

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:

Anexo N Bis 2

Oferta pública restringida:

Si

Tipo de instrumento:

Fideicomisos

Emisora extranjera:

No

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

En su caso, detallar la dependencia parcial o total:

No

Número de fideicomiso:

4100

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable, denominado "Fideicomiso Finsa CKD III F/4100" de fecha 18 de diciembre de 2020, celebrado entre Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar; Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V., como Administrador; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común de los Tenedores.

Denominación de la institución fiduciaria:

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

Fideicomitente:

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

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. y sus sucesores o cesionarios permitidos.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica.

Administrador del patrimonio del fideicomiso:



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

Clave de cotización:

FNSA3CK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir:

El Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables llevará a cabo cada una de las actividades para el cumplimiento de cada una de las obligaciones, descritas en el contrato de fideicomiso: (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) realizará Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizará Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (v) realizará todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato, 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 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.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso 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 de Llamadas de Capital, realizadas después de cualquier reapertura o aumento del Monto Máximo de la 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.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines.

DISTRIBUCIONES Y FUENTES DE LAS DISTRIBUCIONES

Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones correspondiente para cada Serie de los Certificados de Series Iniciales, el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones, Reinversiones o Desinversiones relacionadas con dichas Series. El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en las Cuentas de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores y Finsa Portafolios de conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en las Cuentas de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades relacionadas con los Certificados de Series Iniciales, para (1) realizar Reinversiones de conformidad con la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso; (2) pagar Gastos de la Emisión o Gastos de Emisión Adicional que no se hayan pagado con fondos en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, Gastos del Fideicomiso y Gastos de Inversión con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso; (3) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso; (4) pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo; (5) pagar los Gastos de Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o constituir una reserva para pagar los Gastos de Administración); y (6) reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento o la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso.

Monto Distribuible. Los ingresos derivados de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares, realizada con el producto de la colocación de alguna Serie Subsecuente de Certificados, según corresponda, serán repartidos entre los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente a través de Indeval y al Fideicomisario en Segundo Lugar. Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará:

- (i) los montos derivados de Inversiones en Pesos correspondiente a los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva, que será distribuido a los Tenedores de dicha Serie Subsecuente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos"); y
- (ii) los montos derivados de Inversiones en Dólares correspondiente a los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva, que será distribuido a los Tenedores de dicha Serie Subsecuente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares").

Distribuciones. Una vez que el Administrador hubiere determinado el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, el Administrador instruirá al Fiduciario con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el

caso, a los Tenedores de la Serie Subsecuente respectiva y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Fiduciario con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, deberá (i) notificar por escrito a Indeval, al Representante Común, a la CNBV (a través de STIV-2), y a la BMV (a través de Emisnet) el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso; (ii) notificar por escrito a Indeval el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, a ser pagado a los Tenedores; (iii) notificar por escrito a Indeval la Fecha de Distribución; y (iv) en la Fecha de Distribución correspondiente, depositar el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, en las cuentas en México o en el extranjero que en su momento Indeval le indique; y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, depositado en la Cuenta de Distribuciones respectiva en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula XVI y en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable, incluyendo montos pagaderos conforme a las Cláusulas 4.1(a)(ii) y 4.2(c) del Contrato de Administración.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados de Series Iniciales o Certificados de otras Series Subsecuentes, o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados de Series Iniciales o de Certificados de otras Series Subsecuentes; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales o a los Tenedores de dichos otras Series Subsecuentes, según corresponda, exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.1 o la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, según corresponda.

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos derivado de Inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de una Serie Subsecuente en particular, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
 - (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos equivalentes al Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares equivalente al

Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (ii) siguiente;

- (4) Cuarto. Catch Up. El Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Pesos Aplicable al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente, y el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Pesos Aplicable de la suma de:
 - (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciban los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (2) anterior y al numeral (3); más
 - (b) las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
 - (5) Quinto, posteriormente, el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, y el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente.
- (ii) Distribuciones en Dólares. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares derivado de Inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de una Serie Subsecuente en particular, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares equivalentes al Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (i) anterior;
 - (4) Cuarto. Catch Up. El Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Dólares Aplicable al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente, y el resultado de restar

100%, menos el Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Dólares Aplicable de la suma de:

- (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (2) anterior y al numeral (3); más
 - (b) las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
- (5) Quinto. posteriormente, el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, y el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente.

Endeudamiento

El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea General de Tenedores según se requiera conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1(b)(xii) del Contrato de Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, obtendrá préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, en cada caso, según lo determine el Administrador, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, Líneas de Suscripción, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía, u otorgar avales, fianzas, obligaciones solidarias, soportes crediticios, líneas de liquidez, prendas, hipotecas y cuentas segregadas o "escrows"), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. De igual forma, el Administrador podrá, a su entera discreción, causar que el Fideicomiso otorgue garantías o constituya gravámenes sobre, o de cualquier otra forma grave sus activos en relación con una Línea de Suscripción, incluyendo, sin limitación, la constitución de gravámenes sobre los derechos respecto del Compromiso Restante de los Tenedores a través de la celebración de Convenios de Líneas de Suscripción o de cualquier otra forma, en la medida permitida por la ley, así como gravámenes sobre las Cuentas para Llamadas de Capital o sobre las Cuentas de Aportación, según corresponda, con el fin de garantizar los derechos de un acreedor respecto de una Línea de Suscripción.

Nivel de Apalancamiento

Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento:

- (a) Para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 75% (setenta y cinco por ciento) del Costo de Inversión Total del proyecto, según sea el caso, de dichos inmuebles al momento del otorgamiento del préstamo.

- (b) con respecto de inmuebles generadores de flujo deberán estar sujetos a un índice de cobertura de servicio de deuda que sea mayor a 1.20 veces el ingreso operativo de la Inversión respectiva al momento del otorgamiento del préstamo respectivo.
- (c) Cada préstamo obtenido por el Fideicomiso directamente conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato del Fideicomiso no podrá exceder, al momento en que se otorgue dicho préstamo, del 65% de:
 - (i) el último valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de los Vehículos de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dichos avalúos o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más
 - (ii) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, excluyendo los montos depositados en las Cuentas Generales y cualesquiera intereses acumulados con respecto del mismo; más
 - (iii) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no estén incluidos en los activos descritos en los incisos (i) y (ii) anteriores, pero excluyendo los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión de los que el Fideicomiso sea titular.
- (d) Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.
- (e) El Administrador no está autorizado para causar que el Fideicomiso incurra en deuda por dinero prestado que sea con recurso al Fideicomiso (lo cual, para efectos de este párrafo, incluirá cualquier garantía de deuda por dinero prestado atribuible a una Inversión o de cualquier deuda por dinero prestado de un tercero), si el monto total de dicho endeudamiento es mayor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados de Series Iniciales.
- (f) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros conforme a la Cláusula VIII del Contrato del Fideicomiso para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que (i) dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno en Pesos o la Tasa Interna de Retorno en Dólares; y (ii) la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea General de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, en los supuestos previstos en la Cláusula 4.1(b)(i) o la Cláusula 4.3(l)(x)(2) del Contrato del Fideicomiso;
- (g) Los préstamos que obtenga el Fideicomiso en relación con alguna Inversión deberán estar denominados en la misma moneda en la que se encuentren la mayoría de los arrendamientos relacionados con dicha Inversión (o en la moneda en la que el Administrador anticipe estarán denominados los arrendamientos relacionados con dicha Inversión).
- (h) Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea General de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el Contrato del Fideicomiso, el Administrador les informará los planes de financiamiento-apalancamiento que en su caso tenga contemplados (incluyendo sin limitar, la misma moneda en la que se tenga contemplado que el Fideicomiso incurra en endeudamiento).
- (i) Para efectos de calcular los Límites de Apalancamiento conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato del Fideicomiso, no serán consideradas como endeudamiento cualesquier (1) garantías de terminación de obra (completion guarantee) o garantías por ciertos incumplimientos (non-recourse carve-out guarantee) otorgadas por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión; y (2) cualesquier líneas de crédito que hayan sido contratadas por el Fideicomiso y no hayan sido dispuestas.
- (j) Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento contenidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión (siempre y cuando, como resultado de dicho refinanciamiento o reestructura, el monto de dicha deuda no se vea incrementado) y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

- (k) Todos los cálculos descritos en la CLÁUSULA VIII del Contrato del Fideicomiso, serán realizados por el Administrador e informados al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común según se requiera conforme al Contrato del Fideicomiso, en los casos así previstos y bien, en los reportes periódicos que el Administrador tenga la obligación de entregar.

Nivel de Endeudamiento o apalancamiento e índice de cobertura al servicio de la deuda del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha otorgado créditos, préstamos o financiamiento a sociedades mexicanas y no ha adquirido valores de deuda emitidos por sociedades mexicanas, tampoco ha contratado créditos o préstamos, ya que la inversión la realiza a través de Vehículos de Inversión y son estos últimos quienes contratan créditos y/o deudas, por lo que el Fideicomiso ha cumplido con los niveles de apalancamiento calculado de conformidad con las disposiciones aplicables (artículo 7º. Fracción VI, inciso a) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores).

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que los recursos de la Emisión no se pretenden destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas ni a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y adicionalmente no se pretenden contratar créditos o préstamos.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. (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 implementarlas o cerrarlas exitosamente. Cualquier monto que se invierta directa 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.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

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 su 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 Asamblea General de Tenedores, en las oficinas del Fiduciario y/o 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.

Además, cada Tenedor tendrá los derechos que le otorga la LMV, la Circular Única, cualquier otra regulación aplicable y los Documentos de la Emisión.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No existe subordinación.

Lugar y forma de pago:

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 las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

En caso de que el 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 Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:



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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, se realizan actividades consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, y toda vez que los ingresos que el Fideicomiso obtuvo durante 2022 estuvieron representados en más de un 90% por ingresos derivados de dicha actividad u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable; durante 2022 el Fideicomiso se sujetó a lo establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2022. En consecuencia, se ha considerado que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En virtud de la naturaleza de las actividades que realiza el Fideicomiso y la actividad que realizan los Vehículos de Inversión, estos últimos generalmente también califican como fideicomisos de ingresos pasivos sujetos a la regla citada, que no realizan actividades empresariales para efectos fiscales. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro (SIEFORES) que son Tenedores no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierte el Fideicomiso, ya que dichos ingresos son atribuibles de manera directa a dichos Tenedores, al utilizar el Fideicomiso como Vehículos de Inversión a fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos. Por otra parte, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que son atribuibles a aquellos Tenedores que no tienen el carácter de SIEFORES o que, en general, no tienen derecho a la aplicación de un régimen de exención, están gravados con el impuesto sobre la renta para dichos Tenedores, quienes deben cumplir con sus obligaciones en materia de dicho impuesto de manera directa, conforme al régimen fiscal que les resulte aplicable.

