

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS RESPALDADOS POR CRÉDITOS

AVISO DE COLOCACIÓN CON FINES INFORMATIVOS



FIN ÚTIL, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.
Fideicomitente



CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
Fiduciario

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS ESTABLECIDO POR FIN ÚTIL, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA \$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN, SE LLEVÓ A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE 6,000,000 (SEIS MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES (LOS "CERTIFICADOS BURSÁTILES") CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN
\$600,000,000.00 (SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:

Fideicomiso Emisor:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, Administración y Pago número F/00925, de fecha 20 de junio de 2013 (según el mismo fue modificado con fecha 21 de julio de 2015, el 29 de marzo de 2017, el 24 de septiembre de 2019 y el 21 de octubre de 2022, y según el mismo sea modificado y re-expresado adicionalmente de tiempo en tiempo), celebrado entre Fin Útil, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario, y con la comparecencia del Representante Común de los Tenedores.
Fiduciario Emisor:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario el Fideicomiso número F/00925.
Fideicomitente y Administrador:	Fin Útil, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.
Agente Estructurador:	Bous Asesores, S.A.P.I. de C.V. quien asistió al Fideicomitente y al Emisor en la estructuración del Programa, incluyendo, sin limitar, asistencia en la determinación de los flujos, cuentas y reservas, así como con apoyo en el proceso de negociación de los documentos del Programa.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fin Útil, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., respecto a su derecho a que se le revertan los bienes y derechos aportados al Fideicomiso y todas las cantidades y bienes que entonces formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en la proporción que corresponda y en los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso, una vez que hayan sido íntegramente pagados el principal e intereses y demás cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles.
Administrador Maestro:	Tecnología en Cuentas por Cobrar, S.A.P.I. de C.V.
Estructurador ESG:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como Estructurador ESG, coadyuvó en el desarrollo del Marco de Referencia del Bono Social, diagnóstico de las prácticas de sustentabilidad y procesos de gestión de recursos del Fideicomitente, definición de parámetros para la identificación de proyectos y asistencia con el proveedor de la segunda opinión.
Intermediarios Colocadores:	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Clave de Pizarra:	FUTILCB 23S.
Tipo de Oferta Pública:	Oferta pública nacional y primaria.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Valor Nominal de los Certificados:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Número de Certificados que se emiten:	6,000,000 (seis millones).
Vigencia del Programa:	El Programa tiene una vigencia de 5 (cinco) años a partir del oficio de inscripción preventiva emitido por la CNBV.
Denominación de la moneda de referencia en que se realice la emisión:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos, Moneda Nacional.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente:	Hasta \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.
Monto de la Emisión:	\$600,000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Emisión:	Segunda al amparo del Programa.
Patrimonio del Fideicomiso Emisor:	El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de la siguiente manera: (a) por la Aportación Inicial; (b) por los Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario como producto de cada Emisión de los Certificados Bursátiles; (c) por los Créditos que serán transmitidos al Patrimonio del

Fideicomiso y quedarán irrevocablemente afectos a los Fines del Fideicomiso, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Factoraje respectivo; **(d)** por los derechos como fideicomisario del Fideicomiso Maestro incluyendo, en su caso, sin limitar, por la enajenación de la Constancia y cualesquier recursos que el Fideicomiso Maestro le entregue con motivo de los Créditos Transmitidos; **(e)** por los recursos provenientes de cualquier Contrato de Cobertura que el Fiduciario haya celebrado y/o respecto del cual haya sido designado como beneficiario; **(f)** por las Inversiones Permitidas en que se invierta el Efectivo Fideicomitado y sus rendimientos; **(g)** por los montos que, en su caso, pudieran ser requeridos al Fideicomitente que deposite en cada una de las Cuentas y Reservas del Fideicomiso, con la finalidad de mantener el saldo mínimo requerido que al efecto solicite la institución bancaria en la que el Fiduciario sea instruido a abrir las cuentas bancarias respectivas; y **(h)** por las demás cantidades, bienes y/o derechos que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Fideicomiso o documentos relacionados.

Aforo Mínimo: El Aforo mínimo para la presente Emisión será de 1.15x.

