

Clave de Pizarra  
GBMFIBR

Categoría  
Mayoritariamente en FIBRAS

## Series

BO	BO1	BMM
BM	BM1	BME
BE	BE1	
BH	BH1	
BX	BFF	

## GBM INVERSIÓN EN FIBRAS, S.A. de C.V. Fondo de Inversión de Renta Variable (El Fondo)

La autorización de los prospectos de información al público inversionista no implica certificación sobre la bondad de las acciones que emitan o sobre la solvencia, liquidez, calidad crediticia o desempeño futuro de los fondos, ni de los activos objeto de inversión que conforman su cartera.

La información contenida en este Prospecto es responsabilidad de la Sociedad Operadora que administra el fondo de Inversión; la misma no se encuentra garantizada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, así como cualquier otra entidad que actúe como distribuidora de las acciones emitidas por el Fondo, no tienen obligación de pago en relación con el fondo. En tal virtud, la inversión en el fondo de inversión se encuentra respaldada hasta por el monto de su patrimonio.

La versión actualizada del prospecto puede consultarse en las páginas electrónicas [www.gbm.com.mx](http://www.gbm.com.mx) y [www.gbmfondos.com.mx](http://www.gbmfondos.com.mx), así como en la página electrónica de las sociedades que distribuyen las acciones del Fondo.

Las órdenes de compra y venta de acciones se recibirán todos los días hábiles de lunes a viernes, dentro de las 8:45 y las 13:45 horas.

Consultar apartado 2. Inciso b) "Política de compra y venta de acciones".

El presente prospecto ha sido autorizado mediante oficio No. 157/9738/2020 de fecha 28 de febrero de 2020.

Para mayor información consultar el Prospecto Genérico.

## 1. OBJETIVOS Y HORIZONTE DE INVERSIÓN, ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN, RENDIMIENTOS Y RIESGOS RELACIONADOS

### a) Objetivos y horizonte de inversión

El Fondo tiene como objetivo invertir en Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (FIBRAS) y certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (FIBRA E), complementándose con inversión en acciones de empresas nacionales, relacionadas con infraestructura o con el arrendamiento, desarrollo y construcción de bienes raíces, con valores de deuda e instrumentos financieros derivados. Siendo un Fondo de administración activa, la cartera del mismo obtendrá variaciones de acuerdo a las condiciones de mercado, sin embargo, utilizará como referencia el Índice 50% del S&P/BMV FIBRAS y 50% del S&P/BMV GOVERNMENT MBONOS 5-10 YEAR BOND INDEX, publicada en la página [www.bmv.com.mx/es/indices/principales](http://www.bmv.com.mx/es/indices/principales) para hacer comparaciones de rendimientos.

Por lo anterior, el fondo enfrenta un alto riesgo de mercado, principalmente por el de movimiento en el precio de las acciones y de los certificados emitidos por las FIBRAS, así como por el movimiento de las tasas de interés.

El horizonte de inversión recomendado por la naturaleza de los activos que componen este fondo y la administración de los mismos es de tres o más años. Algunas de las series establecen un monto mínimo para su adquisición, sin embargo, por su nivel de complejidad y sofisticación, está orientado a pequeños, medianos y grandes inversionistas que deseen participar en un fondo de alto riesgo, en función de su objetivo y estrategia.

Para información adicional consultar el inciso a) del punto 1, del Prospecto Genérico.

### b) Políticas de Inversión

El fondo seguirá una estrategia activa, basada en el análisis fundamental de las FIBRAS, es decir, buscando las que tengan mejor perspectiva de apreciación de capital, mejores tasas de rentabilidad ("cap rate"), calidad y valuación de las propiedades, la tasa de dividendos esperada, las perspectivas de crecimiento y las cualidades de la administración de las propias FIBRAS, tales como comisiones, mejor trato a las minorías, experiencia y reputación de la administración; por lo anterior, podrá invertir en FIBRAS con características muy diversas, atendiendo exclusivamente a los criterios antes señalados y no a las características propias de las FIBRAS, tales como los mercados en los que cotizan, ni el sector y localización de los bienes inmuebles.

Respecto de los criterios de selección de las FIBRAS E, se atenderá a la calidad de los proyectos en los que éstas invierten, tasas de retorno, dividendos y perspectiva de crecimiento. Las herramientas que utilizaremos en el análisis fundamental principalmente serán el valor de la empresa, relacionado con su flujo operativo, utilidad neta y flujo de efectivo libre. Tanto las FIBRAS como las FIBRAS E estarán inscritas en el Registro Nacional de Valores (RNV).

En relación con las acciones de empresas nacionales relacionadas con infraestructura o con el arrendamiento, desarrollo y construcción de bienes raíces, se utilizará el análisis fundamental, buscando aquellas que tengan mejor perspectiva de dividendos y apreciación de capital, mejores tasas de rentabilidad ("cap rate"), calidad de las propiedades y las cualidades de la administración, tales como comisiones, mejor trato a las minorías, experiencia y reputación de la administración; por lo anterior, podrá invertir en empresas con características muy diversas, atendiendo exclusivamente a los criterios antes señalados y no a las características propias de las empresas, tales como los mercados en los que cotizan, ni el sector y localización de los bienes inmuebles.