En su caso, dictamen valuatorio:

De conformidad con la cláusula XIV del Contrato del Fideicomiso, para los avalúos se atenderá a lo siguiente:

a. **Valuador Independiente.** Inicialmente, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente que el Administrador le instruya por escrito; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente, y la Asamblea General de Tenedores deberá confirmar la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente, y la Asamblea General de Tenedores deberá confirmar la independencia de dicho Valuador Independiente

b. **Valuaciones.** El Valuador Independiente valorará los Vehículos de Inversión de manera anual y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales con la finalidad de determinar el valor de cada Serie de Certificados, sobre una base por certificado. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y al Proveedor de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento. El o los Proveedores de Precios aprobados por el Administrador podrán solicitar al Fiduciario que obtenga del Valuador Independiente, un resumen de los avalúos preparados por dicho Valuador Independiente, y dichos resúmenes deberán ser aprobados por el Administrador antes de que sean entregados al o a los Proveedores de Precios.

c. **Proveedor de Precios.** Inicialmente, el Fiduciario contratará al o a los Proveedores de Precios que el Administrador le instruya por escrito para los Certificados de cada Serie; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho o dichos Proveedores de Precios, y la Asamblea General de Tenedores deberá calificar la independencia de dicho o dichos Proveedores de Precios. Posteriormente a la fecha del Contrato, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho o dichos Proveedores de Precios; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Proveedor de Precios adicional o sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Proveedor de Precios, y la Asamblea General de Tenedores deberá calificar la independencia de dicho Proveedor de Precios.

d. **Valuación de los Certificados.** El o los Proveedores de Precios deberán calcular el precio de los Certificados de cada Serie cada Día Hábil durante la vigencia del Fideicomiso, con base en las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente de conformidad con el inciso (b) anterior, y deberá divulgar el precio de los Certificados al público inversionista de conformidad con la Ley Aplicable (haciendo un desglose del precio de cada Serie de Certificados). En el supuesto de que el precio de los Certificados de cualquier Serie presente una variación del 5% respecto al último precio publicado por el Proveedor de Precios, el Administrador informará al Comité Técnico y al Representante Común de dicha variación.

e. **Valuación de Inmuebles.** El avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado anualmente, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente inciso (e) se considerarán gastos de inversión a ser pagados a nivel de los Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso haya invertido (incluyendo sin limitar, el Fideicomiso de Inversión Finsa), según resulte aplicable.

En la sección 432000-NBIS2 “Anexos” de este Reporte Anual se adjunta el “Reporte del Valuador Independiente” al 31 de diciembre de 2022, el cual es incluido con el previo consentimiento del Valuador Independiente.

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]			
Clase	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital
Serie	Serie A	Serie B	Serie C
Tipo	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sujetos a llamadas de capital
Clave de pizarra	"FNSA3CK 21D"	"FNSA3CK 21-2D"	"FNSA3CK 21-3D"
Monto total	58,143,000	38,762,000	19,381,000
Número de valores	4,827,667	3,218,439	1,609,208
Valor nominal	0	0	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, que equivalen a aproximadamente a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública; en el entendido 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.	3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, que equivalen a aproximadamente a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública; en el entendido 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.	3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, que equivalen a aproximadamente a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública; en el entendido 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 vencimiento	2031-01-28	2031-01-28	2031-01-28
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Serie A, Serie B, Serie C y Series Subsecuentes	Serie A, Serie B, Serie C y Series Subsecuentes.	Serie A, Serie B, Serie C y Series Subsecuentes.
En su caso, número de emisión correspondiente	Inicial, Primera, Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta.	Inicial, Primera, Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta.	Inicial, Primera, Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta.
Observaciones	Fecha de la Emisión Inicial: 28 de enero de 2021; Fecha de liquidación de la primera Emisión Adicional: 4 de junio de 2021; Fecha de liquidación de la segunda Emisión Adicional: 13 de julio de 2021; Fecha de liquidación de la tercera Emisión Adicional: 11 de julio de 2022; Fecha de liquidación de la cuarta Emisión Adicional: 13 de diciembre de 2022; y Fecha de liquidación de la quinta Emisión Adicional: 24 de febrero de 2023. Llamadas de Capital: 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. 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	Fecha de la Emisión Inicial: 28 de enero de 2021; Fecha de liquidación de la primera Emisión Adicional: 4 de junio de 2021; Fecha de liquidación de la segunda Emisión Adicional: 13 de julio de 2021; Fecha de liquidación de la tercera Emisión Adicional: 11 de julio de 2022; Fecha de liquidación de la cuarta Emisión Adicional: 13 de diciembre de 2022; y Fecha de liquidación de la quinta Emisión Adicional: 24 de febrero de 2023. Llamadas de Capital: 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. 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	Fecha de la Emisión Inicial: 28 de enero de 2021; Fecha de liquidación de la primera Emisión Adicional: 4 de junio de 2021; Fecha de liquidación de la segunda Emisión Adicional: 13 de julio de 2021; Fecha de liquidación de la tercera Emisión Adicional: 11 de julio de 2022; Fecha de liquidación de la cuarta Emisión Adicional: 13 de diciembre de 2022; y Fecha de liquidación de la quinta Emisión Adicional: 24 de febrero de 2023. Llamadas de Capital: 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. 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

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. Emisión de Certificados de Series Subsecuentes: 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 (3) en cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador a la Asamblea General de Tenedores y previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores. Total de Certificados en circulación de la Serie A a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: 4,827,667 (cuatro millones ochocientos veintisiete mil seiscientos sesenta y siete) Certificados Bursátiles. Monto total emitido de la Serie A a la fecha del presente Reporte Anual: USD\$58,143,093.76 (cincuenta y ocho millones ciento cuarenta y tres mil noventa y tres Dólares 76/100) Monto Máximo de la Emisión de la Serie A (considerando las Llamadas de Capital): USD\$75,000,000.00 (setenta y cinco millones de Dólares) y total de Certificados en circulación de la Serie A, Serie B y Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: 9,655,314 (nueve millones seiscientos cincuenta y cinco mil trescientos catorce) Certificados Bursátiles. Monto total emitido de la Serie A, Serie B y Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: USD\$116,285,821.91 (ciento dieciséis millones doscientos ochenta y cinco mil ochocientos veintitún Dólares 91/100) Monto Máximo de la Emisión de la Serie A, Serie B y Serie C (considerando las Llamadas de Capital) a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: USD\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares).	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. Emisión de Certificados de Series Subsecuentes: 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 (3) en cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador a la Asamblea General de Tenedores y previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores. Total de Certificados en circulación de la Serie B a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: 3,218,439 (tres millones doscientos dieciocho mil cuatrocientos treinta y nueve) Certificados Bursátiles. Monto total emitido de la Serie B a la fecha del presente Reporte Anual: USD\$38,761,965.64 (treinta y ocho millones setecientos sesenta y un mil novecientos sesenta y cinco Dólares 64/100) Monto Máximo de la Emisión de la Serie B (considerando las Llamadas de Capital): USD\$50,000,000.00 (cincuenta millones de Dólares); y total de Certificados en circulación de la Serie A, Serie B y Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: 9,655,314 (nueve millones seiscientos cincuenta y cinco mil trescientos catorce) Certificados Bursátiles. Monto total emitido de la Serie A, Serie B y Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: USD\$116,285,821.91 (ciento dieciséis millones doscientos ochenta y cinco mil ochocientos veintitún Dólares 91/100) Monto Máximo de la Emisión de la Serie A, Serie B y Serie C (considerando las Llamadas de Capital) a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: USD\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares).	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. Emisión de Certificados de Series Subsecuentes: 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 (3) en cualquier otro caso, previa propuesta del Administrador a la Asamblea General de Tenedores y previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores. Total de Certificados en circulación de la Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: 1,609,208 (un millón seiscientos nueve mil doscientos ocho) Certificados Bursátiles. Monto total emitido de la Serie C a la fecha del presente Reporte Anual: USD\$19,380,762.51 (diecinueve millones trescientos ochenta mil setecientos sesenta y dos Dólares 51/100) Monto Máximo de la Emisión de la Serie C (considerando las Llamadas de Capital): USD\$25,000,000.00 (veinticinco millones de Dólares) y total de Certificados en circulación de la Serie A, Serie B y Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: 9,655,314 (nueve millones seiscientos cincuenta y cinco mil trescientos catorce) Certificados Bursátiles. Monto total emitido de la Serie A, Serie B y Serie C a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: USD\$116,285,821.91 (ciento dieciséis millones doscientos ochenta y cinco mil ochocientos veintitún Dólares 91/100) Monto Máximo de la Emisión de la Serie A, Serie B y Serie C (considerando las Llamadas de Capital) a la fecha de publicación del presente Reporte Anual: USD\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares).

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los Certificados emitidos en la Emisión Inicial quedaron inscritos en el Registro Nacional de Valores de la CNBV con el número 2362-1.80-2021-159 de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026064/2021, de fecha 6 de enero de 2021 expedido por la CNBV. Mediante oficio de actualización número 153/10026576/2021 de fecha 28 de mayo de 2021, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la primera Emisión Adicional, quedando inscritos con número 2362-1.80-2021-175. Mediante oficio de actualización número 153/10026709/2021 de fecha 6 de julio de 2021, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la segunda Emisión Adicional, quedando inscritos con número 2362-1.80-2021-181. Mediante oficio de actualización número 153/3019/2022 de fecha 4 de julio de 2022, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV

de los Certificados con motivo de la tercera Emisión Adicional, quedando inscritos con número 2362-1.80-2022-219. Mediante oficio de actualización número 153/3490/2022 de fecha 5 de diciembre de 2022, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la cuarta Emisión Adicional, quedando inscritos con número 2362-1.80-2022-235. Mediante oficio de actualización número 153/4893/2023 de fecha 17 de febrero de 2023, expedido por la CNBV, se actualizó la inscripción en el RNV de los Certificados con motivo de la quinta Emisión Adicional, quedando inscritos con número 2362-1.80-2023-242.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La referida 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 presente Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Periodo que se presenta:

2022

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general	20
Glosario de términos y definiciones:	20
Resumen ejecutivo:	36
Factores de riesgo:	46
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	64
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	64
Destino de los fondos, en su caso:	65
Documentos de carácter público:	65
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	67
Patrimonio del fideicomiso:	67
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:	68
Contratos y acuerdos:	88
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	105
Valuación:	109
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	110
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	116
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	119
[420000-NBIS2] La fideicomitente	121
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	121

Actividad Principal:	121
Canales de distribución:.....	122
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	122
Principales clientes:.....	122
Legislación aplicable y situación tributaria:	122
Recursos humanos:	122
Desempeño ambiental:	123
Información de mercado:	123
Estructura corporativa:	123
Descripción de los principales activos:	123
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	123
Acciones representativas del capital social:.....	124
Dividendos:	124
Reestructuraciones societarias, en su caso.:.....	125
Administradores y tenedores de los certificados:	125
Estatutos sociales y otros convenios:.....	150
Audidores externos de la fideicomitente:.....	156
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	156
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	158
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	158
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	172
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	174

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):.....	175
Resultados de la operación del fideicomiso:.....	175
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	176
Control Interno del fideicomiso:	177
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente.....	178
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:.....	178
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:.....	179
Resultados de la operación de la fideicomitente:	179
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:	180
Control interno de la fideicomitente:	180
[431000-NBIS2] Personas responsables	181
[432000-NBIS2] Anexos	190

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Acta de Emisión” significa el acta de emisión de los Certificados emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital por el Fiduciario, en relación con el Contrato de Fideicomiso.

