

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V.

Finsa Real Estate
Management III, S. de R.L. de C.V.

Banco Invex, S.A., Institución de Banca
Múltiple,
Invex Grupo Financiero
FIDUCIARIO

FIDEICOMITENTE

ADMINISTRADOR

OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN

HASTA USD\$150,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

MONTO MÁXIMO DE LA SERIE DE LOS CERTIFICADOS SERIE A

HASTA USD\$75,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL DE LOS CERTIFICADOS SERIE A

HASTA USD\$15,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

MONTO MÁXIMO DE LA SERIE DE LOS CERTIFICADOS SERIE B

HASTA USD\$50,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL DE LOS CERTIFICADOS SERIE B

HASTA USD\$10,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

MONTO MÁXIMO DE LA SERIE DE LOS CERTIFICADOS SERIE C

HASTA USD\$25,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL DE LOS CERTIFICADOS SERIE C

HASTA USD\$5,000,000.00

(que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$[•] Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$[•] por Dólar)

Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida en México.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Fideicomitente:	Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. (el " <u>Fideicomitente</u> ").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados (los " <u>Tenedores</u> ").
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. (el " <u>Fideicomisario en Segundo Lugar</u> ").
Administrador:	Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. (el " <u>Administrador</u> ").
Tipo de Instrumento	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital.
Valor Nominal	Sin expresión de valor nominal.

Clave de Pizarra de los Certificados Serie A:	"FNSA3CK 21D".
Clave de pizarra de los Certificados Serie B:	"FNSA3CK 21-2D".
Clave de pizarra de los Certificados Serie C:	"FNSA3CK 21-3D".
Denominación:	Los Certificados estarán denominados en Dólares.
Series:	El Fiduciario llevará a cabo la Emisión Inicial de hasta 150,000 Certificados Serie A, hasta 100,000 Certificados Serie B y hasta 50,000 Certificados Serie C. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, podrá llevar a cabo emisiones de Certificados de Series Subsecuentes.
Precio de Colocación de los Certificados de las Series Iniciales	USD\$100.00 Dólares por cada Certificado de Series Iniciales. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo el mecanismo de Llamadas de Capital.
Número de Certificados de la Emisión Inicial de Certificados Serie A:	Hasta 150,000 Certificados Serie A.
Número de Certificados de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	Hasta 100,000 Certificados Serie B.
Número de Certificados de la Emisión Inicial de Certificados Serie C:	Hasta 50,000 Certificados Serie C.
Número total de Certificados:	El número total de Certificados que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital, el monto efectivamente recibido en cada una de ellas y de las Emisiones Adicionales de Certificados de Series Subsecuentes.
Monto de la Emisión Inicial de Certificados Serie A:	Hasta USD\$15,000,000.00 Dólares.
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A:	Hasta USD\$75,000,000.00 Dólares.
Monto de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	Hasta USD\$10,000,000.00 Dólares.
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie B:	Hasta USD\$50,000,000.00 Dólares.
Monto de la Emisión Inicial de Certificados Serie C:	Hasta USD\$5,000,000.00 Dólares.
Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie C:	Hasta USD\$25,000,000.00 Dólares.
Monto Máximo de la Emisión:	Hasta USD\$150,000,000.00 Dólares.
Monto Máximo de Series Subsecuentes:	Hasta USD\$100,000,000.00 Dólares.
Acto constitutivo:	Los Certificados son emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/4100 de fecha 18 de diciembre de 2020.
Número de Fideicomiso:	F/4100.
Fines del Fideicomiso:	Los fines del Contrato de Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso y cualesquier otro Documentos de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales, y la Emisión Inicial de Certificados de Series Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales que resulten de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión o el Título correspondiente, tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, que el Administrador o dicha otra Persona considere que sean necesarios, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.
Plazo de vigencia de la Emisión:	3,652 días, equivalentes a 120 meses, que equivalen a aproximadamente a 10 años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública; <u>en el entendido</u> que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea General de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo

220 de la LGTOC.

Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	25 de enero de 2021.
Periodo de la oferta pública:	Del 26 de enero de 2021 al 27 de enero de 2021.
Periodo de construcción del libro:	Del 26 de enero de 2021 al 27 de enero de 2021.
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:	27 de enero de 2021.
Fecha de Emisión Inicial de los Certificados de Series Iniciales:	28 de enero de 2021.
Fecha de registro en la BMV:	28 de enero de 2021.
Fecha de liquidación:	28 de enero de 2021.
Fecha de vencimiento de la emisión:	28 de enero de 2031; <u>en el entendido</u> , que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea General de Tenedores.
Mecanismo de colocación de los Certificados de Series Iniciales:	La oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados de Series Iniciales serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con el fin de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso. Los Certificados de Series Iniciales serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al prospecto como Anexo 4, de la cual forman parte los Títulos que documentarán los Certificados de Series Iniciales. Los Certificados de Series Iniciales estarán inscritos en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante una oferta pública restringida.
Patrimonio del Fideicomiso:	<p>El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial para cada Serie de Certificados, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie de Certificados derivado de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo cualquier monto resultante de las Emisiones Adicionales de cada Serie de Certificados resultantes las Llamadas de Capital, realizadas después de cualquier reapertura o aumento del Monto Máximo de Emisión o del Monto Máximo de la Serie respectiva); (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales, o cualquier otra participación de capital o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquiera derechos de crédito derivados de préstamos otorgados por el Fiduciario en favor de cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como todos y cada uno de los documentos de crédito derivados de, o relacionados con, dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualesquier pagaré, instrumentos de garantía, intereses y comisiones relacionados con los mismos); (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas; (f) cualesquiera recursos o aportaciones adicionales que, en su caso, reciba el Fiduciario del Fideicomitente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; (g) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.</p> <p>Para una descripción más detallada sobre el Patrimonio del Fideicomiso y la liquidación del mismo, ver las secciones "III. Estructura de la Operación - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - Resumen del Contrato de Fideicomiso]" del prospecto.</p>
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado otorga derechos corporativos y económicos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor de Certificados tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores de los Certificados podrán ejercer los siguientes derechos: (a) oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea General de Tenedores, cuando los Tenedores, en lo individual o en su conjunto tengan 20% o más de los Certificados en circulación; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión o en la Ley Aplicable, cuando los Tenedores, en lo individual o en su conjunto tengan 15% o más de los Certificados en circulación; (c) designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los Certificados en circulación; (d) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea General de Tenedores, especificando los puntos del orden del día que deberán tratarse en dicha Asamblea General de Tenedores, cuando los Tenedores, en lo individual o en su conjunto tengan 10% o más de los Certificados en circulación, o los Tenedores de una Serie de Certificados en particular, en lo individual o en su conjunto tengan 10% o más de los Certificados en circulación de dicha Serie; (e) tener a disposición de manera gratuita, la información y documentos relacionados con el orden del día de una