Las inversiones estarán denominadas en moneda nacional. Por lo anterior, se tomarán riesgos buscando aprovechar oportunidades de mercado para tratar de incrementar su rendimiento por arriba de su base de referencia, por lo que se considera más agresiva.

Las inversiones en deuda serán en papeles de alta calidad crediticia y estarán conformadas por una mezcla de valores gubernamentales, federales, estatales, municipales, bancarios y corporativos, en directo o a través de reporto, la mayoría de estas inversiones se harán en instrumentos con calificación AAA complementándose con AA en escala nacional, o su equivalente en escala global.

También invertirá en instrumentos financieros derivados hasta por el porcentaje establecido en el régimen de inversión.

El fondo también invertirá en operaciones de reporto, hasta por el porcentaje señalado en el régimen de inversión; los reportos se celebrarán con contrapartes reconocidas con calificación de A y en un plazo no mayor a siete días, los valores serán bancarios, gubernamentales, federales, estatales, municipales o corporativos. Para la negociación de premio por operaciones de reporto, el fondo intentará en todo momento cerrar operaciones a precios o premios de mercado según lo permitan las condiciones de mercado que prevalezcan en ese momento. Siempre observando el objetivo de otorgar un rendimiento adicional al Fondo y pactándose en la misma divisa que la operación. No invertirá de manera directa en valores de deuda emitidos por Empresas Productivas del Estado, organismos y fideicomisos públicos del estado.

Respecto de las operaciones con préstamo de valores, éstas se realizarán sobre la parte de inversión en acciones buscando las contrapartes de la mejor calidad crediticia y por un plazo no mayor a 91 días y lo hará en calidad de prestamista. Para la negociación del premio por préstamos de valores, el fondo intentará en todo momento cerrar operaciones a premios de mercado competitivos, según lo permitan las condiciones de mercado que prevalezcan en ese momento y tomando en cuenta las calificaciones de las contrapartes; siempre observando el objetivo de otorgar un rendimiento adicional al Fondo y pactándose en la misma divisa que la operación.

La inversión en valores de fácil realización y/o con vencimiento menor a tres meses será de entre el 10% y el 100% de los activos, por lo que se venderán estos valores para darle liquidez al fondo. El Fondo de inversión podrá invertir en valores emitidos por entidades pertenecientes al mismo consorcio o grupo empresarial al que la operadora pertenece hasta el 20% de sus activos netos. Para mayor información consultar inciso b) numeral 1 del Prospecto Genérico.

## c) Régimen de inversión

El fondo se deberá ajustar al siguiente Régimen de Inversión, y al que se especifica en el prospecto genérico.

		ACTIVO NETO	
		MINIMO	MAXIMO
1.	La inversión en valores de renta variable.	1%	
2.	La inversión en FIBRAS y FIBRA E.	50%	80%
3.	La inversión en acciones de empresas nacionales relacionadas con infraestructura o el arrendamiento, desarrollo y construcción de bienes raíces.	0%	50%
4.	La inversión en valores de deuda gubernamentales, federales, estatales, municipales, bancarios y corporativos.	0%	50%
5.	La inversión en operaciones de reporto.	0%	50%
6.	La Inversión en valores de fácil realización y/o de valores con un vencimiento menor a tres meses.	10%	100%
7.	La inversión en instrumentos financieros derivados, en el entendido de que el importe calculado se computará tomando en cuenta el valor nocional de las operaciones que realicen.	0%	30%
8.	El Fondo podrá participar en operaciones de préstamo de valores.	0%	50%
9.	VaR		4.12%

## i) **Participación en instrumentos financieros derivados, valores estructurados, certificados bursátiles fiduciarios o valores respaldados por activos**

El fondo participará en instrumentos financieros derivados, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios conocidos como FIBRAS y certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (FIBRA E), en el porcentaje señalado en el régimen de inversión, pero no en valores estructurados ni valores respaldados por activos. Los instrumentos derivados que podrán ser objeto de inversión serán futuros y opciones.

La inversión en instrumentos financieros derivados en conjunto no podrá exceder el 30% del activo neto del Fondo con base en el valor nocional y podrá realizarse en los mercados reconocidos o listados y con valores nacionales.

Los derivados (futuros y opciones) tendrán como subyacente cualquier valor, instrumento o contrato relacionado a divisas; siempre que se encuentren comprendidos dentro del régimen de inversión aplicable, sean acordes a la categoría del fondo y se apegue a los lineamientos que en su caso establezca la autoridad correspondiente.

Respecto de la inversión en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (FIBRAS), éstos conllevan el riesgo de que por condiciones de mercado el precio del activo disminuya su valor, y que se refleje en el precio de los certificados, además estos instrumentos tienen un riesgo importante por tasas de interés; asimismo tienen un mayor riesgo de liquidez ya que son instrumentos de largo plazo para los cuales es difícil encontrar un comprador, aunado a un importante riesgo de ejecución debido a la naturaleza de largo plazo.