“Activos Objeto de Inversión” significa todas las participaciones de capital y deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad y arrendamiento, hipotecas, hipotecas convertibles e hipotecas de participación, opciones, arrendamientos, sociedades, inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso, capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en (a) Inmuebles Industriales; u (b) otros bienes inmuebles en los que invierta el Fideicomiso de conformidad con lo permitido por sus Lineamientos de Inversión, en cada caso, incluyendo mejoras, y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta, en negocios relacionados con dichos bienes inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).

“Administrador” significa Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sus sucesores permitidos, cesionarios o cualquier otra Persona que sustituya a dicho Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

“Afiliada” significa, respecto a cualquier Persona, cualquier Persona que directa o indirectamente Controle o sea Controlada por, o esté bajo Control común con dicha Persona.

“Aportación Inicial” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 2.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores” significa la Asamblea General de Tenedores, la Asamblea Especial de Tenedores, o conjuntamente la Asamblea General de Tenedores y cada Asamblea Especial de Tenedores, según el contexto lo requiera.

“Asamblea General de Tenedores” significa una asamblea de Tenedores de todas las Series de Certificados, instalada y celebrada en términos de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Títulos respectivos, la LMV y la LGTOC, según resulte aplicable.

“Auditor Externo” significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos que sea de los “big four”, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con el consentimiento previo del Comité Técnico, en este último caso, otorgada en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“Aviso de Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1(b) del Contrato de Fideicomiso.

“BMV” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Certificados” significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables de cualquier Serie, según el contexto lo requiera, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, sin valor nominal, que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con el Acta de Emisión, los Títulos, las disposiciones de los artículos 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y de conformidad con cualquier otra disposición de la Ley Aplicable, e incluye aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales de dichas Series.

“Certificados de Series Iniciales” significa, según el contexto lo requiera, los Certificados Serie A, los Certificados Serie B y los Certificados Serie C, emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital en la Emisión Inicial y en cualquier Emisión Adicional, de conformidad con los términos establecidos en la CLÁUSULA III del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Serie A” significa los Certificados identificados como correspondientes a la Serie A emitida por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Serie B” significa los Certificados identificados como correspondientes a la Serie B emitida por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Certificados Serie C” significa los Certificados identificados como correspondientes a la Serie C emitida por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Circular Única” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Co-Inversionista Tercero” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.10(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Competidor” significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso y el Administrador; en el entendido que, (i) no se considerarán “competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” ni como “sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.

“Compromiso de Finsa” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, respecto de cualquier fecha de determinación y con respecto a cualquier Serie de Certificados, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Serie correspondiente a dicha Serie; menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores de dicha Serie al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados de dicha Serie, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la CLÁUSULA VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportación, según resulte aplicable, que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportación, según resulte aplicable, conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1(s) del Contrato de Fideicomiso); en el entendido, que el Compromiso Restante de los Tenedores será denominado en Dólares y ajustado, en la medida en que cualquier Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, para reflejar los efectos de dicho incumplimiento sobre dicho Compromiso Restante de los Tenedores.

“Conflicto de Interés” significa, respecto de cualquier Persona, cualquier supuesto o escenario en el cual dicha Persona se vea involucrada en una actividad o tenga intereses que puedan interferir o ser contrarios a, el desarrollo de las responsabilidades de dicha Persona conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración Sustituto” significa un contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contrato de Fideicomiso” o “Contrato” significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/4100, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de cualquier otra Persona o grupo de Personas para (a) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% del capital social de dicha Persona; o (c) dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

“Convenios de Líneas de Suscripción” significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, aquellos convenios que deban ser celebrados (en adición al contrato de apertura de crédito respectivo) entre el Fiduciario, el Administrador y el o los acreedores de dicha Línea de Suscripción, con la comparecencia del Representante Común únicamente con fines informativos, según se requiera, en virtud del cual se establezcan, entre otras cosas, sin limitación, (a) el derecho del acreedor respectivo para instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital de la Serie de Certificados correspondiente a dicha Línea de Suscripción con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor; y (b) los términos y condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el inciso (a) anterior.

“Costo de Inversión del Fideicomiso” significa, respecto de cualquier Inversión la cantidad efectivamente fondeada por el Fideicomiso para cubrir los costos brutos de dicha Inversión, el cual incluye, sin limitar (a) el costo de adquisición de

dicha Inversión (incluyendo los Gastos de Inversión); (b) gastos de capital post adquisición anticipados y otros costos y gastos a ser incurridos en relación con la inversión, desarrollo, construcción y operación de dicha Inversión por parte del Fideicomiso; (c) cualesquiera otros costos y gastos atribuibles a dicha Inversión, según sea determinado por el Administrador; y (d) cualquier cantidad de IVA relacionada con lo anteriores. Para efectos de claridad, el Costo de Inversión del Fideicomiso no incluirá las cantidades para cubrir los costos brutos pagados con deuda.

“Costo de Inversión Total” significa, respecto de cualquier Inversión, el costo bruto (incluyendo, sin limitación, el monto de dicho costo pagado con deuda) de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, (a) el costo de adquisición de dicha Inversión (incluyendo, sin limitación, todos los costos, comisiones y gastos incurridos por o en nombre del Fideicomiso en relación con dicha adquisición); (ii) gastos de capital postadquisición anticipados y otros costos y gastos a ser incurridos en relación con la inversión, el desarrollo, la construcción y operación de dicha Inversión por parte del Fideicomiso; y (iii) cualesquiera otros costos y gastos atribuibles a dicha Inversión, según sea determinado por el Administrador.

“Costos de Cierre” significa todos los costos incurridos por un Vehículo de Inversión en relación con la adquisición y desarrollo de un inmueble, incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados y contadores, ingenieros físicos y ambientales, topógrafos, otros consultores de naturaleza similar, seguro de título, honorarios de notarios públicos y gastos registrales.

“CUAE” significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas.

“CUF” significa las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, según las mismas sean modificadas y/o adicionadas en cualquier momento.

“Cuenta de Aportación” significa cada cuenta de aportación abierta, administrada y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones” significa cada cuenta de distribuciones abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(a)(v) y la Cláusula 10.1(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reciclaje” significa cada cuenta de reciclaje abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(a)(v) y la Cláusula 10.1(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reservas” significa cada cuenta de reservas abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(a)(iii) y la Cláusula 10.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa cada cuenta general abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso, para los fines descritos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta para Llamadas de Capital” significa cada cuenta para llamadas de capital abierta y mantenida por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso, para los efectos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a las Cuentas Generales, las Cuentas para Llamadas de Capital, las Cuentas de Aportación, las Cuentas de Reservas, las Cuentas de Distribuciones, las Cuentas de Reciclaje, y cualquier otra cuenta y/o subcuenta que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.

“Daño Significativo Adverso” significa un daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso que represente una afectación superior a 5% de los Recursos Netos de la Emisión Inicial acumulado; en el entendido, que si el evento o suceso que dio origen al Daño Significativo Adverso se ha subsanado, dichos montos se dejarán de acumular. Los montos establecidos en la presente definición se determinarán conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso por un Valuador Inmobiliario y serán confirmados por el Auditor Externo.

“Daños” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Desinversión” significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión conforme a la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Día Hábil” significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados

“Distribución por Desempeño Series Iniciales” significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los numerales (4) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(i) y conforme a los numerales (3) y (5) de la Cláusula 12.1(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

“Distribución por Desempeño Serie Subsecuente” significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los numerales (4) y (4) de la Cláusula 12.2(b)(i) y conforme a los numerales (3) y (5) de la Cláusula 12.2(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones” significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario a Finsa Portafolios y a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través de Emisnet con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 12.1 y la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones por Desempeño” significa la referencia conjunta a las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales y las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, a cualquier Título de una Serie en particular, y a todos los anexos de dichos documentos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“Dólares” y “USD\$” significan la moneda de curso legal en los Estados Unidos.

“Emisión Adicional” significa, respecto de cada Serie de Certificados, cualquier emisión adicional de dichas Series de Certificados que ocurran después de la Emisión Inicial de los mismos, llevada a cabo bajo el Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, de conformidad con la LMV y la Ley Aplicable.

“Emisión Inicial” significa, con respecto a cada Serie, la emisión inicial de Certificados de una Serie en particular al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“Emisiones” significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de Certificados de una Serie en particular que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

“Emisnet” significa el Sistema de Envío y Difusión de Información de Valores a cargo de la BMV.

“Estados Unidos” significa los Estados Unidos de América.

“Evento de Liquidación Forzada” significa que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) que el Fideicomiso no logre desinvertir la totalidad de las Inversiones realizadas a más tardar dentro del Periodo de Liquidación; o (ii) que el Administrador haya sido removido con causa (por haber ocurrido un Evento de Remoción del Administrador) o sin causa conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y que todos los montos pagaderos al Administrador derivado de dicha remoción hayan sido pagados en su totalidad; o (iii) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil, la insolvencia o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso.