	<p>Asamblea General de Tenedores, en las oficinas del Fiduciario y/o del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea General de Tenedores; (f) celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en Asambleas General de Tenedores; y (g) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.</p> <p>Además, cada Tenedor tendrá los derechos que le otorga la LMV, la Circular Única, cualquier otra regulación aplicable y los Documentos de la Emisión.</p> <p>Para una descripción más detallada sobre los derechos que confieren los Certificados a los Tenedores, ver la sección “III. Estructura de la Operación – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos - Resumen del Contrato de Fideicomiso” del prospecto.</p>
Llamadas de Capital:	<p>Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier tenedor registrado que no pague los Certificados de una Serie en particular que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital de dicha Serie, se verá sujeto a una dilución punitiva establecida en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados de una Serie en particular de los que sea titular dicho Tenedor antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Adicional, de la Serie correspondiente disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado el Tenedor correspondiente al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional de dicha Serie, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados de dicha Serie que se emitieron en dicha Emisión Adicional.</p>
Emisión de Certificados de Series Subsecuentes:	<p>El Fiduciario podrá realizar Emisiones de Series Subsecuentes en los siguientes casos: (i) para contribuir a una Inversión del Fideicomiso que cumpla con los Lineamientos de Inversión y cuente con todas las autorizaciones corporativas que sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso, pero cuyo Monto Total Invertido de los Tenedores requiera inversión de capital (excluyendo apalancamiento o endeudamiento) superior a (1) el Monto de Inversión Requerida de Series Iniciales, o (2) los Compromisos Restantes de los Tenedores de los Certificados de Series Iniciales; o (ii) en cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador a la Asamblea General de Tenedores y previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores.</p>
Fuente de pagos y distribución:	<p>Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo de las mismas se hará en el momento que determine el Administrador.</p>
Amortización:	<p>Los Certificados serán no amortizables.</p>
Lugar y forma de pago del principal:	<p>Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título que documente los Certificados, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida Indeval.</p> <p>En caso de que Indeval no reciba los recursos completos por parte del Representante Común o del Fiduciario, según corresponda, en la Fecha de Distribución notificada, no estará obligado ni será responsable de entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.</p>
Recursos netos de la Emisión Inicial de Certificados Serie A:	<p>USD\$[●] Dólares. Para mayor detalle acerca de los Gastos de la Emisión, ver la sección “II. LA OFERTA – 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial” del prospecto.</p>
Recursos netos de la Emisión Inicial de Certificados Serie B:	<p>USD\$[●] Dólares. Para mayor detalle acerca de los Gastos de la Emisión, ver la sección “II. LA OFERTA – 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial” del prospecto.</p>
Recursos netos de la Emisión Inicial de Certificados Serie C:	<p>USD\$[●] Dólares. Para mayor detalle acerca de los Gastos de la Emisión, ver la sección “II. LA OFERTA – 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial” del prospecto.</p>
Depositario:	<p>Indeval.</p>
Régimen Fiscal:	<p>Dado que a través del Fideicomiso se realizarán preponderantemente actividades consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, y en la medida en que los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dicha actividad u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia por la enajenación de acciones, dividendos ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2020, según dicha disposición sean reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso y no le será aplicable el régimen establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En virtud de la naturaleza de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, éstos últimos también deben calificar como fideicomisos no empresariales sujetos a la regla citada, que no realizarán actividades empresariales para efectos fiscales por los ingresos pasivos que se obtengan a través de dichos Vehículos de inversión o bien, como fideicomisos empresariales en caso de que por las actividades que se realicen a través de estos no se reciban ingresos que califiquen como pasivos. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores de Certificados no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos sean atribuibles de manera directa a éstas, para</p>

tales efectos se buscará utilizar como Vehículos de Inversión fideicomisos mexicanos, los cuales califican como vehículos de inversión transparentes para efectos fiscales mexicanos en la medida en que dicho fideicomiso perciban ingresos pasivos conforme a lo anteriormente señalado.

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a los Tenedores que no mantengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención estarán sujetos al pago del impuesto sobre la renta. Ver la sección "II. LA OFERTA – 1. Características de los Valores - 1.48. Consideraciones Fiscales" del prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Tenedores y a los Certificados.

Valuación: El o los proveedores de precios deberán calcular el precio de los Certificados cada Día Hábil durante la vigencia del Fideicomiso con base en las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente. El Valuador Independiente llevará a cabo la valuación de las inversiones, tomando en cuenta las bases para su determinación proporcionadas por el Administrador.

Para mayor información acerca de la valuación de los Certificados, ver la sección "III. Estructura de la Operación – 5. Valuaciones – Auditor Externo y Proveedor de Precios" del prospecto.

Posibles adquirentes: Inversionistas institucionales mexicanos o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario, siempre y cuando su régimen les permita de forma expresa realizar dicha inversión. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo" del prospecto.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores.

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer



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

INEXISTENCIA DE RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. FINSA, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A FINSA, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

AUNADO A LO ANTERIOR, LAS DISTRIBUCIONES DEPENDERÁN DE LA DISPONIBILIDAD DE RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. DICHOS RENDIMIENTOS DEPENDERÁN DE LA CAPACIDAD DEL ADMINISTRADOR PARA IDENTIFICAR, NEGOCIAR, IMPLEMENTAR Y CERRAR TANTO OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN COMO DE DESINVERSIÓN. NO HAY CERTEZA DE QUE EL ADMINISTRADOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR DICHAS OPORTUNIDADES DE UNA MANERA EFECTIVA, QUE SERÁ CAPAZ DE IMPLEMENTARLAS O CERRARLAS EXITOSAMENTE. CUALQUIER MONTO QUE SE INVIERTA DIRECTAMENTE O INDIRECTAMENTE EN PRÉSTAMOS A LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PUEDE PERDERSE EN SU TOTALIDAD. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN CONSIDERAR LA POSIBILIDAD QUE EL FIDEICOMISO NO PUEDA HACER DISTRIBUCIONES EN LO ABSOLUTO O QUE EL MONTO DE DICHAS DISTRIBUCIONES NO SE COMPARE CON OTRAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN ALTERNAS.