Características relevantes de los Créditos: Al 30 de septiembre de 2023 los Créditos Transmitidos al Fideicomiso tienen las características aproximadas que se describen a continuación:

	Total	Capital	Intereses
Número de Empresarias / Créditos:	11,559		
Saldo remanente del total de los Créditos en Valor Nominal	\$804,512,464	\$656,690,682	\$147,821,781
Saldo promedio de los Créditos en Valor Nominal:	\$69,601	\$56,812	\$12,788
Pago mensual promedio de los Créditos:	\$9,534	\$7,782	\$1,752
Plazo remanente promedio de los Créditos:	7.3 meses		
Grado de concentración por Empresaria promedio actual:	0.01%		

La tasa promedio de los Créditos es de 93.94% (noventa y tres punto noventa y cuatro por ciento).

Derechos que Confieren a los Tenedores: Los Certificados Bursátiles darán a sus Tenedores el derecho, en estricto apego a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título respectivo, desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Vencimiento, o en su caso, la fecha en que se realice la amortización total de su valor nominal, en el entendido que dicha fecha no podrá exceder de la Fecha de Vencimiento. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso.

Tasa de Interés de los Certificados Bursátiles: A partir de la Fecha de Emisión, de conformidad con la Sección 2.1 “Características de la Oferta; Periodicidad en el Pago de Intereses” del Suplemento y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario bruto anual sobre el valor nominal o el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles, a una tasa de interés que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), misma que será calculada conforme a lo siguiente.

La tasa de interés bruto anual, se calculará mediante la adición 2.15% (dos punto quince por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o la que sustituya a esta), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago correspondiente (“Tasa de Interés Bruto Anual”), que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberán tomarse la o las tasas comunicadas en el Día Hábil más próximo a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE no se dé a conocer conforme a lo anterior, el Representante Común utilizará como base para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México como la tasa sustituta de TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado, en caso de que dicha tasa sustituta no sea publicada por Banco de México, se utilizará la que el Emisor determine conforme a lo dispuesto en la Circular 3/2012 expedida por Banco de México (la “Tasa Sustituta”).

Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión y, después de esta, al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de los intereses pagaderos en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la fórmula que se señala en el Suplemento y en el Título que documenta esta Emisión, sin perjuicio de lo anterior, la tasa de interés aplicable al primer Periodo de Intereses podrá ser determinada libremente por el Comité de Emisión, en el entendido que, dicha tasa no será inferior a la tasa que resulte de aplicar la fórmula anterior.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el Periodo de Intereses correspondiente, no sufrirá cambios durante el mismo. El Representante Común, por lo menos con 1 (un) Día Hábil de anticipación a cada Fecha de Pago que corresponda, dará a conocer a la CNBV a través de STIV-2 y al Indeval el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa de Valores (a través del EMISNET o cualquier otro medio que la Bolsa de Valores determine), por lo menos con 1 (un) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Pago, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses ordinarios a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe total de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 horas de ese día.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Fiduciario determina que el Título que ampara los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Representante Común, por lo menos 1 (un) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago de intereses, dará a conocer por escrito al Indeval el monto de los intereses (expresado en Moneda Nacional) a pagar y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el siguiente Periodo de Intereses. Asimismo dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (EMISNET) y/o a través de los medios que la Bolsa de Valores determine, y a la CNBV a través de los medios que esta última determine, el monto de los intereses a pagar, el saldo insoluto de cada Certificado Bursátil, así como también la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable para el siguiente Periodo de Intereses.

Obligaciones de hacer y no hacer: Los Certificados Bursátiles contienen ciertas obligaciones de hacer y de no hacer aplicables al Fiduciario. El incumplimiento por parte del Fiduciario podría generar Eventos de Amortización Acelerada, conforme a lo establecido en el Título.

Garantía: Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, Agente Estructurador y los Intermediarios Colocadores, no tienen responsabilidad alguna de las cantidades adeudadas bajo los

Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en la Emisión.