Los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura (FIBRA E), tendrán como subyacente cualquier valor, instrumento o contrato relacionado a tratamiento, refinación, enajenación, comercialización, transportación y almacenamiento de petróleo y transporte, almacenamiento, distribución y expendio de gas natural, petrolíferos y transporte por ducto y almacenamiento de petroquímicos; de generación, transmisión o distribución de energía eléctrica; proyectos de inversión en infraestructura relacionados con caminos, carreteras, vías férreas y puentes, así como terminales marítimas e instalaciones portuarias, crecimiento de red troncal de telecomunicaciones, seguridad pública y readaptación social, agua potable, drenaje y alcantarillado; siempre que se encuentren comprendidos dentro del régimen de inversión aplicable y se apegue a los lineamientos que en su caso establezca la autoridad correspondiente.

Al invertir en certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, se corre el riesgo de tener variaciones en las valuaciones de subyacentes, los cuales a su vez pudieran influir en el desempeño de los activos; la dependencia de los retornos a la existencia de contratos y sus posibles renegociaciones en el largo plazo también es un riesgo a considerar. Finalmente, la posibilidad de cambios en la legislación fiscal en México pudiera tener implicaciones considerables en estos vehículos.

Efecto de "Apalancamiento": El importe de las inversiones (colaterales y primas) en los instrumentos financieros derivados referidos, es pequeño con relación al Valor Total (Nominal) de las obligaciones contraídas, de manera que las transacciones están altamente "apalancadas". Esto significa que un movimiento relativamente pequeño en los precios de mercado del activo subyacente tendrá un impacto proporcionalmente mayor sobre las inversiones que haya realizado el Fondo en este tipo de instrumentos, situación que puede resultar a su favor o en su contra.

**ii) Estrategias Temporales de Inversión**

Consultar subinciso ii) inciso c) numeral 1 del Prospecto Genérico.

Ante condiciones de alta volatilidad, o valuaciones excesivas en los mercados financieros o bien incertidumbre económica o política, el Fondo reducirá su inversión en valores de renta variable para aumentar su inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, con el objetivo de disminuir el riesgo en estos periodos. Consultar el subinciso ii) inciso c) numeral 1 del Prospecto Genérico.

**d) Riesgos Asociados a la Inversión**

Debido a la naturaleza de su régimen de inversión, los rendimientos del Fondo serán muy sensibles a los movimientos de las FIBRAS, FIBRA E y los precios de las acciones, por lo que el principal riesgo que enfrentará dicho Fondo es el Riesgo de Mercado.

Incluyendo el Riesgo de Mercado, se consideran los siguientes riesgos a los que está expuesto el fondo de conformidad con su categoría y régimen de inversión, ya que en caso de materializarse éstos derivarían en pérdidas para sus activos de la manera que se explica a continuación, para mayor información consultar el Prospecto Genérico:

i) **Riesgo de Mercado.-** El rendimiento de este fondo, al tener que valorar diariamente su cartera a precios de mercado, depende principalmente, de la evolución de los precios de las FIBRAS, las FIBRA E y las acciones, y en menor medida de las tasas de interés, que afecten la valuación de los instrumentos financieros que componen dicha cartera. Respecto de la inversión en FIBRAS el riesgo de mercado es alto, y será susceptible especialmente al movimiento del mercado y a las tasas de interés de largo plazo, ya que, al aumentar las tasas de interés, las FIBRAS y FIBRA E pueden ser menos atractivas para los inversionistas.

Por otro lado, las propias FIBRAS y FIBRA E se encuentran sujetas a distintos riesgos como son la incapacidad para hacer distribuciones de efectivo, la poca experiencia en la administración de FIBRAS y FIBRA E, cambios en el régimen fiscal que les aplica y la dependencia de los ingresos de los arrendatarios de los inmuebles que conforman su patrimonio, principalmente.

El Fondo podría registrar rendimientos desfavorables, al bajar los precios de las FIBRAS, FIBRA E y las acciones que integran la cartera, que se dará principalmente por un deterioro en los fundamentales de la empresa o por diversos factores que afecten al sector al que pertenece. Al invertir en certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, se corre el riesgo de tener variaciones en las valuaciones de subyacentes, los cuales a su vez pudieran influir en el desempeño de los activos; la dependencia de los retornos a la existencia de contratos y sus posibles renegociaciones en el largo plazo también es un riesgo a considerar. Al invertir en certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, se corre el riesgo de tener variaciones en las valuaciones de subyacentes, los cuales a su vez pudieran influir en el desempeño de los activos; la dependencia de los retornos a la existencia de contratos y sus posibles renegociaciones en el largo plazo también es un riesgo a considerar. Adicionalmente, los rendimientos del Fondo serán sensibles a los movimientos de las tasas de interés de los instrumentos de deuda que lo compongan de acuerdo al régimen de inversión mencionado.

Los factores mencionados irían en detrimento del rendimiento del Fondo y podrían derivar en que el inversionista pierda la totalidad de los recursos invertidos en el fondo.

El riesgo referido es considerado moderado por la naturaleza de su régimen de inversión. El límite de valor en riesgo respecto de sus activos netos, será del 4.12% a un horizonte de 1 día y con un nivel de confianza del 95%.