“Evento de Remoción del Administrador” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes casos (en adición a cualquier otro requerimiento establecido en la presente definición, el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto deberá identificar y determinar que ocurrió y de ser aplicable continúa el caso correspondiente):

- (i) que el Administrador incurra en actos con Negligencia en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración que no hayan sido subsanados dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que cualquier miembro del Comité Técnico, cualquier Tenedor (a través del Representante Común), el Fiduciario o el Representante Común notifique al Administrador de dicha Negligencia (en el entendido, que dicho periodo se prorrogará de manera automática por un periodo adicional de 30 días naturales si, por su naturaleza, razonablemente no es posible curar dicho evento dentro del periodo original de 30 días naturales), sin que la cura de dichos actos constituya una aceptación por parte del Administrador de la existencia de Negligencia y que cada acto resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, que las confirmaciones anteriores podrán versar sobre la Negligencia y/o sobre el Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o
- (ii) que el Administrador incurra en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o

- (iii) que el Administrador incurra en actos de corrupción, lavado de dinero, terrorismo, algún delito de índole patrimonial, o cualquier otro delito relacionado con el Fideicomiso, dentro o fuera de México, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y por la Asamblea General de Tenedores; o
- (iv) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil, la insolvencia o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 Días Hábles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso; o
- (v) que Finsa Portafolios incumpla con su obligación de realizar cualquier Inversión conforme a su Compromiso de Finsa en los términos establecidos en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que debió hacer dicha aportación respectiva; o
- (vi) que cualquiera de las declaraciones de Finsa Portafolios contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión resulten ser falsas o inexactas en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o
- (vii) que el Administrador haya incurrido en un incumplimiento reiterado de sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y que dicha sentencia confirme que dichos incumplimientos reiterados resultaron en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o
- (viii) que el Administrador, directa o indirectamente, deje de estar Controlado por o deje de estar bajo el Control común de, Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios, o en su caso, que Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas directas o indirectas, sus miembros, o sus socios dejen de mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 60% del capital social del Administrador, sin el consentimiento previo del Asamblea General de Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto; en el entendido que, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto; o
- (ix) que el Administrador incumpla con su obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o Desinversión, y un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, determine la existencia del Conflicto de Interés; en el entendido, que el Administrador no podrá ser removido por un Evento de Remoción del Administrador en caso de reducciones al valor de los inmuebles que conformen las Inversiones ocasionadas por factores externos generales no atribuibles a ninguna de las causas listadas en los numerales (i) a (ix) anteriores; y en el entendido, además, que un mismo Evento de Remoción del Administrador no podrá ser subsanado o curado en más de 2 ocasiones.

"FATCA" significa las secciones 1471 a 1473 del Internal Revenue Code, de los Estados Unidos, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los Estados Unidos), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP de México y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).

“Fecha de Asignación” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2(c)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión Inicial” significa el Día Hábil en el que los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial de cualquier Serie sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión.

“Fecha de Distribución” significa cualquier fecha según sea determinada por el Administrador; en el entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.

“Fecha de Oferta Pública” significa el Día Hábil en el que los Certificados de Series Iniciales de la Emisión Inicial sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión.

“Fecha de Registro” significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, la fecha identificada como fecha de registro en el Aviso de Llamada de Capital respectivo.

“Fecha de Remoción del Administrador” significa la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador conforme a la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, lo cual conforme a dicho Contrato de Administración ocurrirá en la fecha en la que (a) un administrador sustituto haya sido designado en una Asamblea General de Tenedores, y (b) dicho administrador sustituto haya celebrado un Contrato de Administración Sustituto; en el entendido, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador continuará como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en dicho Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

“Fecha Ex-Derecho” significa, con respecto a cada Fecha de Registro establecida en una Llamada de Capital, la fecha que sea 1 Día Hábil previo a la Fecha de Registro que corresponda o cualquier otra fecha especificada como fecha ex-derecho en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.

“Fecha Límite de Desinversión” significa la fecha que sea el 10º aniversario a partir de la fecha de la Fecha de Emisión; en el entendido, que si dicho día es Día Inhábil, la Fecha Límite de Desinversión será el primer Día Hábil siguiente, según la misma pueda ser extendida por el Administrador con la autorización de la Asamblea General de Tenedores.

“Fecha Límite de Suscripción” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha Límite de Suscripción de Serie Subsecuente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2(c)(iii) del Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomisario en Segundo Lugar” significa Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomisario en segundo lugar conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitente” significa Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomitente conforme al Contrato de Administración.

“Fiduciario” significa, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o cualquier otra persona que sustituya a dicho fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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

"Fondo Finsa III" significa Fondo Finsa III F/4303.

"Gastos de Administración" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

"Gastos de Emisión" significa, (a) con respecto a los Certificados de Series Iniciales, todos y cada uno de los gastos relacionados con el establecimiento y creación del Fideicomiso así como la promoción y oferta pública de los Certificados de Series Iniciales; y (b) con respecto a cada Serie de Certificados, todos los gastos, costos y comisiones relacionados con la Emisión Inicial de dicha Serie de Certificados, en cada caso, incluyendo sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que evidencia los Certificados de Series Iniciales, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo, del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos por el Fideicomiso al intermediario colocador de conformidad con el contrato de colocación correspondiente así como a cualquier otro estructurador o agente, en su caso, (vii) gastos legales incurridos por el Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial, (ix) cualquier gasto y costo incurrido por el registro del Contrato de Fideicomiso en el RUG, (x) todos los costos y gastos para asistir a reuniones con inversionistas, costos de impresión y otras cantidades similares, pero excluyendo gastos de entretenimiento, y (xi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

"Gastos de Emisión Adicional" significa con respecto a cualquier emisión de una Serie de Certificados llevada a cabo por el Fideicomiso conforme a las Llamadas de Capital, todos los gastos, costos, y honorarios derivados de dicha emisión, incluyendo sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario relacionados con dicha emisión, (b) el pago de derechos por el registro y listado de los Certificados ante el RNV y la BMV, (c) el pago de los derechos que deberán ser pagados a Indeval por el depósito del Título de la Serie correspondiente, (d) los gastos de la actualización respectiva ante la CNBV por dicha emisión, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha la emisión, y (f) cualquier cantidad de IVA relacionada con lo anteriores.

"Gastos de Inversión" significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y due diligence, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los Costos de Cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por un Valuador Inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho Valuador Inmobiliario, (v) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, (vi) gastos necesarios para completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión; (vii) gastos para realizar Inversiones de Seguimiento; y (viii) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener la inscripción y listado de los Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, al Administrador y al Asesor en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable, (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la CLÁUSULA XIV del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier contraprestación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, y (xiv) cualesquiera gastos y costos derivados de pólizas de seguro para funcionarios y directores y para cada uno de los miembros del Comité Técnico (o cualquiera de ellos); en el entendido, que a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos de Inversión respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, los Gastos de Administración, las Distribuciones por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

“Gastos del Fideicomiso” significa la referencia conjunta a (a) los Gastos de Emisión; (b) los Gastos de Emisión Adicional, (c) los Gastos de Mantenimiento, (d) todos y cada uno de los gastos necesarios para (i) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos del Fideicomiso; (ii) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso; y (iii) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, y (e) los pagos de los Gastos de Administración.

“Gastos Excedentes” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.6(a) del Contrato de Fideicomiso.

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

“Inmuebles Industriales” significa, conjuntamente, inmuebles industriales, de logística, de distribución, de manufactura, de servicio y/o de almacenamiento ubicadas en México y utilizadas principalmente con fines industriales.

“Impuestos” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

“INPC” significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor dado a conocer mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y publicado en el Diario Oficial de la Federación en los primeros diez días del mes siguiente al que corresponda.

“Inversiones” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Inversiones de Seguimiento” significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

“IVA” significa el impuesto al valor agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“Ley Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia, según sean reformadas o modificadas de tiempo en tiempo.

“LFPIORPI” significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Línea de Suscripción” significa cualquier contrato de apertura de crédito, incluyendo sin limitación, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier inversión, ya sea total o parcialmente, o pagar gastos o pasivos del Fideicomiso, con anticipación a, en sustitución o en ausencia de, llamadas de capital a los inversionistas relevantes.

“Límites de Apalancamiento” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo A, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto Bruto Destinado a Inversiones” significa, en cualquier fecha de determinación, respecto de cada Serie de Certificados, (a) los recursos netos de las Emisiones de dicha Serie de Certificados; más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores de dicha Serie de Certificados.

“Monto de Inversión Requerida de Series Iniciales” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 6.1(b) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto de la Emisión Inicial” significa, con respecto a cada Serie, el monto total en Dólares (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de una Serie en particular de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el cual deberá ser igual o superior al 20% del Monto Máximo de la Serie correspondiente a dicha Serie de Certificados.

“Monto Distribuible Series Iniciales” significa la referencia conjunta a Monto Distribuible Serie Series Iniciales en Pesos y Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares.

“Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Distribuible Serie Subsecuente” significa la referencia conjunta a Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares.

“Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.2(a)(i) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Máximo de la Emisión” significa el monto máximo autorizado de emisión de todas las Series de Certificados de Series Iniciales; en el entendido, que el Monto Máximo de la Emisión estará denominado en Dólares.

“Monto Máximo de la Serie” significa, con respecto a cada Serie de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Serie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cada Monto Máximo de la Serie estará denominado en Dólares.

“Monto Máximo de Series Subsecuentes” significa el monto máximo autorizado de emisión de todas las Series Subsecuentes; en el entendido, que el Monto Máximo de Series Subsecuentes estará denominado en Dólares.

“Monto Neto Destinado a Inversiones” significa, en cualquier fecha de determinación, respecto de cada Serie de Certificados, (a) los recursos netos de las Emisiones de dicha Serie de Certificados; más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores de dicha Serie de Certificados; menos (c) la parte proporcional de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría correspondientes a dicha Serie de Certificados.

“Monto Neto Invertido” significa, en cualquier fecha de determinación, respecto de cada Serie de Certificados, el Monto Total Invertido de los Tenedores de dicha Serie de Certificados a dicha fecha de determinación; menos el monto total que haya sido desembolsado de las Cuentas Generales, las Cuentas para Llamadas de Capital o las Cuentas de Aportación, según sea el caso, para realizar Inversiones relacionadas con la Serie de Certificados respectiva (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido declaradas como pérdida; menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores de dicha Serie de Certificados en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno de capital respecto de los montos que hayan sido desembolsados de las Cuentas Generales, las Cuentas para Llamadas de Capital o las Cuentas de Aportación, según sea el caso, para realizar las Inversiones respectivas (incluyendo Inversiones de

Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.

“Monto Total Invertido en Dólares” significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto a cualquier Serie de Certificados, la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial de Certificados de la Serie correspondiente utilizado para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Dólares conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas); (b) los montos totales aportados por los Tenedores de la Serie correspondiente de conformidad con todas las Llamadas de Capital utilizados para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Dólares conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas); y (c) el Porcentaje de Inversiones en Dólares de los Gastos del Fideicomiso; en el entendido, que (i) los montos depositados en la Cuenta de Reciclaje de la Serie correspondiente y utilizados para hacer Reinversiones en Dólares no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Dólares para efectos de la Cláusula 12.1 y Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportación correspondiente, según resulte aplicable, que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva y que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportación correspondiente, según resulte aplicable, conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1(s) del Contrato de Fideicomiso, no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Dólares para efectos de la Cláusula 12.1 y Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total Invertido en Pesos” significa, en cualquier fecha de determinación, con respecto a cualquier Serie de Certificados, la suma de (a) el Monto de la Emisión Inicial de Certificados de la Serie correspondiente utilizado para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas); (b) los montos totales aportados por los Tenedores de la Serie correspondiente de conformidad con todas las Llamadas de Capital utilizados para realizar Inversiones e Inversiones de Seguimiento en Pesos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso (y para el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas); y (c) el Porcentaje de Inversiones en Pesos de los Gastos del Fideicomiso; en el entendido, que (i) los montos depositados en la Cuenta de Reciclaje de la Serie correspondiente y utilizados para hacer Reinversiones en Pesos no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Pesos para efectos de la Cláusula 12.1 y Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportación correspondiente, según resulte aplicable, que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva y que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportación correspondiente, según resulte aplicable, conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1(s) del Contrato de Fideicomiso, no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en Pesos para efectos de la Cláusula 12.1 y Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total Invertido de los Tenedores” significa la referencia conjunta a Monto Total Invertido en Pesos y Monto Total Invertido en Dólares.