Intereses moratorios:	Los Certificados Bursátiles causarán intereses moratorios de conformidad con lo que se establece en el Suplemento y el Título correspondiente.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán los días 12 de cada mes durante la vigencia de la Emisión (la “ Fecha de Pago ”); en el entendido que en caso de que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato posterior, calculándose en todo caso los intereses hasta la fecha en que se realice el pago correspondiente. Los periodos de intereses inician e incluyen el día 12 de cada mes calendario y terminan e incluyen el día 11 del mes calendario siguiente (los “ Periodos de Intereses ”).
Tasa de interés bruto anual aplicable al primer periodo de intereses:	13.65% (trece punto sesenta y cinco por ciento).
Fuente de Pago:	El Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.
Lugar y forma de pago:	El principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y/o en cada una de las Fechas de Pago, según corresponda, a través de Indeval, con oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o cualquier otro domicilio que Indeval establezca en el futuro, contra la presentación del Título correspondiente o las constancias que para tales efectos expida Indeval. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de fondos de conformidad con el procedimiento establecido en el Título que ampara la presente Emisión y en el Suplemento. La amortización y el último pago de intereses se efectuarán en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del Título, o constancia al efecto emitida por el Indeval. En caso en que la Fecha de Vencimiento y/o Fecha de Pago no sea un Día Hábil, el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere como un incumplimiento.
Periodo de Revolvencia:	Significa el periodo durante el cual el Fiduciario podrá adquirir los Créditos conforme a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Factoraje, el cual iniciará en la Fecha de Emisión y terminará en la fecha en que ocurra primero entre (i) la Fecha de Pago número 36 (treinta y seis), o (ii) la fecha en la que ocurra un Evento de Amortización Acelerada, en el entendido que, el Periodo de Revolvencia en ningún caso podrá exceder de 36 (treinta y seis) meses.
Amortización:	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo según se señale en el Título y contra entrega del propio Certificado Bursátil, a más tardar, en la Fecha de Vencimiento del mismo. El Fiduciario podrá amortizar anticipadamente de forma parcial o total los Certificados Bursátiles conforme lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso. El Fideicomitente podrá hacer aportaciones adicionales al Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo cualquier amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, mas no estará obligado a ello. El Fiduciario hará del conocimiento de la CNBV y de la Bolsa de Valores cualquier tipo de amortización, a través de un aviso que se hará con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de la amortización de que se trate, de conformidad con lo establecido en la fracción IV del artículo 34 de la Circular Única de Emisoras.
Amortización Total Anticipada de Principal:	El Fiduciario podrá, durante la vigencia de la Emisión, amortizar anticipadamente el total del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha a partir de la Fecha de Emisión, sin que ello constituya un incumplimiento ni se requiera el consentimiento de los Tenedores, siempre que (i) el Fiduciario haya recibido por parte del Fideicomitente un requerimiento por escrito para tales efectos con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, con copia para el Comité Técnico, el Administrador Maestro, el Representante Común y las Agencias Calificadoras, y que en el Patrimonio del Fideicomiso existan suficientes recursos para llevar a cabo la Amortización Total Anticipada de Principal, o (ii) si el Fideicomitente aporta al Patrimonio del Fideicomiso los recursos suficientes para ello, en cuyo caso se deberá pagar la prima por pago anticipado que en su caso se haya pactado y se incluya en el Título, o (iii) si, con los recursos provenientes de una nueva emisión se paga el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles vigente en la fecha de emisión respectiva, en cuyo caso se deberá pagar la prima por pago anticipado contenida en el Título. El supuesto referido en el inciso (iii) anterior se entenderá como una obligación de parte del Fiduciario y la Amortización Total Anticipada de Principal será forzosa. El Fiduciario dará a conocer a la Bolsa de Valores, a través de EMISNET, a la CNBV a través de STIV-2, a Indeval por escrito y/o a través de los medios que estas determinen, con copia al Representante Común, cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga la intención de realizar la Amortización Total Anticipada de Principal de los Certificados Bursátiles.
Amortización Parcial de Principal:	En el supuesto de que ocurra alguno de los Eventos de Amortización Parcial de Principal, el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos reciba del Representante Común, con copia para las Agencias Calificadoras, deberá (i) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial de Principal descrito en el inciso A de la Sección 12.5 del Fideicomiso, utilizar las cantidades acreditadas en el Fondo General para amortizar parcialmente, hasta donde baste y alcance y por cada vez que se presente el Evento de Amortización Parcial de Principal, en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que reciba la instrucción por parte del Representante Común, el principal de los Certificados Bursátiles, y (ii) en caso de que ocurra el Evento de Amortización Parcial de Principal descrito en el inciso B de la Sección 12.5 del Fideicomiso, utilizar el total de los recursos que se encuentren acreditados a la Reserva para Nuevos Créditos para amortizar parcialmente, hasta donde baste y alcance y por única ocasión, los Certificados Bursátiles, en la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que reciba la instrucción por parte del Representante Común. El Fiduciario deberá también dar aviso por escrito a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al Indeval, o a través de los medios que estas determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago señalada para la Amortización Parcial de Principal, respecto del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles, el monto de amortización correspondiente, así como las demás características para realizar la amortización señalada. La Amortización Parcial de Principal de los Certificados Bursátiles en los términos antes mencionados, no constituirá un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación, y para llevarla a cabo no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En caso de Amortización Parcial de Principal conforme al presente párrafo, no aplicará prima o premio alguno.
Amortización Acelerada:	En caso que se presente un Evento de Amortización Acelerada, el Fiduciario deberá iniciar la amortización acelerada de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que hubiere ocurrido un Evento de Amortización Acelerada conforme al Contrato de Fideicomiso y a los demás Documentos de la Operación (la “ Amortización Acelerada ”). En tal supuesto, el Fiduciario deberá realizar la amortización del Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles que al efecto se establezca en el Título respectivo.