El riesgo de Mercado durante el periodo marzo 2020 a marzo 2021 tiene un valor de riesgo máximo del 2.54% y promedio del 2.26%. Este dato es solo una estimación, las expectativas de pérdida podrían ser mayores, incluso por el monto total de la inversión realizada, esta información es válida únicamente en condiciones normales de mercado.

La pérdida que en un escenario pesimista (5 en 100 veces) puede enfrentar el fondo de inversión en un lapso de 1 día, es de 41.20 pesos por cada \$1,000.00 pesos invertidos. (En condiciones normales de mercado se puede esperar que se lleguen a observar pérdidas mayores a la mencionada 5 días de cada 100, o bien el 5% de las veces).

Consultar el subinciso i), inciso d) del punto 1, del Prospecto Genérico.

ii) **Riesgo de Crédito.-** Consultar el subinciso ii), inciso d) del punto 1, del Prospecto Genérico.

El riesgo referido es considerado medio por la naturaleza de su régimen de inversión, que implica una exposición a emisiones de deuda con potencial de incumplimiento hasta el 50% del fondo. Respecto de la inversión en FIBRAS, el riesgo de crédito es medio, consideramos que las fibras tienen un apalancamiento medio, actualmente la mayoría tienen un límite de apalancamiento no mayor al 50% en sus estatutos; así mismo, si las fibras llegaran a adquirir propiedades con algún gravamen, estos se encontrarían garantizados por el propio inmueble acotando el riesgo. La calificación de los valores en los que invertirá será de AAA, complementándose con AA en escala nacional, o su equivalente en escala global.

iii) **Riesgo de Liquidez.-** Consultar el inciso d), subinciso iii) del numeral 1. del Prospecto Genérico. El riesgo referido es considerado bajo por la naturaleza de su régimen de inversión, que implica una reducida exposición en valores para los cuales sea difícil encontrar un comprador.

iv) **Riesgo Operativo.-** Consultar el subinciso iv), inciso d) del punto 1, del Prospecto Genérico.

v) **Riesgo Contraparte.-** Consultar el subinciso v), inciso d) del punto 1, del Prospecto Genérico.

vi) **Pérdida en Condiciones Desordenadas de Mercado.-** Consultar el subinciso vi) del inciso d) del punto 1, del Prospecto Genérico. Este fondo no ha aplicado a la fecha ningún diferencial.

vii) **El Riesgo Legal.-** Consultar el subinciso vii), inciso d) del punto 1, del Prospecto Genérico.

e) **Rendimiento**

i) **Gráfica de rendimientos**

## 2. OPERACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN

a) **Posibles Adquirentes**

La sociedad operadora de fondos de inversión únicamente podrá diferenciar el acceso a series o clases accionarias distintas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106, fracción IV de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Fondos de Inversión y a las Personas que les Prestan Servicios ("las Disposiciones").

Las series están definidas por el régimen fiscal del tipo de posible adquirente, de la siguiente manera:

Posible Adquirente	Series Accionarias		
Personas Físicas	BO	BO1	
Personas Morales	BM	BM1	BMM
Personas físicas y morales exentas de retención por pagos intereses	BE	BE1	
Personas Morales exentas de retención por pago de intereses			BME
Fondos y cajas de ahorro	BH	BH1	
Personas físicas y morales extranjeros	BX		
Fondos de Inversión administrados por GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V., S.O.F.I.	BFF		

El comité responsable de análisis de productos financieros, órgano equivalente o persona encargada de las sociedades distribuidoras o entidades financieras que presten el servicio de distribución al Fondo, serán quienes elaborarán y aprobarán los criterios y las condiciones, conforme a lo establecido en el artículo 43 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades Financieras y demás Personas que Presten Servicios de Inversión, a efecto dar acceso a los inversionistas a determinada serie del fondo tomando en consideración, de manera enunciativa más no limitativa, (i) la prestación de servicios asesorados o no asesorados, (ii) operatividad en valores y, en su caso, fondos de inversión, (iii) las inversiones en valores administrados por cliente o contrato, (iv) cualquier otro factor cuantitativo o cualitativo que incida en la segmentación de la clientela en función los servicios prestados. Los citados criterios deberán evitar propiciar tratos inequitativos entre los inversionistas y deberán estar basados en condiciones objetivas. Respecto de lo anterior, el inversionista deberá informarse con el distribuidor sobre los servicios y las comisiones correspondientes.

Las Series BM1, BE1 y BH1 también podrán ser adquiridas por inversionistas cuyo monto mínimo de inversión en el fondo sea de \$25'000,000.00 M.N. (Veinticinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), atendiendo la clasificación descrita por tipo de adquirente de acuerdo a su régimen fiscal.

**Descripción de los posibles adquirentes:**

**1.-** Para la adquisición de las Series **BO** y **BO1** se consideran personas físicas a:

- personas físicas con residencia fiscal en México;
- instituciones financieras autorizadas como fiduciarias que actúen por cuenta de fideicomisos que no realicen actividades empresariales en términos de la legislación fiscal y cuyos fideicomisarios, o en caso de no contar con fideicomisarios, sus fideicomitentes, sean personas físicas con residencia fiscal en México; y
- fondos de inversión en instrumentos de deuda y de renta variable.