“Negligencia” significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.

“Pagos del Fideicomiso” significa, en relación con cada Serie de Certificados, pagos que realice el Fideicomiso correspondientes a dicha Serie de Certificados, relacionados con Inversiones o Inversiones de Seguimiento, y el pago de Gastos de Inversión y de Gastos del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Parte Relacionada” significa una “persona relacionada” (según dicho término se define en la LMV) de los Vehículos de Inversión, de Finsa Portafolios o del Administrador, según resulte aplicable.

“Periodo de Inversión” significa 4 años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública.

“Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Pesos Aplicable” significa, respecto de cada Serie Subsecuente de Certificados, el porcentaje que sea propuesto por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente respectiva, para los efectos de la Cláusula 12.2(b)(i)(4) del Contrato de Fideicomiso, y aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, al momento de la adquisición de los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva que hubieren sido emitidos en la fecha de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente correspondiente.

“Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable” significa, respecto de cada Serie Subsecuente de Certificados, el porcentaje que sea propuesto por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente respectiva, para los efectos de la Cláusula 12.2(b)(ii)(5) del Contrato de Fideicomiso, y aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, al momento de la adquisición de los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva que hubieren sido emitidos en la fecha de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente correspondiente.

“Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable” significa, respecto de cada Serie Subsecuente de Certificados, el porcentaje que sea propuesto por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente respectiva, para los efectos de la Cláusula 12.2(b)(i)(4) del Contrato de Fideicomiso, y aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, al momento de la adquisición de los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva que hubieren sido emitidos en la fecha de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente correspondiente.

“Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable” significa, respecto de cada Serie Subsecuente de Certificados, el porcentaje que sea propuesto por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente respectiva, para los efectos de la Cláusula 12.2(b)(ii)(2) del Contrato de Fideicomiso, y aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, al momento de la adquisición de los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva que hubieren sido emitidos en la fecha de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente correspondiente.

“Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable” significa, respecto de cada Serie Subsecuente de Certificados, el porcentaje que sea propuesto por el Administrador en la Notificación de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente respectiva, para los efectos de la Cláusula 12.2(b)(i)(2) del Contrato de Fideicomiso, y aceptado por los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, al momento de la adquisición de los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva que hubieren sido emitidos en la fecha de Emisión Inicial de la Serie Subsecuente correspondiente.

“Principios de Ecuador” significa un marco de referencia que incluye 10 puntos básicos, para que las instituciones financieras identifiquen, evalúen y gestionen riesgos ambientales y sociales en el financiamiento de proyectos. Además de asegurar el retorno de la inversión, se contribuye al cuidado del entorno socio ambiental actual y futuro donde se plantea un proyecto.

“Proveedor de Precios” significa un proveedor de precios que cuente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación de los Certificados de conformidad con el Anexo H Bis 2 de la Circular Única, autorizado por la CNBV, que actué como proveedor de precios y que lleve a cabo la valuación de los Certificados.

“Operación con Partes Relacionadas” significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada, por el otro.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Persona Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, que dicha independencia se calificará respecto de los Vehículos de Inversión, del Administrador, del Fideicomitente o cualquier Persona relacionada con dichas entidades.

“Pesos” y “\$” significan la moneda de curso legal en México.

“Recursos Netos de la Emisión Inicial” significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados de Series Iniciales; menos los Gastos de Emisión de los Certificados de Series Iniciales pagados por el Fideicomiso.

“Reinversiones” significa cualquier Inversión que se realice con los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones de una Serie de Certificados en particular, a la Cuenta de Reciclaje de dicha Serie de Certificados conforme a lo establecido en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte Anual” tiene el significado del reporte anual elaborado en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única

“Representante Común” significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier otra Persona que sustituya a dicho representante común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Asesoría” significa una cantidad de USD\$50,000.00 para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Mantenimiento” significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RUG” significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.

“Serie” significa cada serie de Certificados que emita el Fiduciario de conformidad con sus términos.

“Serie Subsecuente” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

“SHCP” significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

“Siefore” significa las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro.

“STIV-2” significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores de la CNBV.

“Tasa Interna de Retorno en Dólares” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido en Dólares de los Tenedores de una Serie de Certificados en particular es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones en Dólares hechas a los Tenedores de dicha Serie de Certificados, calculada en Dólares y considerando (a) la fecha en que dichos montos fueron aportados por los Tenedores de dicha Serie, y (b) las fechas en las que los Tenedores de dicha Serie de

Certificados reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno en Dólares, se considerará como si el impuesto sobre la renta que, en su caso, sea pagado en relación con las Inversiones del Fideicomiso o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor hubiere sido distribuido a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.1(b)(ii) y la Cláusula 12.2(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso, seis meses después a la fecha en la que efectivamente se hayan pagado los impuestos.

“Tasa Interna de Retorno en Pesos” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido de los Tenedores en Pesos de una Serie de Certificados en particular es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones en Pesos hechas a los Tenedores de dicha Serie de Certificados, calculada en Pesos y considerando (a) la fecha en que dichos montos fueron aportados por los Tenedores de dicha Serie, y (b) las fechas en las que los Tenedores de dicha Serie de Certificados reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno en Pesos, se considerará como si el impuesto sobre la renta que, en su caso, sea pagado en relación con las Inversiones del Fideicomiso o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor hubiere sido distribuido a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.1(b)(i) y Cláusula 12.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, seis meses después a la fecha en la que efectivamente se hayan pagado los impuestos.

“Tenedor” significa cada tenedor de Certificados de cualquier Serie emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Tenedor Registrado” significa con respecto a cualquier Llamada de Capital, cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados en circulación de la Serie que sea objeto de dicha Llamada de Capital.

“Tasa Preferencial” significa la tasa de interés anual anunciada públicamente de tiempo en tiempo por JPMorgan Chase Bank (o cualquier sucesor del mismo) como la tasa preferencial vigente en sus oficinas principales en la Ciudad de Nueva York.

“Título” significa cada título global que ampare todos los Certificados de una Serie en particular emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Valor de Adquisición” significa, en cualquier fecha de determinación, (a) el Valor del Vehículo de Inversión de todos los Vehículos de Inversión del Fideicomiso a dicha fecha de determinación; más (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a dicha fecha de determinación.

“Valor del Vehículo de Inversión” significa (i) (a) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de un Vehículo de Inversión según sea determinado para los efectos de la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso; más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dicho avalúo; más (b) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del patrimonio del Vehículo de Inversión; menos, (ii) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Vehículo de Inversión.

“Valuador Independiente” significa un valuador independiente respecto del Administrador con experiencia de por lo menos 5 años realizando valuaciones independientes en el sector inmobiliario, aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, que el Fiduciario contrate para llevar a cabo la valuación de los Certificados.

“Valuador Inmobiliario” significa cualquiera de Alles Group, CB Richards Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquiera de sus afiliadas, así como cualquier otro valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia en el sector industrial de por lo menos 10 años que sea aprobado

por el Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

“Vehículo de Inversión” significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, el Fideicomiso de Inversión Finsa.

“Vehículo Paralelo” significa uno o más vehículos que Finsa Portafolios, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, constituyan, levanten o participen, cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión.

Los términos con mayúscula inicial y que no estén expresamente definidos en el glosario del presente reporte, o bien a lo largo del cuerpo del documento, tendrán el significado que a los mismos se les asignó en el Contrato de Fideicomiso.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada, la cual se incluye más adelante en el presente Reporte Anual.

CONSTITUCIÓN, APORTACIONES Y OBJETO DEL FIDEICOMISO.

El 18 de diciembre de 2020, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado "Fideicomiso Finsa CKD III F/4100" para la Emisión de Certificados Bursátiles fiduciarios de desarrollo, con vencimiento y vigencia de 10 años.

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública, bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un Monto Máximo de Emisión de USD\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares) y el 28 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la Emisión Inicial de 300,000 Certificados con un precio de colocación de USD\$100 (cien Dólares) cada uno, siendo el Monto de la Emisión Inicial de USD\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares) liquidados el mismo 28 de enero de 2021.

El 4 de mayo de 2021 se llevó a cabo la liquidación de la primera Emisión Adicional por 715,495 Certificados con un precio de suscripción de USD\$50.00 (cincuenta Dólares) cada uno, siendo el Monto de la primera Emisión Adicional de USD\$35,774,750.00 (treinta y cinco millones setecientos setenta y cuatro mil setecientos cincuenta Dólares).

El 13 de julio de 2021 se llevó a cabo la liquidación de la segunda Emisión Adicional por 445,994 Certificados con un precio de suscripción de USD\$25.00 (veinticinco Dólares) cada uno, siendo el Monto de la segunda Emisión Adicional de USD\$11,149,850.00 (once millones ciento cuarenta y nueve mil ochocientos cincuenta Dólares).

El 11 de julio de 2022 se llevó a cabo la liquidación de la tercera Emisión Adicional por 647,987 Certificados con un precio de suscripción de USD\$12.50 (doce Dólares 50/100) cada uno, siendo el Monto de la tercera Emisión Adicional de USD\$8,099,837.50 (ocho millones noventa y nueve mil ochocientos treinta y siete Dólares 50/100).

El 13 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la liquidación de la cuarta Emisión Adicional por 2,457,805 Certificados con un precio de suscripción de USD\$6.25 (seis Dólares 25/100) cada uno, siendo el Monto de la cuarta Emisión Adicional de USD\$15,361,281.25 (quince millones trescientos sesenta y un mil doscientos ochenta y un Dólares 25/100).

El Compromiso Restante de los Tenedores, al 31 de diciembre de 2022, después de la liquidación de la cuarta Emisión Adicional, es decir, los restantes USD\$49,614,281.25 (cuarenta y nueve millones seiscientos catorce mil doscientos ochenta y un Dólares 25/100) se irán emitiendo conforme al mecanismo de Llamadas de Capital establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, la aportación de Finsa Portafolios en la constitución del Fideicomiso fue de USD\$1.00 (un Dólar).