Amortización al vencimiento del plazo de los Certificados Bursátiles:	<p>Por lo que respecta a la amortización al vencimiento del plazo de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario deberá llevar a cabo dicha amortización y pago, a más tardar en la Fecha de Vencimiento, junto con el importe total de los intereses devengados por el período correspondiente que el Representante Común notifique a todas las partes, conforme a los términos y condiciones previstos para tal efecto en la Sesión del Comité de Emisión y en los Certificados Bursátiles, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.</p> <p>La amortización de los Certificados Bursátiles se hará única y exclusivamente con los recursos líquidos provenientes del Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste baste y alcance. En caso de que los recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Pago correspondiente, o en la fecha en que se decreta la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, en su caso, o en cualquier otra fecha, no sean suficientes para cubrir el pago total de las cantidades antes señaladas, el Fiduciario hará pagos parciales con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso conforme estos se vayan liquidando, hasta haber realizado el pago total del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles o hasta haber agotado el Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.</p>
Fecha Inicial de Prepago:	<p>El Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles comenzarán a ser amortizados (la “Fecha Inicial de Prepago”) en la fecha en que ocurra primero entre (i) el 12 de mayo de 2026, o (ii) la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que ocurra un Evento de Amortización Acelerada, en cuyo caso se procederá en términos establecidos en el Título.</p> <p>Por lo que respecta a las amortizaciones de principal de los Certificados Bursátiles, una vez llegada la Fecha Inicial de Prepago descrita en el inciso (i) del párrafo inmediato anterior, el Fiduciario amortizará en cada Fecha de Pago los Certificados Bursátiles por un monto equivalente a una sexta parte del saldo insoluto inicial de la Emisión, hasta que se amorticen los Certificados Bursátiles en su totalidad, con los recursos disponibles en el Fondo General después de haber hecho los pagos y restituido las reservas conforme a lo señalado en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que le proporcione para tal efecto el Representante Común. La Amortización Parcial de Principal de los Certificados Bursátiles en los términos antes mencionados, no constituirá un incumplimiento del Título o cualquiera de los Documentos de la Operación, y para llevarla a cabo no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En caso de Amortización Parcial de Principal conforme al presente párrafo, no aplicará prima o premio alguno.</p> <p>Para efecto de la amortización parcial prevista en el presente apartado, el Representante Común, por lo menos el Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, avisará a Indeval por escrito, a la CNBV a través de STIV-2 y a la Bolsa de Valores mediante EMISNET, o por cualesquier otros medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar.</p>
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:	9 de octubre de 2023.
Fecha de la Oferta Pública:	10 de octubre de 2023.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	10 de octubre de 2023.
Fecha de Cierre de Libro:	10 de octubre de 2023.
Fecha de Cruce y Liquidación:	12 de octubre de 2023.
Fecha de Registro en la BMV:	12 de octubre de 2023.
Fecha de Emisión:	12 de octubre de 2023.
Fecha de Vencimiento:	12 de abril de 2027.
Vigencia de la Emisión:	1,278 (mil doscientos setenta y ocho) días, equivalente a 42 (cuarenta y dos) meses o 3.5 (tres punto cinco) años.
Plazo Objetivo de la Emisión:	36 (treinta y seis) meses o 3 (tres) años.
Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario: Posibles Adquirentes:	<p>\$574,202,397.83 (quinientos setenta y cuatro millones doscientos dos mil trescientos noventa y siete pesos 83/100 M.N.), después de restar los Gastos relacionados con la Oferta descritos en el Apartado 4. <i>Gastos relacionados con la oferta</i>, de la Sección II. <i>La Oferta</i> del Suplemento. Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.</p>
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Calificación otorgada por S&P Global Ratings, S.A. de C.V.:	<p>La calificación, en escala nacional -CaVal- otorgada por S&P Global Ratings, S.A. de C.V. es “mxAAA (sf)”, lo cual significa que tiene el grado más alto que otorga S&P Global Ratings en su escala CaVal e indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es extremadamente fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.</p> <p>La calificación otorgada no contempla la última información financiera con la que cuenta el Emisor.</p> <p>La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.</p>
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	<p>La calificación crediticia determinada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. es “HR AAA (E)”, en escala local lo cual significa que la emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.</p> <p>La calificación otorgada no contempla la última información financiera con la que cuenta el Emisor.</p> <p>La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.</p>
Régimen Fiscal:	<p>A la fecha del presente Aviso, la tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles a (i) personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2023, y (ii) personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO, ENTRE OTRAS COSAS, DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias</p>

fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Legislación Aplicable:

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa y de cada Emisión serán regidos e interpretados conforme a la legislación federal mexicana.

AGENTE ESTRUCTURADOR:

BOUS

Bous Asesores, S.A.P.I. de C.V.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES:



EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO PODRÁ EMITIR CONSTANCIAS DE DERECHOS A FAVOR DE NUEVOS FIDEICOMISARIOS, DISTINTOS AL FIDUCIARIO. EN ESTE SENTIDO, CADA FIDEICOMISARIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO SERÁ BENEFICIARIO DE UNA CARTERA DE CRÉDITOS ORIGINADOS POR EL FIDEICOMITENTE, POR LO CUAL NO EXISTIRÁ UNA PRELACIÓN DE PAGOS ENTRE FIDEICOMISARIOS, DADO QUE CADA UNO SERÁ BENEFICIARIO DE SU PROPIA CARTERA DE CRÉDITOS.

CONCRÉDITO TRANSMITIRÁ AL FIDEICOMISO ÚNICAMENTE CRÉDITOS QUE SE IDENTIFIQUEN EN LA LISTA INICIAL RESPECTIVA Y EN CADA LISTA PERIÓDICA QUE EXCLUSIVAMENTE HAYAN SIDO GENERADOS AL AMPARO DEL PRODUCTO “VALEDINERO”. EN ESE SENTIDO, SI BIEN CONCRÉDITO CUENTA CON DISTINTAS LÍNEAS DE NEGOCIO, ES IMPORTANTE QUE EL INVERSIONISTA CONSIDERE QUE LA PRESENTE EMISIÓN ÚNICAMENTE CONTEMPLA LA UTILIZACIÓN DE COBROS DE LOS CRÉDITOS CELEBRADOS BAJO EL ESQUEMA “VALEDINERO”.

AL RESPECTO, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE (I) LA ÚNICA FUENTE DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CADA EMISIÓN SERÁ LA CARTERA DE CRÉDITOS QUE SEA CEDIDA AL FIDUCIARIO, MISMA QUE SE ENCONTRARÁ REPRESENTADA POR CRÉDITOS TRANSMITIDOS, Y (II) EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO ES ÚNICO PARA ATENDER LAS OBLIGACIONES DE LOS DISTINTOS TENEDORES DE LAS CONSTANCIAS DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS QUE SEAN EMITIDAS POR DICHO FIDEICOMISO MAESTRO. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, NO ES POSIBLE GARANTIZAR QUE LOS RECURSOS GENERADOS POR DICHS CRÉDITOS TRANSMITIDOS SEAN SUFICIENTES PARA CUBRIR EL MONTO QUE POR CONCEPTO DE PRINCIPAL E INTERESES CORRESPONDA A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTE.