**2.-** Para la adquisición de las Series **BM** y **BM1** se consideran personas morales a:

- personas morales con residencial fiscal en México;
- instituciones financieras autorizadas como fiduciarias que actúen por cuenta de fideicomisos que no realicen actividades empresariales en términos de la legislación fiscal y cuyos fideicomisarios, o en caso de no contar con fideicomisarios, sus fideicomitentes sean personas morales con residencia fiscal en México;
- instituciones financieras autorizadas como fiduciarias que actúen por cuenta de fideicomisos empresariales; y
- los organismos descentralizados cuyas actividades sean preponderantemente empresariales.

**3.-** Para la adquisición de las Series **BE** y **BE1** se consideran:

- Personas físicas exentas de retención por pago de intereses a: personas físicas o personas físicas de forma colectiva a través de los vehículos respectivos, susceptibles de recibir beneficios fiscales, que las disposiciones legales, reglamentarias o fiscales aplicables determinen como tales. Estas personas físicas deberán contar con un plan personal de retiro, establecido de conformidad con lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás disposiciones aplicables.

- Personas morales exentas de retención por pago de intereses a:  
Atendiendo a lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta y disposiciones reglamentarias que de ella derivan, se consideran como personas morales exentas de retención pago de intereses a las siguientes:
  - a) la Federación, los Estados, los Municipios y la Ciudad de México;
  - b) los organismos descentralizados cuyas actividades no sean preponderantemente empresariales, así como aquellos sujetos a control presupuestario en los términos de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, que determine el Servicio de Administración Tributaria;
  - c) los partidos políticos y las asociaciones políticas legalmente reconocidos;
  - d) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta;
  - e) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones o jubilaciones y primas de antigüedad de personal, complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social, y constituidos en términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y empresas de seguros de pensiones autorizadas exclusivamente para operar seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes;
  - f) los Estados extranjeros en casos de reciprocidad, cuando sea acreditado por las disposiciones fiscales aplicables;
  - g) las instituciones que componen el sistema financiero, de conformidad con lo establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta, excepto fondos de inversión en instrumentos de deuda y de renta variable;
  - h) los fondos o fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal; y
  - i) los fondos de pensiones y jubilaciones, constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, siempre que lo acrediten ante la Operadora o distribuidora correspondiente, en términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
  - j) Fideicomisos de inversión en bienes raíces, que cumplan con los requisitos a que se refiere la Ley del ISR;
  - k) Fideicomisos de inversión en capital de riesgo, que cumplan con los requisitos a que se refiere la Ley del ISR;
  - l) Fideicomisos que cumplan con los requisitos para ser considerados fideicomisos de inversión en energía e infraestructura de conformidad con la Regulación fiscal vigente;
  - m) Organismos internacionales en el ejercicio de sus actividades oficiales, siempre que esté en vigor un tratado internacional celebrado entre México y el organismo de que se trate, mediante el cual se otorgue la exención de impuestos y gravámenes respecto de los ingresos obtenidos por dicho organismo en su calidad de beneficiario efectivo;
  - n) Cámaras de Compensación, por la inversión del fondo de aportaciones y del fondo de compensación de dichas cámaras, Socios liquidadores y Operadores que actúen como administradores de cuentas globales definidos en "Reglas a las que habrán de sujetarse las sociedades y fideicomisos que intervengan en el establecimiento y operación de un mercado de futuros y opciones cotizados en bolsa"; y
  - o) personas físicas o por personas físicas de forma colectiva a través de los vehículos respectivos, susceptibles de recibir beneficios fiscales, que las disposiciones legales, reglamentarias o fiscales aplicables determinen como tales. Las personas físicas que inviertan en dicha serie serán las que cuenten con un plan personal de retiro, establecidos de conformidad con lo dispuesto por la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás disposiciones aplicables.
- 4.- Para la adquisición de las Series **BH y BH1** se consideran como fondos y cajas de ahorro a:
  - a) fondos de ahorro y cajas de ahorro o personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro o fideicomisos establecidos con el fin de administrar dichos fondos o cajas de ahorro, que cumplan con los requisitos de deducibilidad establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento o cualquier otra Regulación fiscal vigente; y
  - b) por aquellas otras personas morales que las disposiciones legales, reglamentarias o fiscales aplicables determinen como exentas, y que no se ubiquen dentro de los posibles adquirentes establecidos para las personas morales exentas de retención.
- 5.- Para la adquisición de la Serie **BX** se consideran como personas físicas o morales con residencia fiscal distinta a México a:
  - a) personas físicas o morales con residencia fiscal distinta a México;
  - b) entidades financieras del exterior sin establecimiento permanente en México, y
  - c) figuras jurídicas o entidades extranjeras.
- 6.- Las acciones de la **Serie BFF** podrán ser adquiridas por fondos de inversión de renta variable o en instrumentos de deuda, administrados por GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión.
- 7.- Las Series **BM1, BE1 y BH1** podrán ser adquiridas por inversionistas cuyo monto mínimo de inversión en el fondo sea de \$25'000,000.00 M.N. (Veinticinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), atendiendo la clasificación descrita por tipo de adquirente de acuerdo a su régimen fiscal.
- 8.- Las acciones de la **Serie BMM** podrán ser adquiridas por las personas morales descritas en el numeral 2 anterior, que sean inversionistas de la sociedad operadora o de entidades financieras que formen parte del mismo grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la operadora, siempre que:

- mantengan una cartera de valores por virtud del servicio de gestión de inversiones, por un monto promedio equivalente en moneda nacional de al menos 10 millones de UDIS durante los últimos doce meses o durante el periodo a partir de la contratación del servicio de gestión de inversiones, en caso de haber sido celebrado con una antelación menor;
- el fondo de inversión se distribuya precisamente al amparo de dichos servicios de inversión; y
- que en la base de cálculo para la remuneración de dicho servicio de gestión de inversiones se incluya la inversión en acciones del fondo.

**9.-** Las acciones de la **Serie BME** podrán ser adquiridas por las personas descritas a continuación, que sean inversionistas de la sociedad operadora o de entidades financieras que formen parte del mismo grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la operadora:

- inversionistas institucionales, considerando como tales a la persona que conforme a las leyes federales tenga dicho carácter o sea entidad financiera, incluyendo cuando actúen como fiduciarias al amparo de fideicomisos que conforme a las leyes se consideren como inversionistas institucionales. Las sociedades operadoras de fondos de inversión, las sociedades distribuidoras de fondos de inversión y los fondos de inversión no se consideran inversionistas institucionales;
- fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, siempre que lo acrediten ante la Operadora o distribuidora correspondiente, en términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta y
- personas morales exentas de retención pago de intereses, considerando como tales a las mencionadas en el numeral 3 anterior, incisos a) a n), siempre que:
  - mantengan una cartera de valores por virtud del servicio de gestión de inversiones, por un monto promedio equivalente en moneda nacional de al menos 10 millones de UDIS durante los últimos doce meses o durante el periodo a partir de la contratación del servicio de gestión de inversiones, en caso de haber sido celebrado con una antelación menor;
  - el fondo de inversión se distribuya precisamente al amparo de dichos servicios de inversión; y
  - que en la base de cálculo para la remuneración de dicho servicio de gestión de inversiones se incluya la inversión en acciones del fondo.

Respecto de los inversionistas de GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V., SOFI ("la Operadora") y de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa ("GBM"), se establece que, en caso de que alguno de ellos pierda las características de Posible Adquirente de cualquiera de las series mencionadas, faculta desde ahora, expresa e irrevocablemente a la Operadora o GBM, a realizar la reclasificación de las acciones de que sea titular y de las cuales ha dejado de ser Posible Adquirente, para asignarle acciones en la serie que le corresponda en ese mismo fondo, atendiendo a los Posibles Adquirentes.

Para lo anterior, la Operadora y GBM revisarán dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes, que los inversionistas de cada Serie cumplan con las características descritas, de lo contrario, realizarán la reclasificación correspondiente.

En caso de que el fondo no cuente con serie específica para las características de ese inversionista, le serán vendidas sus acciones y la cantidad que resulte de la venta le será acreditada en la cuenta en la que dichas acciones se encontraban.

Sin perjuicio de lo anterior, si la Operadora o GBM tienen conocimiento de que algún inversionista pierde las características como Posible Adquirente de determinada serie, o adquiera el derecho acceder a una serie distinta, con anterioridad a la revisión descrita, estarán facultadas para realizar los actos mencionados en el procedimiento señalado, en cualquier momento. Cada distribuidor, distinto a la Operadora o GBM, podrá establecer el procedimiento que estime conveniente para el cumplimiento de lo anterior.

## **b) Política de Compra y Venta de Acciones**

El Fondo de Inversión estará obligado a adquirir hasta el 10% de las acciones de los inversionistas.

Consultar el inciso b) del punto 2 del Prospecto Genérico.

### **i) Día y Hora para la Recepción de Ordenes**

Consultar el subinciso i) inciso b) del punto 2, del Prospecto Genérico.

Se recibirán solicitudes de compra y venta de acciones todos los días hábiles de lunes a viernes, dentro de las 8:45 y las 13:45 horas.

Las órdenes recibidas con posterioridad a los horarios determinados serán consideradas como solicitadas el día siguiente de operación de cada Fondo y se ejecutarán de conformidad con la liquidez correspondiente.

### **ii) Ejecución de las Operaciones**

El plazo en que se ejecutarán las órdenes de compra y venta recibidas será el mismo día de la recepción de la solicitud.

El precio al que se celebrarán las operaciones de compra venta de acciones del Fondo será determinado el mismo día de la operación y cuyo registro se publicará el día hábil siguiente por la bolsa de valores en la que, en su caso, se encuentre listado, o bien, en alguna sociedad que administre mecanismos electrónicos de divulgación de información de fondos de inversión autorizados por la Comisión y que haya sido contratada por el Fondo de inversión.

Ante condiciones desordenadas de mercado consultar el subinciso vi), inciso d) del punto 1 del Prospecto Genérico.