El monto total de las aportaciones de los Tenedores realizadas en la Emisión Inicial, en la primera Emisión Adicional, en la segunda Emisión Adicional, en la tercera Emisión Adicional y en la cuarta Emisión Adicional, así como la aportación del fideicomitente Finsa Portafolios, asciende a USD\$100,385,719.75 (cien millones trescientos ochenta y cinco mil setecientos dieciocho Dólares 75/100), mismos que al 31 de diciembre de 2022 se integraban de la siguiente manera:

	%	Importe
Tenedores	100%	USD\$100,385,718.75
Fideicomitente Finsa Portafolios	0%	1.00
Total	100.00%	USD\$100,385,719.75

El 24 de febrero de 2023 se llevó a cabo la liquidación de la quinta Emisión Adicional por 5,088,033 Certificados con un precio de suscripción de USD\$3.125 (tres Dólares 125/1000) cada uno, siendo el Monto de la quinta Emisión Adicional de USD\$15,900,103.16 (quince millones novecientos mil ciento tres Dólares 16/100).

El Compromiso Restante de los Tenedores después de la liquidación de la quinta Emisión Adicional, es decir, los restantes USD\$33,714,178.09 (treinta y tres millones setecientos catorce mil ciento setenta y ocho Dólares 09/100) se irán emitiendo conforme al mecanismo de Llamadas de Capital establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El propósito del Fideicomiso es invertir en Vehículos de Inversión, que a su vez realizarán Inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Inmuebles Industriales que cumplan con los Lineamientos de Inversión.

Finsa Portafolios acordó mantener, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, una aportación al Fideicomiso o a través de los Vehículos de Inversión, por una cantidad equivalente al 5% del Monto Total Invertido de acuerdo con la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso. Dichas aportaciones se realizarán de tiempo en tiempo según sean requeridas por el Administrador y para las Inversiones del Fideicomiso, hasta por el monto total comprometido.

ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO.

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar: Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. y sus cesionarios permitidos.

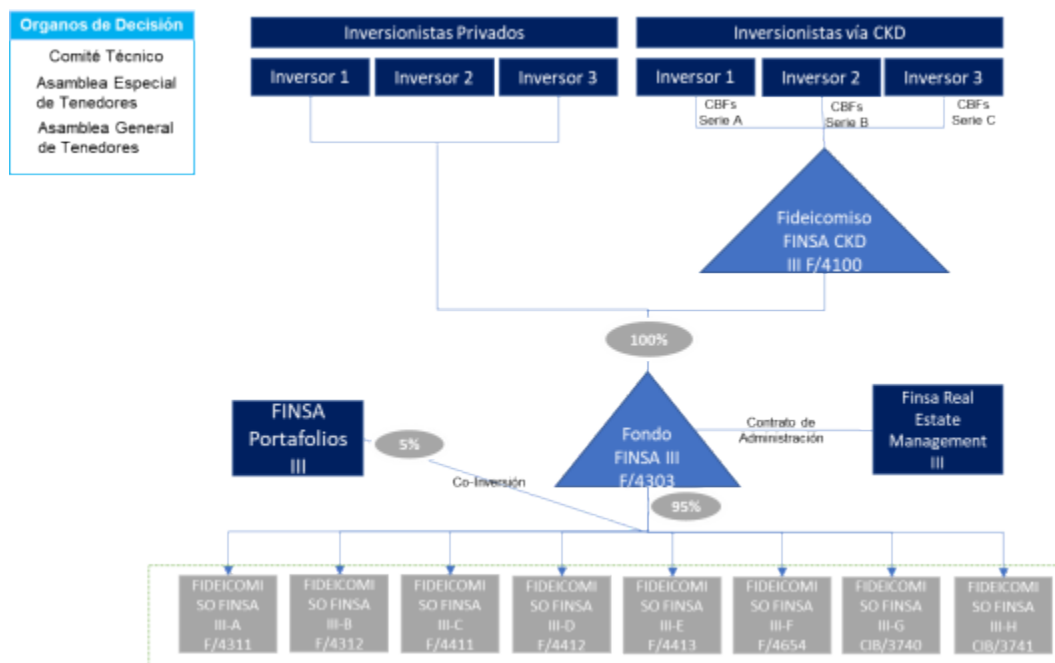
Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

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

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

A continuación se presenta una representación gráfica de la estructura actual del Fideicomiso:



No obstante, todo lo anterior, cabe señalar que, durante el periodo del año 2022, no hubo cambios en los contratos y acuerdos del Fideicomiso.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DE 2022.

Se reportó una utilidad neta contable del Fideicomiso por USD\$1,962,139.00 (un millón novecientos sesenta y dos mil ciento treinta y nueve Dólares), la cual se debe principalmente: i) al reconocimiento de la variación en el valor razonable de la inversión que el Fideicomiso había realizado en los Vehículos de Inversión al 31 de diciembre de 2022 por USD\$2,240,346.00 (dos millones doscientos cuarenta mil trescientos cuarenta y seis Dólares); ii) a los intereses ganados por la inversión en las Inversiones Permitidas por USD\$11,960.00 (once mil novecientos sesenta Dólares); iii) utilidad en cambios, neta, por USD\$14,975.00 (catorce mil novecientos setenta y cinco Dólares); menos, iv) gastos de administración por USD\$305,142.00 (trescientos cinco mil ciento cuarenta y dos Dólares).

Para un mayor detalle véase la sección 416000-NBIS2 Estructura de la Operación “Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos”.

EVOLUCIÓN DE LOS BIENES DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión ha realizado operaciones de inversión que incorporan inmuebles a su “Portafolio” mediante la siguiente estrategia de negocio: Adquisición de Inmuebles Industriales construidos por el propietario y arrendados al mismo después de la compra (SLB), compra/construcción de edificios industriales para arrendamiento a la medida de los requerimientos del cliente (BSL), adquisición de Inmuebles ya construidos para arrendamiento a un tercero (OPA), construcción de edificios industriales para inventario (MTB) y la adquisición de terrenos para desarrollo de lotes industriales (LB).

Nuevos contratos de arrendamiento durante 2022:

Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se celebraron dos contratos de arrendamiento:

- i. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 19,510 m² (diecinueve mil quinientos diez metros cuadrados) propiedad del "Fideicomiso FINSA III-D F/4412" (FINSA III-D) denominado FINSA XXVII, ubicado en Tijuana, Baja California; se celebró un contrato de arrendamiento por la totalidad de la superficie del edificio industrial por un plazo de 120 meses. Al 31 de diciembre de 2022 se había concluido la construcción.
- ii. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 12,136 m² (doce mil ciento treinta y seis metros cuadrados) propiedad del fideicomiso "Fideicomiso FINSA III-E F/4413" (FINSA III-E) denominado "FINSA XVII", localizado en Industrial Partners Ramos Arizpe, ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila; se celebró un contrato de arrendamiento por la totalidad de la superficie del edificio industrial por un plazo de 60 meses. Actualmente se encuentra en construcción y al cierre del primer trimestre reporta un avance del 61%. Al 31 de diciembre de 2022 se había concluido la construcción.

Durante el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se celebraron dos contratos de arrendamiento:

- i. En el edificio industrial tipo OPA con superficie total de 20,846 m² (veinte mil ochocientos cuarenta y seis metros cuadrados) propiedad del fideicomiso "Fideicomiso FINSA III-A F/4311" (FINSA III-A) denominado FINSA V, ubicado en Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; se celebró un contrato de arrendamiento por 5,224 m² (cinco mil doscientos veinticuatro metros cuadrados) por un plazo de 60 meses.
- ii. En el edificio industrial tipo OPA con superficie total de 14,415 m² (catorce mil cuatrocientos quince metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-A denominado "FINSA VII", localizado en Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; se celebró un contrato de arrendamiento 4,513 m² (cuatro mil quinientos trece metros cuadrados) por un plazo de 36 meses.

Durante el período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se celebraron dos contratos de arrendamiento:

- i. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 17,177 m² (diecisiete mil ciento setenta y siete metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-D denominado "FINSA XXXVIII", ubicado en Cuautlancingo, Puebla; se celebró un contrato de arrendamiento por 5,561 m² (cinco mil quinientos sesenta y un metros cuadrados) por un plazo de 36 meses.
- ii. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total 34,010 m² (treinta y cuatro mil diez metros cuadrados) propiedad del "Fideicomiso Finsa III-G CIB/3740" (FINSA III-G) denominado "FINSA XXXVIII", ubicado en Rosarito, Baja California; se celebró un contrato de arrendamiento por 14,790 m² (catorce mil setecientos noventa metros cuadrados) por un plazo de 120 meses. A la fecha de este reporte, el avance de obra es del 35%.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se celebraron cuatro contratos de arrendamiento:

- i. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 27,320 m² (veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados) propiedad del "Fideicomiso FINSA III-F F/4654" (FINSA III-F) denominado "FINSA XII", localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III, ubicado en Querétaro, Querétaro; se celebró un contrato de

arrendamiento por 14,565 m² (catorce mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados) por un plazo de 62 meses. A la fecha de este reporte la obra ha sido concluida. El cliente comenzará a pagar renta en marzo 2023.

- ii. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 27,320 m² (veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-F denominado "FINSA XII", localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III, ubicado en Querétaro, Querétaro; se celebró un contrato de arrendamiento por 12,756 m² (doce mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados) por un plazo de 72 meses. la fecha de este reporte la obra ha sido concluida. El cliente comenzará a pagar renta en abril 2023.
- iii. En el edificio industrial tipo BSL con superficie total de 47,677 m² (cuarenta y siete mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados) propiedad del "Fideicomiso FINSA III-C F/4411" (FINSA III-C) denominado "FINSA XLIV", localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina, ubicado en Santa Catarina, Nuevo León; se celebró un contrato de arrendamiento por el total de la superficie por un plazo de 180 meses. Actualmente el inmueble se encuentra en construcción y a la fecha de este reporte el avance de obra es del 2%. El cliente comenzará a pagar renta en noviembre 2023.
- iv. En el edificio industrial a la medida tipo BSL con superficie total de 14,248 m² (catorce mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-F denominado "FINSA XIII", localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III, ubicado en Querétaro, Querétaro.; se celebró un contrato de arrendamiento por el total de la superficie por un plazo de 120 meses. Actualmente el inmueble se encuentra en construcción y a la fecha de este reporte el avance de obra es del 10%. El cliente comenzará a pagar renta en septiembre 2023.