ADICIONALMENTE, SE DEBERÁ CONSIDERAR QUE EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO ÚNICAMENTE SERÁ RESPONSABLE ANTE EL FIDUCIARIO POR EL MONTO DE LOS RECURSOS GENERADOS POR LOS CRÉDITOS TRANSMITIDOS. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, EL FIDUCIARIO SÓLO PODRÁ DIRIGIRSE CONTRA EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO POR LOS RECURSOS GENERADOS POR LOS CRÉDITOS TRANSMITIDOS Y, EN NINGÚN CASO, CONTRA LOS RECURSOS QUE CORRESPONDAN AL RESTO DE LOS FIDEICOMISARIOS DEL FIDEICOMISO MAESTRO.

EL FIDEICOMITENTE NO TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO POR LAS CANTIDADES ADEUDADAS RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE LOS RECURSOS DE LOS CRÉDITOS TRANSMITIDOS RESULTEN INSUFICIENTES PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

EN VIRTUD DE QUE EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO PODRÁ EMITIR CONSTANCIAS DE DERECHOS A FAVOR DE NUEVOS FIDEICOMISARIOS, DISTINTOS AL FIDUCIARIO, ÉSTE ÚLTIMO PODRÍA TENER UNA PARTICIPACIÓN QUE NO LE PERMITA ALCANZAR EL 51% (CINCUENTA Y UNO POR CIENTO) DE LA COBRANZA QUE PERCIPE EL FIDEICOMISO MAESTRO, MISMA QUE ES NECESARIA PARA TOMAR CUALESQUIER DECISIONES QUE, EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO MAESTRO, REQUIERAN DE UN VOTO MAYORITARIO INCLUYENDO, ENTRE OTROS TEMAS, LA ELECCIÓN DE UN NUEVO ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO MAESTRO.

TODA VEZ QUE LA COBRANZA DE LOS CRÉDITOS NO SERÁ DEPOSITADA DIRECTAMENTE EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO EMISOR, SINO EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO MAESTRO, EXISTE EL RIESGO DE QUE HAYA RETRASOS EN LA TRANSMISIÓN DE LOS RECURSOS CORRESPONDIENTES A LOS CRÉDITOS TRANSMITIDOS, YA SEA, ENTRE OTRAS CUESTIONES, POR FALLAS OPERATIVAS IMPUTABLES AL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO MAESTRO O CUALQUIER OTRO TERCERO, QUE PUDIERAN PONER EN RIESGO EL PAGO PUNTUAL Y EN FORMA DE CUALESQUIER CANTIDADES QUE CORRESPONDAN A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE ENCUENTRAN RESPALDADOS POR ACTIVOS. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL AGENTE ESTRUCTURADOR, EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO POR AQUELLAS CANTIDADES QUE DEBA PAGAR EL FIDUCIARIO CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL AGENTE ESTRUCTURADOR, AL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. EL COMPORTAMIENTO HISTÓRICO Y EL VALOR DE LA CARTERA DE CRÉDITOS NO FUE REVISADO POR UN AUDITOR EXTERNO O ALGÚN TERCERO INDEPENDIENTE.

LAS FUNCIONES DEL AGENTE ESTRUCTURADOR EN LA PRESENTE EMISIÓN CONSISTEN EN EL DISEÑO DE LA ESTRUCTURA DE LA BURSATILIZACIÓN.