### **iii) Liquidación de las Operaciones**

Consultar el subinciso iii), inciso b) punto 2, del Prospecto Genérico.

El plazo de liquidación de las operaciones de compra y venta será de 48 horas, contado a partir de la ejecución de las mismas.

El inversionista debe contar con fondos en efectivo disponibles desde la fecha en que ordene la operación.

Para mayor información consultar el subinciso iii), inciso b) numeral 2, del Prospecto Genérico.

### **iv) Causas de la Posible Suspensión de Operaciones**

Consultar el subinciso iv), inciso b) punto 2, del Prospecto Genérico.

**c) Montos Mínimos**

La adquisición de las Series BM1, BE1 y BH1 podrán ser adquiridas por las personas señaladas en el apartado de “Posibles Adquirentes”, así como por inversionistas que cuenten con un monto mínimo de inversión en el fondo de \$25'000,000.00 M.N. (Veinticinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

Respecto de los inversionistas de GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V., SOFI (“la Operadora”) y de Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (“GBM”), se establece que, en caso de que alguno no cuente con el Monto Mínimo de Inversión establecido para cada uno de ellas, y siempre que la disminución no sea por cuestión de valuación de las acciones, faculta desde ahora, expresa e irrevocablemente a la Operadora o GBM, a realizar la reclasificación de las acciones de que sea titular y de las cuales ha dejado de ser Posible Adquirente, para asignarle acciones en la serie que le corresponda en ese mismo fondo, atendiendo a los Posibles Adquirentes.

Para lo anterior, la Operadora y GBM revisarán dentro de los diez días hábiles siguientes al cierre de cada mes, que los inversionistas de cada Serie cumplan con las características descritas, de lo contrario, realizarán la reclasificación correspondiente.

En caso de que el fondo no cuente con serie específica para las características de ese inversionista, le serán vendidas sus acciones y la cantidad que resulte de la venta le será acreditada en la cuenta en la que dichas acciones se encontraban.

Sin perjuicio de lo anterior, si la Operadora o GBM tienen conocimiento de que algún inversionista pierde las características como Posible Adquirente de determinada serie, o adquiera el derecho acceder a una serie distinta, con anterioridad a la revisión descrita, estarán facultadas para realizar los actos mencionados en el procedimiento señalado, en cualquier momento. Cada distribuidor, distinto a la Operadora o GBM, podrá establecer el procedimiento que estime conveniente para el cumplimiento de lo anterior.

**d) Plazo Mínimo de Permanencia**

El Fondo no ha establecido un plazo mínimo de permanencia. Cuando se establezca un plazo mínimo de permanencia, éste se dará a conocer a través de la modificación del presente prospecto.

**e) Límites y Políticas de Tenencia por Inversionista**

Consultar el inciso e) del punto 2, del Prospecto Genérico.

**f) Prestadores de Servicios**

Consultar el inciso f) del punto 2, del Prospecto Genérico.

**g) Costos, Comisiones y Remuneraciones**

Consultar el inciso g) punto 2, del Prospecto Genérico.

Los fondos de inversión no podrán establecer comisiones diferenciadas por tipo de entidad que los distribuya para cada una de las series y clases accionarias que emitan.

Las comisiones por distribución se establecen en el contrato de distribución celebrado con cada una de las Sociedad Distribuidoras o entidades de que se trate, previéndose un trato irrestricto de igualdad entre y para las distribuidoras y entidades correspondientes.

De conformidad con el cuarto párrafo del artículo 32 y artículo 40 de la Ley de Fondos de Inversión, la Sociedad Operadora no podrá rechazar las ofertas de compra y venta de acciones del fondo, por lo que con aquellas entidades con las que no se tenga celebrado un contrato de distribución, en la realización de dichas operaciones, se apegarán al contrato de adhesión para la liquidación de operaciones y custodia de acciones, y tendrán acceso a las series BO1, BM1, BE1, BH1 y BX, de conformidad con el tipo de personas de se trate, atendiendo a su régimen fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que indica las comisiones que cobra GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, en su calidad de distribuidor, a los inversionistas; las mismas son calculadas en base a una inversión de \$1,000.00:

**i) Comisiones Pagadas Directamente por el Cliente:**

Concepto	Serie BO, BM, BE, BX, BH, BFF, BO1, BM1, BE1, BH1, BMM y BME	
	%	\$
Incumplimiento del plazo mínimo de permanencia		N/A
Incumplimiento del saldo mínimo de inversión		N/A
Compra de acciones (hasta el porcentaje por operación)	0.75%	
Venta de acciones (hasta el porcentaje por operación)	0.75%	
Servicio por asesoría		N/A
Servicio de custodia de acciones		N/A
Servicio de administración de acciones		N/A
Otras		N/A

La comisión por compra y venta de acciones es determinada por la Operadora en función del saldo en inversiones que mantenga el cliente con la Operadora o empresas relacionadas con ésta, el volumen y nivel de operatividad, entre otros criterios.

**3. ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA DEL CAPITAL**

Consultar el inciso a) punto 3, del Prospecto Genérico.