Convenios modificatorios a contratos de arrendamiento durante 2022:

Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se celebraron tres convenios modificatorios:

- i. En el edificio industrial tipo OPA con superficie total de 22,320 m² (veintidós mil trescientos veinte metros cuadrados) propiedad del "Fideicomiso FINSA III-B F/4312" (FINSA III-B) denominado "FINSA XXIX" localizado en el Parque Industrial Nuevo Laredo 2000 ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas; se celebró un convenio de renovación por 5,952 m² (cinco mil novecientos cincuenta y dos metros cuadrados) por un plazo de 24 meses.
- ii. En el edificio industrial tipo OPA con superficie total de 20,846 m² (veinte mil ochocientos cuarenta y seis metros cuadrados) propiedad de FINSA III-A, denominado "FINSA V" localizado en Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; se celebró un convenio de renovación por 5,212 m² (cinco mil doscientos doce metros cuadrados) por un plazo de 1 mes.
- iii. En el edificio industrial tipo OPA con superficie total de 10,577 m² (diez mil quinientos setenta y siete metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-A denominado "FINSA VI", localizado en Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; se celebró un convenio de renovación por 2,148 m² (dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) por un plazo de 12 meses.

Durante el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se celebró un convenio de renovación:

- i. En el edificio industrial tipo OPA con superficie total de 20,818 m² (veinte mil ochocientos dieciocho metros cuadrados) propiedad del fideicomiso FINSA III-B denominado "FINSA XXVII" localizado en el Parque Industrial Nuevo Laredo 2000 ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas; se celebró un convenio de renovación por 10,825 m² (diez mil ochocientos veinticinco metros cuadrados) por un plazo de 18 meses.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se celebró un convenio de renovación:

- i. En el edificio industrial tipo MTB con superficie total de 10,577 m² (diez mil quinientos setenta y siete metros cuadrados) propiedad FINSA III-A denominado "FINSA VI", localizado en Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; se celebró un convenio de renovación por 2,148 m² (dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados) por un plazo de 85 meses.

Adquisiciones durante 2022:

Durante el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se celebró la adquisición de una Inversión:

- i. El 14 de junio 2022, a través del fideicomiso Finsa III-B, se adquirió un edificio industrial tipo OPA de 32,755 m² (treinta y dos mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas. La propiedad fue adquirida con un contrato de arrendamiento por casi 118 meses remanentes y 100% de ocupación.

Inversiones de Seguimiento aprobadas durante 2022:

Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se aprobaron las siguientes Inversiones:

- i. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XVII" propiedad de FINSA III-E, con una superficie de 12,136 m² (doce mil ciento treinta y seis metros cuadrados), ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila. A la fecha de este reporta la obra se encuentra concluida.
- ii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA VIII" propiedad de FINSA III-F, con una superficie de 16,504 m² (dieciséis mil quinientos cuatro metros cuadrados), ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. A la fecha de este reporte la obra se encuentra concluida.
- iii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XII" propiedad del fideicomiso FINSA III-F, con una superficie de 27,320 m² (veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados), ubicado en Querétaro, Querétaro. A la fecha de este reporte la obra se encuentra concluida.

Durante el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se aprobó la siguiente Inversión:

- i. Inversión para la adquisición de un portafolio industrial tipo OPA denominado "FINSA XXVI" propiedad FINSA III-B, con una superficie de 32,755 m² (treinta y dos mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas.
- ii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA VIII", propiedad de FINSA III-A, con una superficie de 23,364 (veintitrés mil trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en El Salto, Jalisco. A la fecha de este reporte la obra registra un 80% de avance.

Durante el período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se aprobó la siguiente Inversión:

- i. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XXVIII", propiedad del Fideicomiso Finsa III-G CIB/3740 (FINSA III-G), con una superficie de 34,010 m² (treinta y cuatro mil diez metros cuadrados), ubicado en Rosarito, Baja California.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se llevaron a cabo tres nuevas Inversiones y una actualización de superficie:

- i. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XLIII”, propiedad del fideicomiso FINSA III-E, con una superficie de 21,786 (veintiún mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León. A la fecha de este reporte el avance de obra es del 10%.
- ii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado “FINSA XLIV”, propiedad del “Fideicomiso FINSA III-C F/4311” (FINSA III-C), con una superficie de 47,677 m² (cuarenta y siete mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León. A la fecha de este reporte el avance de obra es del 2% y cuenta con contrato de arrendamiento.
- iii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado “FINSA XIII”, propiedad del fideicomiso FINSA III-F, con una superficie de 14,248 m² (catorce mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III ubicado en Querétaro, Querétaro. A la fecha de este reporte el avance de obra es del 10% y cuenta con contrato de arrendamiento.
- iv. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XXVIII”, propiedad de FINSA III-G, con una actualización en la superficie por 19,220 m² (diecinueve mil doscientos veinte metros cuadrados) dando un total de 34,010 m² (treinta y cuatro mil diez metros cuadrados), ubicado en El Rosarito, Baja California. A la fecha de este reporte el avance de obra es del 35% y cuenta con un contrato de arrendamiento por 14,790 m² (catorce mil setecientos noventa metros cuadrados).

Terminación de obras en construcción durante el 2022:

Durante el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se reporta terminada la siguiente Inversión:

- i. En el edificio industrial tipo MTB propiedad de FINSA III-D denominado “FINSA XXXVIII”, ubicado en Cuautlancingo, Puebla; con una superficie total de 17,177 m² (diecisiete mil ciento setenta y siete metros cuadrados), en el mes de mayo 2022 concluyó la construcción de una superficie de 5,543 m² (cinco mil quinientos cuarenta y tres metros cuadrados) y se reporta con un contrato de arrendamiento. El resto del edificio reportó la terminación de la obra.

Durante el período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se reporta terminada la siguiente Inversión:

- i. En el edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XVII” propiedad de FINSA III-E, ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila; con una superficie de 12,136 m² (doce mil ciento treinta y seis metros cuadrados) se concluyó su construcción en el mes de agosto 2022. Este edificio se reporta con un contrato de arrendamiento.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se reporta terminada la siguiente Inversión:

- i. En el edificio industrial tipo MTB propiedad de FINSA III-D denominado “FINSA XLII”, ubicado en Tijuana, Baja California con una superficie total de 19,510 m² (diecinueve mil quinientos diez metros cuadrados), concluyó su construcción en diciembre de 2022. Actualmente cuenta con un contrato de arrendamiento.

Cuentas por cobrar derivadas de los contratos de arrendamiento.

Al cierre de 2022, las cuentas por cobrar ascienden a USD\$116,719 (ciento dieciséis mil setecientos diecinueve Dólares) IVA incluido y se integran principalmente por:

- I. El arrendatario del edificio industrial tipo OPA denominado "FINSA V" propiedad del fideicomiso FINSA III-A, localizado en el Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; presenta una cuenta por cobrar de USD\$60,647 (sesenta mil seiscientos cuarenta y siete 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente a un mes de renta y mantenimiento. A la fecha de este reporte el cliente ha realizado el pago de esta cuenta.
- II. El arrendatario del edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XXXVIII" propiedad del fideicomiso FINSA III-D, localizado en el Parque Industrial Finsa Puebla, ubicado en Cuautlancingo, Puebla, presenta una cuenta por cobrar de USD\$39,188 (treinta y nueve mil ciento ochenta y ocho 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente a seguro, predial y un mes de renta. A la fecha de este reporte, el cliente realizó el pago de la renta y predial, el cobro del seguro al cliente, a la fecha de este reporte, se encuentra en proceso de cobranza.
- III. El arrendatario del edificio industrial tipo OPA denominado "FINSA XXVI" propiedad del fideicomiso FINSA III-B, localizado en el Parque Industrial Nuevo Laredo 2000, ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas; presenta una cuenta por cobrar de USD\$16,488 (dieciséis mil cuatrocientos ochenta y ocho 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente al seguro. El cliente liquidó su adeudo en enero 2023.
- IV. El arrendatario del edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XLII" propiedad del fideicomiso FINSA III-D, ubicado en Tijuana, Baja California, presenta una cuenta por cobrar de USD\$396 (trescientos noventa y seis 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente al predial. El cliente liquidó su adeudo en enero 2023.

Del resto de las cuentas por cobrar, no se identifica algún problema para realizarlas.

Al 31 de diciembre de 2022 ninguno de los activos se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Aportaciones a Vehículo de Inversión

El 18 de febrero de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio del tipo BSL ubicado en El Salto, Jalisco y dos edificios industriales del tipo MTB ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Aguascalientes, Aguascalientes. La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$4,923,003.27 (cuatro millones novecientos veintitrés mil tres Dólares 27/100 USD).

El 5 de mayo de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio del tipo BSL ubicado en El Salto, Jalisco y un portafolio de propiedades industriales ubicadas en Nuevo Laredo, Tamaulipas. La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$6,974,250.24 (seis millones novecientos setenta y cuatro mil doscientos cincuenta Dólares 24/100 USD).

El 19 de julio de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de dos edificios del tipo MTB ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Tijuana, Baja California y un terreno ubicado en Rosarito, Baja California. La aportación, con recursos de la tercera Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$10,256,253.88 (diez millones doscientos cincuenta y seis mil doscientos cincuenta y tres Dólares 88/100 USD).

Por último, el 16 de diciembre de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un terreno ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, la construcción de dos edificios del tipo BSL ubicados en Santa Catarina, Nuevo León y Querétaro, Querétaro y la construcción de cuatro edificios del tipo MTB ubicados en Aguascalientes, Aguascalientes, El Salto, Jalisco, Santa Catarina, Nuevo León y Querétaro, Querétaro. La aportación, con recursos de la cuarta Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$15,261,312.89 (quince millones doscientos sesenta y un mil trescientos doce Dólares 89/100 USD).

EVENTOS RELEVANTES DEL PERIODO.

Hasta donde es del conocimiento del Administrador, por el año 2022 y a la fecha del presente reporte, no han existido eventos relevantes relacionados con factores de riesgo, cumplimiento de contratos, así como tampoco relevantes en la operación del fideicomitente, Administrador, deudores relevantes, o terceros obligados con el Fideicomiso.

El Fideicomiso emisor de Certificados Bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (i) realizará Inversiones en Activos Objeto de Inversión y otros inmuebles relacionados consistentes con los Lineamientos de Inversión y a través de Vehículos de Inversión creados en México, (ii) distribuirá y administrará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizará Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizará todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador determine que sean necesarias, recomendables, convenientes y/o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

Favor de remitirse a la sección “[416000-NBIS2] Estructura de la Operación”, en el apartado denominado “Información relevante del periodo”, de este mismo reporte y que más adelante se muestra.

PLAN DE NEGOCIOS, CALENDARIO DE INVERSIONES Y EN SU CASO, DESINVERSIONES.

Inversiones.

Las inversiones que realizará el Fideicomiso incluirán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Objeto de Inversión en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las “Inversiones”).

El Fideicomiso tiene por objeto invertir el Monto Neto Destinado a Inversiones durante el Período de Inversión. El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento, y no es posible asegurar que el Monto Neto Destinado a Inversiones sea invertido, en todo o en parte.

Periodo de Inversión.

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la celebración del Contrato de Fideicomiso (el “Periodo de Inversión”); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas, por 1 periodo adicional de 1 año. Lo anterior, en el entendido, que el Periodo de Inversión en ningún caso deberá exceder de 5 años. En cualquier momento a partir de que el 85% del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido o comprometido para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, según

lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y según sea determinado por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión con la aprobación previa de la Asamblea de Inversionistas.