RIESGOS DE INVERSIÓN.

1. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
2. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS

ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS.

3. LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
4. LOS CERTIFICADOS (A) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (B) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (C) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (D) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.
5. EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN SE INVERTIRÁ.
6. EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
7. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS, SIN QUE SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO.
8. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
9. LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL NUMERO DE CERTIFICADOS DE DICHOS TENEDORES.
10. LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI FINSA, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
11. EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.
12. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.
13. LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS.
14. LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
15. LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
16. LOS CERTIFICADOS NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES.
17. EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.
18. ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS RECURSOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
19. AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE FINSA CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS. EL FIDEICOMISO ESTÁ SUJETO A LOS RIESGOS DE NEGOCIOS INHERENTES AL HECHO DE SER UN PRODUCTO DE INVERSIÓN RELATIVAMENTE NUEVO EN MÉXICO, INCLUYENDO EL RIESGO DE QUE NO LOGRE CUMPLIR CON SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. NO EXISTE GARANTÍA DE QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO TENDRÁ ÉXITO. ADEMÁS, NO SE HAN DEFINIDO LAS INVERSIONES CONCRETAS QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN VEHÍCULOS PRIVADOS DE RECIENTE CONSTITUCIÓN, CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, NO AUDITADA Y RESPECTO DE LOS CUALES NO HABRÁ INFORMACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE NO EXISTE CERTEZA RESPECTO DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.

20. LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CERTIFICADOS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CERTIFICADOS SON EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN CUALQUIER AVISO DE LLAMADA DE CAPITAL, PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN ADICIONAL. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN ADICIONAL, SERÁ SUJETO A LA DILUCIÓN PUNITIVA QUE SE DESCRIBE EN EL PROSPECTO.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS. ESTE HECHO CONSTITUYE UN RIESGO ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL FIDEICOMISO QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN DE NEGOCIOS. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA. NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR Y DE FORMA ADICIONAL, CON EL OBJETO DE MITIGAR EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS TENEDORES A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, EN CASO DE QUE ALGÚN TENEDOR PRETENDA TRANSMITIR, DENTRO O FUERA DE BOLSA, LOS CERTIFICADOS DE QUE SEA TITULAR Y EN CONSECUENCIA CEDER LAS OBLIGACIONES A SU CARGO EN RELACIÓN CON LAS LLAMADAS DE CAPITAL, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO PARA LLEVAR A CABO DICHA TRANSMISIÓN CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

CUALQUIER PERSONA QUE ADQUIERA CERTIFICADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LO ANTERIOR, NO SERÁ CONSIDERADO COMO UN TENEDOR, Y POR LO TANTO EL TENEDOR VENDEDOR CONTINUARÁ ESTANDO OBLIGADO A CUMPLIR CON TODAS LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LAS LLAMADAS DE CAPITAL Y QUE PUDIEREN SURGIR EN EL FUTURO, COMO SI DICHA TRANSMISIÓN DE CERTIFICADOS NO HUBIESE SUCEDIDO. LOS CERTIFICADOS TRANSMITIDOS NO OTORGARÁN AL COMPRADOR DERECHO CORPORATIVO ALGUNO, INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, EL DERECHO A ASISTIR Y VOTAR EN ASAMBLEAS DE TENEDORES, ASÍ COMO EL DERECHO DE DESIGNAR MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO.