El Lic. Christian Constandse Cabello es la persona encargada de la toma de decisiones de inversión del Fondo y ha sido designado por el Consejo de Administración de la Sociedad Operadora.

a) **Organización del fondo de inversión de acuerdo a lo previsto en el artículo 10 de la Ley**

Consultar el inciso a) punto 3, del Prospecto Genérico.

b) **Estructura del Capital y Accionistas**

Consultar el inciso b) punto 3, del Prospecto Genérico.

El capital social del Fondo es variable e ilimitado.

La serie "A" que constituye el capital mínimo fijo sin derecho a retiro asciende a la cantidad de \$1'000,000.00 M.N. (UN MILLON DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), y está representada por 1'000,000 (UN MILLON) de acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal. Estas acciones sólo pueden ser suscritas por la Operadora que administra el fondo en su carácter de socio fundador; son de una sola serie y clase, sin derecho a retiro y su transmisión requiere de la previa autorización de la Comisión.

El capital social variable asciende a la cantidad de \$25,000'000,000.00 M.N. (Veinticinco mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) representado por 25,000'000,000 (Veinticinco millones) acciones de la Serie "B", dividido en las siguientes series:

SERIE	MONTO	ACCIONES
BO	\$5,000'000,000.00	5,000'000,000
BO1	\$3,750'000,000.00	3,750'000,000
BM	\$625'000,000.00	625'000,000
BM1	\$625'000,000.00	625'000,000
BE	\$2,500'000,000.00	2,500'000,000
BE1	\$2,500'000,000.00	2,500'000,000
BH	\$1,250'000,000.00	1,250'000,000
BH1	\$625'000,000.00	625'000,000
BX	\$625'000,000.00	625'000,000
BFF	\$2,500'000,000.00	2,500'000,000
BMM	\$2,500'000,000.00	2,500'000,000
BME	\$2,500'000,000.00	2,500'000,000
<b>TOTAL</b>	<b>\$25,000'000,000.00</b>	<b>25,000'000,000</b>

Tanto la Serie "A" como la Serie "B" confieren a sus tenedores los mismos derechos y obligaciones.

Número de Inversionistas al 31 de marzo de 2021: 77

Número de Inversionistas que poseen 5% o más del capital social: 2, tenencia total: 22,595,894 acciones

Número de Inversionistas que poseen 30% o más de una serie: 4, tenencia total: 24,111,631 acciones

La Operadora participa activamente en la administración del Fondo. El Fondo no es controlado directa o indirectamente por alguna persona o grupo de personas físicas o morales.

4. **ACTOS CORPORATIVOS**

a) **Fusión y escisión**

Consultar el inciso a) numeral 4, del Prospecto Genérico.

b) **Disolución y liquidación**

Consultar el inciso b) numeral 4, del Prospecto Genérico.

c) **Concurso Mercantil**

Consultar el inciso c) numeral 4, del Prospecto Genérico.

5. **RÉGIMEN FISCAL**

El régimen fiscal se regirá conforme al artículo 224 de la ley del ISR, se efectuará la retención correspondiente de acuerdo al tipo de ingreso que reporte la FIBRA en cuestión, y dependiendo del régimen fiscal aplicable a cada uno de los accionistas, la tasa aplicable en caso de existir retención será la vigente de conformidad al artículo 10 de la Ley del ISR.

6. **FECHA DE AUTORIZACIÓN DEL PROSPECTO Y PROCEDIMIENTO PARA DIVULGAR SUS MODIFICACIONES**

EL PRESENTE PROSPECTO DE INFORMACIÓN HA SIDO AUTORIZADO MEDIANTE OFICIO NO. 157/9738/2020 DE FECHA 28 DE FEBRERO DE 2020, EMITIDO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES. LAS MODIFICACIONES REALIZADAS CORRESPONDEN A CAMBIOS EN EL OBJETIVOS, POLÍTICA Y REGIMEN DE INVERSION, EN LOS POSIBLES ADQUIRENTES, MONTOS MINIMOS, ESTRUCTURA ACCIONARIA Y CAPITAL SOCIAL.

7. **DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

Consultar el numeral 7, del Prospecto Genérico.

8. **INFORMACION FINANCIERA**

Consultar el numeral 8, del Prospecto Genérico.

9. **INFORMACIÓN ADICIONAL**

Consultar el numeral 9, del Prospecto Genérico.

10. **PERSONAS RESPONSABLES**

El suscrito, como director general de la sociedad operadora que administra al Fondo de inversión, manifiesto bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis funciones he preparado y revisado el presente prospecto de información al público inversionista, el cual,



a mi leal saber y entender, refleja razonablemente la situación del Fondo de inversión, estando de acuerdo con su contenido. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de que información relevante haya sido omitida, sea falsa o induzca al error en la elaboración del presente prospecto de información al público inversionista.

Consultar Prospecto Genérico para los conceptos a que se refieren los numerales 5 a 10.

---

Fernando Castro Tapia  
Director General GBM Administradora de Activos, S.A. de C.V.  
Sociedad Operadora de Fondos de Inversión

## 11. **ANEXO.- CARTERA DE INVERSIÓN**