NI EL AUDITOR EXTERNO NI ALGÚN OTRO TERCERO EMITIERON UNA OPINIÓN RESPECTO DEL PROCESO UTILIZADO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CARTERA DE CRÉDITOS, EL NIVEL DE LIQUIDEZ DISPONIBLE MEDIANTE LA BURSATILIZACIÓN, LOS CÁLCULOS DE MOROSIDAD O PÉRDIDAS, Y EN GENERAL EL ANÁLISIS HISTÓRICO DE LOS CRÉDITOS QUE SERÁN TRANSMITIDOS AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. DICHA INFORMACIÓN, Y LA CLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS, HA SIDO PROPORCIONADA POR EL FIDEICOMITENTE. DICHA INFORMACIÓN, Y LOS NIVELES DE RESERVAS REQUERIDAS, PODRÍA SER DISTINTA DEPENDIENDO DE LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA SU CLASIFICACIÓN. EL GRADO DE CONFIANZA SOBRE DICHA INFORMACIÓN DEBE SER ENTENDIDO A LA LUZ DE LO ANTERIOR.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS, DENTRO SU ANÁLISIS DE RIESGO, HAN PONDERADO LA CONTRATACIÓN DE LA COBERTURA PARA EL OTORGAMIENTO DE SUS CALIFICACIONES, RAZÓN POR LA CUAL EN CASO QUE EL FIDUCIARIO NO HAYA CELEBRADO EL CONTRATO DE COBERTURA QUE, EN SU CASO, LE HAYA INSTRUIDO EL COMITÉ DE EMISIÓN EN LA SESIÓN DEL COMITÉ DE EMISIÓN RESPECTIVA, DENTRO DE LOS 30 (TREINTA) DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE EMISIÓN CORRESPONDIENTE SE ACTUALIZARÁ UN EVENTO DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.

LOS CRÉDITOS QUE RESPALDARÁN LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN GARANTIZAR CIERTOS CRÉDITOS QUE FUERON CONTRATADOS PREVIAMENTE POR FIN ÚTIL, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R. DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO, UNA PORCIÓN DE LOS FONDOS QUE SE OBTENGAN DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERÁN UTILIZADOS PARA PAGAR EN SU TOTALIDAD DICHS CRÉDITOS, A EFECTO DE ESTAR EN POSIBILIDAD DE LIBERAR LA TOTALIDAD DE LOS CRÉDITOS PARA QUE ESTOS SEAN APORTADOS AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. HASTA EN TANTO NO SE PAGUE LA DEUDA EXISTENTE EN SU TOTALIDAD, LA TRANSMISIÓN DE LOS CRÉDITOS AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO SURTIRÁ EFECTOS Y, CONSECUENTEMENTE, PODRÍA EXISTIR UN DETRIMENTO SOBRE EL NÚMERO DE CRÉDITOS TRANSMITIDOS QUE PONGAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

DURANTE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE EMISIÓN, EN CASO DE QUE EL USO DE LOS RECURSOS DE LA PRESENTE EMISIÓN NO SE DESTINE PARA FINES CON IMPACTO SOCIAL POSITIVO Y, EN CONSECUENCIA, NO CUMPLAN CON EL MARCO DE REFERENCIA DEL BONO SOCIAL A QUE HACE REFERENCIA LA OPINIÓN DE SUSTAINALYTICS, ESTABLECIDOS PARA LA PRESENTE EMISIÓN, LA TOTALIDAD DE LOS RECURSOS DE ESTA EMISIÓN NO ESTARÍA INVERTIDA EN PROYECTOS CON IMPACTO SOCIAL POSITIVO. DERIVADO DE LO ANTERIOR, LA PRESENTE EMISIÓN PODRÍA NO SATISFACER LAS EXPECTATIVAS DE LOS INVERSIONISTAS AL INVERTIR EN UN BONO SOCIAL; SIN EMBARGO, EN CASO DE QUE ESTE EVENTO SE LLEVARA A CABO, NO SERÁ CAUSA, NI CONSTITUIRÁ INCUMPLIMIENTO RELATIVO A LA PRESENTE EMISIÓN Y, POR LO TANTO, NO SE ACTIVARÁ UN VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, NI SE REALIZARÁ NINGÚN PAGO DE PRIMA, O SIMILAR, A LOS TENEDORES DE DICHS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa, descritos en el Suplemento, se encuentran inscritos con el No. 3239-4.15-2019-083-04 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El Prospecto y el Suplemento informativo están a disposición con los Intermediarios Colocadores. El Suplemento también puede ser consultado en Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fiduciario Emisor: www.cibanco.com, y del Fideicomitente: www.concredito.com.mx.

Ciudad de México, México, a 10 de octubre de 2023.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación No. 153/5516/2023 de fecha 9 de octubre de 2023.