EVENTUALMENTE, EL ADMINISTRADOR PUDIERE ESTAR INVOLUCRADO EN SITUACIONES EN LAS CUALES SUS INTERESES DIFIERAN DE LOS INTERESES DEL FIDEICOMISO. NO SE PUEDE GARANTIZAR QUE LOS MECANISMOS PARA EVITAR CONFLICTOS DE INTERÉS, INCLUIDOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO SEAN SUFICIENTES PARA MITIGAR DICHO RIESGO.

EL INCUMPLIMIENTO DE UNA INVERSIÓN CON LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE A LOS TENEDORES, Y PODRÍA CONTRAVENIR EL RÉGIMEN DE INVERSIÓN DE CIERTOS INVERSIONISTAS, O EL INCUMPLIMIENTO CON LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE.

EL ADMINISTRADOR RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS QUE CONSIDEREN CUIDADOSAMENTE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN LAS INVERSIONES DE CAPITAL PRIVADO EN MEXICO.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. FINSA CONSIDERA QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER Y SERÁN DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS. POR LO TANTO, NO DEBE HABER UNA CONFIANZA EXCESIVA EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS Y EN DICHA INFORMACIÓN.

LOS RETORNOS PROYECTADOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CIERTAS LIMITACIONES INCLUYENDO LA PROYECCIÓN DE RIESGOS DE MERCADO Y DE RIESGOS ECONÓMICOS. LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS DEPENDERÁN DE, ENTRE OTROS FACTORES, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN FUTUROS, EL VALOR DE LOS ACTIVOS Y LAS CONDICIONES DE MERCADO AL MOMENTO DE REALIZARSE LA DESINVERSIÓN, LAS RESTRICCIONES LEGALES Y CONTRACTUALES SOBRE TRANSFERENCIAS QUE PUEDAN LIMITAR LA LIQUIDEZ, CUALESQUIERA DE LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y EL MOMENTO Y LA FORMA EN QUE SE LLEVA A CABO LA VENTA, Y LOS NIVELES DE RESERVAS DE LOS VEHICULOS RELACIONADOS, LOS CUALES PODRÍAN DIFERIR DE LOS SUPUESTOS Y DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SE BASARON LAS VALUACIONES UTILIZADAS PARA ELABORAR LA INFORMACIÓN DE DESEMPEÑO ANTERIOR CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO. EN CONSECUENCIA, LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE LOS RETORNOS PROYECTADOS EN EL PROSPECTO. LOS RETORNOS PROYECTADOS NO DEBERÁN CONSIDERARSE COMO UNA DECLARACIÓN O COMO UNA GARANTÍA DE QUE CUALQUIER OPERACIÓN EN ESPECÍFICO REFLEJARÁ ALGÚN DESEMPEÑO EN PARTICULAR O DE QUE TENDRÁ O ES POSIBLE QUE TENGA ALGÚN RESULTADO EN PARTICULAR O DE QUE LOS INVERSIONISTAS PODRÁN EVADIR PÉRDIDAS, INCLUYENDO PÉRDIDAS TOTALES DE SUS INVERSIONES. TODOS LOS DATOS Y LA INFORMACIÓN NUMÉRICA CONTENIDA EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.

NINGUNA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA DAR CUALQUIER INFORMACIÓN O PARA REALIZAR CUALQUIER DECLARACIÓN SALVO POR AQUELLAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE Y, EN CASO DE QUE DICHA INFORMACIÓN SEA PROPORCIONADA O DICHA DECLARACIÓN SEA REALIZADA, NO SE DEBE CONSIDERAR QUE DICHA INFORMACIÓN O DECLARACIÓN HA SIDO AUTORIZADA O ES CONFIABLE SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE FINSA.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Aviso de Oferta Pública y en el prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” del prospecto.

Los Certificados que se describen en el presente Aviso de Oferta Pública y en el prospecto se encuentran inscritos con el número 2362-1.80-2021-159 en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) y son objeto de cotización o listado en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”).

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Aviso de Oferta Pública y el prospecto podrán consultarse en las páginas de Internet de la BMV y la CNBV www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, respectivamente, así como en la página de Internet del Fiduciario www.invex.com y se encuentran disponibles con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación CNBV mediante oficio número 153/10026064/2021 de fecha 6 de enero de 2021 y oficio número 153/10026114/2021 de fecha 22 de enero de 2021.

Ciudad de México a 25 de enero de 2021