México por o en contra de la Emisora o su patrimonio de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

III. No emito opinión alguna en cuanto a la exigibilidad de las disposiciones contenidas en cualquier documento que pretendan obligar a una persona que no sea parte del mismo.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos en vigor en la fecha de la misma.

Esta opinión se emite a esa H. Comisión exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores.

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto me deslindo de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar esta opinión o de informar de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables a la Emisora, que tengan verificativo en cualquier momento posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,

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



María Mercedes Haddad Arámburo

Cédula Profesional: 08702275

Licenciada en Derecho responsable de la presente
opinión legal

Anexo 1Escrituras de la Emisora.

I. Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública número 69,375, de fecha 15 de noviembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público número 147 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el número 357980 de fecha 8 de enero de 2007, en la que consta el acta constitutiva de la Emisora.

II. Estatutos Sociales. (i) Copia certificada de la escritura pública número 73,898, de fecha 28 de septiembre de 2009, otorgada ante la fe del licenciado F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Público número 147 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (hoy Distrito Federal) bajo el número 357980 de fecha 30 de septiembre de 2009; (ii) copia certificada de la escritura pública número 35,694, de fecha 1 de marzo de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Notario Público número 201 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (hoy Distrito Federal) bajo el número 357980 de fecha 13 de abril de 2010; y (iii) copia certificada de la escritura pública número 97,786, de fecha 10 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (hoy Distrito Federal) bajo el número 357980 de fecha 17 de febrero de 2016, en las que constan los estatutos sociales vigentes de la Emisora.

III. Poderes. (i) Copia certificada de la escritura pública número 6,241, de fecha 18 de febrero de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Autrique, Notario Público número 1 del Estado de Guerrero, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (hoy Distrito Federal) bajo el número 357980 de fecha 28 de abril de 2022; (ii) copia certificada de la escritura pública número 101,438, de fecha 19 de marzo del 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, Notario Público número 50 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México (hoy Distrito Federal) bajo el número 357980 de fecha 5 de febrero de 2021 en las que constan los poderes de la Emisora; en las que constan los poderes otorgados en favor de Oscar Mejía Reyes, Fernando Javier Lepine Camarena, José Jorge Carrillo Villasana, Mauricio Rangel Laisequilla, Edgar Israel Valdez Ortiz, Victor Manuel Pérez Lima, Pedro

Martínez Solano, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Escrituras del Representante Común

Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la Notaría Pública número 140, de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 686, de fecha 27 de febrero de 1979, en la que consta el acta constitutiva del Representante Común.

Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública 37,716, de fecha 9 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México, en la que consta la compulsa de los estatutos sociales del Representante Común.

Poderes. Copia certificada de la escritura pública 46,585, de fecha 14 de septiembre de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público 83 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 686 el día 22 de noviembre de 2022, en donde constan las facultades de, entre otros, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Fernando José Vizcaya Ramos, Elena Rodríguez Moreno, José Luis Urrea Saucedo, Alejandra Tapia Jiménez, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastelum, José Antonio Guerrero Luna, Jesús Abraham Cantú Orozco, Claudia Alicia García Ramírez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, Esteban Manuel Serrano Hernández para actuar de manera individual como apoderados del Representante Común, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Escrituras del Administrador y Asesor

Escritura Constitutiva y poderes. Copia certificada de la escritura pública 14,286, de fecha 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público 24 de la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua bajo el folio mercantil electrónico 2016-154226 de fecha 28 de diciembre de 2016, en la que consta el acta constitutiva del Administrador y Asesor y los poderes en favor de Raul de la Paz Parga para actos de administración de manera individual.

Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública 14,286, de fecha 13 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público número 24 de la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua bajo el folio mercantil electrónico 2016-154226 de fecha 28 de diciembre de 2016, en la que consta la compulsa de los estatutos sociales del Administrador y Asesor.

Poderes. Copia certificada de la escritura pública 15,442, de fecha 10 de julio de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario público 24 de la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, en donde constan las facultades de, entre otros Luis Carlos Piñón Reza para actuar como apoderado del Administrador y Asesor, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Escrituras del Fideicomitente

Escritura Constitutiva. Copia certificada de la escritura pública número 15,992 de fecha 4 de septiembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Alberto Balderrama Mendoza, aspirante al ejercicio del notariado adscrito a la notaría pública no. 28 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua, en la que consta el acta constitutiva del Fideicomitente.

Estatutos Sociales. Copia certificada de la escritura pública número 15,992 de fecha 4 de septiembre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Alberto Balderrama Mendoza, aspirante al ejercicio del notariado adscrito a la notaría pública no. 28 del Distrito Judicial Morelos, Chihuahua, en la que constan los estatutos sociales del Fideicomitente.

Poderes. Copia certificada de la escritura pública 10,904, de fecha 11 de abril de 2017, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Rodríguez García, notario público 2 del Distrito Judicial de Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chihuahua, en el folio mercantil electrónico número 24153 el día 8 de mayo de 2017, en donde constan las facultades de, entre otros Luis Eduardo Ramírez Herrera y Raúl de la Paz Parga para actuar como apoderados del Fideicomitente, incluyendo poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

ANEXO 3 – Información Financiera

Los estados financieros anuales correspondientes a los ejercicios sociales terminados al 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022, los cuales se incorporan por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio 2022 presentado por el Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 2 de mayo de 2023, mismo que pueden ser consultado en la página del Emisor www.actinver.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

Adicionalmente, la información financiera trimestral se incorpora por referencia del reporte trimestral correspondiente al primer trimestre del año 2023, presentado por el Emisor a la CNBV y a la BMV con fecha 17 de abril de 2023, mismo que pueden ser consultado en la página del Emisor www.actinver.com, en la página de la BMV en www.bmv.com.mx y en la página de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.