Terminación de Inversiones.

Sujeto a las Reinversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso, las facultades del Fiduciario de llevar a cabo Inversiones conforme a la Cláusula VI terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión; y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos del Fideicomiso después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Fecha Límite de Desinversión.

La Fecha Límite de Desinversión será el 10º aniversario a partir de la fecha del cierre inicial; en el entendido, que si dicho día es Día Inhábil, la Fecha Límite de Desinversión será el primer Día Hábil siguiente, según la misma pueda ser extendida por el Administrador con la autorización de la asamblea de inversionistas.

El Administrador deberá llevar a cabo la desinversión total de las Inversiones que hayan sido realizadas por el Fideicomiso a más tardar en la Fecha Límite de Desinversión. En caso de que, en la fecha que sea 6 meses antes de que ocurra la Fecha Límite de Desinversión, el Fideicomiso no haya desinvertido al menos el 75% de las Inversiones realizadas, el Administrador deberá notificar a los Inversionistas de dicha circunstancia, así como los motivos por los que no se ha logrado desinvertir la totalidad de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso. A partir de dicha fecha, además, el Administrador deberá trabajar en un plan de desinversión para presentar y obtener la aprobación de la Asamblea de Inversionistas, encaminado a desinvertir la totalidad de las Inversiones del Fideicomiso. El Administrador podrá, con la aprobación previa de la Asamblea de Inversionistas, extender la Fecha Límite de Desinversión hasta por dos periodos adicionales de un año cada uno.

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle véase sección “[416000-NBIS2] Estructura de la Operación”, en el apartado denominado “Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones”.

Principales políticas de la Emisión

El Fideicomiso cuenta con distintas políticas y mecanismos, para la protección de los intereses de sus Tenedores, entre ellas, políticas para:

Endeudamiento. Se deberán discutir y aprobar los préstamos o financiamientos en que incurra el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión, así como los gravámenes que se constituyan y las garantías reales o personales que se otorguen por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión para garantizar dichos préstamos o financiamientos conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso. En adición a lo anterior existen Políticas de Apalancamiento, de conformidad con lo establecido a lo largo de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso.

Lineamientos de Inversión. Los Lineamientos de Inversión forman parte integral del Fideicomiso desde su constitución, cualquier modificación a los mismos requiere la aprobación previa de los órganos de gobierno correspondientes, debiendo pasar por Asamblea de Tenedores.

Operaciones con Partes Relacionadas. Se deberán discutir y aprobar cualesquier operaciones con Partes Relacionadas que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

DERECHOS QUE CONFIEREN A LOS TENEDORES - PROTECCIÓN A LOS INTERESES DE 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 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.

Además, cada Tenedor tendrá los derechos que le otorga la LMV, la Circular Única, cualquier otra regulación aplicable y los Documentos de la Emisión.

Para una descripción más detallada sobre los derechos que confieren los Certificados a los Tenedores, ver la sección [416000-NBIS2] Estructura de la operación - Contratos y Acuerdos del presente Reporte Anual.

Factores de riesgo:

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Reporte Anual, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto el pago de los Certificados. La adquisición de los Certificados por un Tenedor conlleva un alto grado de riesgo. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados o al Patrimonio del Fideicomiso. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera de Finsa, de los Vehículos de Inversión y por lo tanto en la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores por parte

del Fiduciario. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados.

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

El presente Reporte Anual contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este reporte pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas, así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el prospecto.

Riesgos relacionados con las Inversiones.

Las Distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos, y sus resultados, los cuales son inciertos.

Los términos de las Inversiones que efectúe el Fideicomiso serán determinados por el Fideicomiso, caso por caso, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso, los cuales son flexibles. Aunque este método está destinado a maximizar las oportunidades de inversión, no se puede asegurar que el Fideicomiso sea capaz de negociar, implementar y cerrar dichas oportunidades de inversión en términos que sean favorables para el propio Fideicomiso.

Además, no hay fechas ni montos de distribuciones a los Tenedores que puedan estimarse en este momento. La existencia de distribuciones depende en su totalidad del desempeño que tengan las Inversiones realizadas por el Fiduciario. Dicho desempeño depende, entre otras cosas, de la capacidad para identificar, negociar e implementar oportunidades de inversión para el Fideicomiso y la capacidad de los deudores para cumplir con sus obligaciones.

No se puede asegurar que se tendrá la capacidad de identificar eficazmente este tipo de oportunidades, ni que se tendrá la capacidad de implementarlas o concluir las de forma exitosa, o que los deudores correspondientes irán con sus obligaciones. Cualquier monto invertido por el Fideicomiso puede perderse en su totalidad.

Los potenciales tenedores deberán considerar que existe la posibilidad de que no existan distribuciones o que el nivel de tales distribuciones no sea comparable a otras oportunidades de inversión.

Disponibilidad de Inversiones adecuadas para el Fideicomiso.

Se tiene la intención de invertir en diferentes tipos de activos con características de deuda. Las oportunidades potenciales de este tipo son limitadas y se podría enfrentar competencia de otras instituciones o fondos dedicados a los mismos objetos de inversión del Fideicomiso. Los competidores podrían incluir bancos, sociedades financieras de objeto múltiple, fondos de capital riesgo, desarrolladores privados, otras entidades financieras y comerciales. Dichos participantes en el mercado podrían tener acceso a fuentes de financiamiento de bajo costo. El menor costo de financiamiento de tales instituciones financieras podría permitirles ofrecer préstamos con intereses más bajos o participar en prácticas tales como otorgar uno u otros créditos por debajo de los costos de fondeo. Por lo anterior, el Fideicomiso podría también enfrentar dificultades para hacer ciertas Inversiones o podría tener que hacer Inversiones

en términos económicos menos favorables de lo previsto. Esto podría afectar negativamente el rendimiento de las Inversiones y por lo tanto los montos disponibles para la distribución a los Tenedores.

Las Inversiones podrían no generar rendimientos.

Las personas que estarán a cargo de los procesos de inversión del Fideicomiso tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que el Fideicomiso tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores incluidos en esta sección que podrían afectar al rendimiento de cada inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, la capacidad del Fiduciario para hacer distribuciones a los Tenedores.

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los deudores para cumplir con sus obligaciones, y los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer.

La capacidad del Fideicomiso para hacer distribuciones bajo los Certificados depende directamente del pago puntual que cada uno de los deudores efectúe de conformidad con la inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia, algunos o todos los deudores podrían atrasarse en el pago, o dejar de pagar por completo, las cantidades a que están obligados de conformidad con las Inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo, y las circunstancias particulares de los deudores.

Si dichos incumplimientos ocurren, el Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes del deudor. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay antecedentes en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las Inversiones se harán con base en información limitada.

Las Inversiones podrían llevarse a cabo con información limitada y no auditada. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, al mejor juicio profesional, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de Inversión, la información financiera limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de Inversión.

Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo o de la solvencia de la Inversión, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la Inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y por lo tanto la calidad del portafolio del Fideicomiso.

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada.

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento. En consecuencia, la capacidad del Fideicomiso (directamente o a través de Vehículos de Inversión) para obtener financiamiento para apalancar sus Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria

Los rendimientos generados por las Inversiones están sujetos a diversos factores.

Los rendimientos generados por las inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los costos relacionados con el desarrollo y la adquisición de los proyectos, de los ingresos provenientes de los pagos de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, y de los gastos de operación y de otro tipo relacionados con las mismas. Si las propiedades no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de operación, incluyendo el servicio de la deuda y las necesidades de inversión de capital, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada. Los factores que pueden afectar en forma negativa las utilidades generadas por las Inversiones y/ o el valor de las mismas, incluyen: (i) las características y ubicación de las propiedades; (ii) las condiciones a nivel local (tales como la sobreoferta en la zona); (iii) la contracción de la demanda de propiedades; (iv) la competencia en materia de precios de venta y arrendamiento de las propiedades; (v) la situación económica de los compradores e inquilinos de las propiedades; (vi) la calidad y el precio de los servicios relacionados con las propiedades, incluyendo los servicios de administración y mantenimiento; (vii) el aumento de los costos de operación y mantenimiento de las propiedades, incluyendo los impuestos prediales; (viii) el carácter cíclico de las inversiones en bienes raíces y los cambios en el entorno económico en general; (ix) las pérdidas relacionadas con las propiedades no aseguradas o no amparadas por las pólizas de seguro existentes; (x) las fluctuaciones de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento; (xi) la calidad y filosofía de administración; (xii) los defectos ocultos de las propiedades; (xiii) la expropiación de las propiedades y otros actos de autoridad o medidas reglamentarias con respecto a las propiedades; (xiv) las posibles responsabilidades derivadas de la legislación en materia ambiental, que cambia continuamente; y (xv) los acontecimientos que constituyen caso fortuito o fuerza mayor.

El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales.

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacio rentable puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el mismo.

Imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de generación de ingresos.

El Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos concebidos para generar ingresos. Es posible que los arrendatarios no renueven sus contratos tras el vencimiento de los mismos, en cuyo caso existe la posibilidad de que los espacios respectivos no se renten en los mismos términos que los contratos anteriores o, inclusive, que no vuelvan a rentarse. En el supuesto de que las propiedades del Fideicomiso se renten en términos menos favorables que los proyectados, o de que no se rente el total de espacio disponible, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma negativa.

Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación de los arrendatarios.

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de rentas efectuados por los arrendatarios de sus propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de arrendamiento no se renueven, de que los pagos de rentas disminuyan tras la renovación de los contratos, o de que ocurran retrasos o incumplimientos con dichos pagos.

Los negocios de los arrendatarios podrían experimentar en cualquier momento un cambio que afecte su situación financiera. Como resultado de ello, cabe la posibilidad de que un arrendatario no pague sus rentas en los términos y condiciones pactados o entre en concurso mercantil, lo cual podría dar lugar a la terminación de su contrato de arrendamiento y afectar las operaciones del Fideicomiso. No existe garantía de que, en el supuesto de que un arrendatario que tenga adeudos pendientes se vuelva insolvente, el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión respectivo logrará recuperar el importe adeudado por dicho arrendatario.

Los resultados de operación del Fideicomiso dependen del cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se verá afectado por la falta de pago y por los gastos relacionados con los procedimientos legales que haya que emprender para recuperar las cantidades adeudadas.

Los bienes raíces no son activos líquidos.

Las Inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su falta de liquidez, las Inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso podría efectuar adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del Control del Fideicomiso, de Finsa y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo podrían ocasionar que las Inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Finsa procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de adquisición y administración de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición; y (iv) la preventiva o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.

Riesgos en materia ambiental.

Finsa se cerciorará de que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dichas leyes y reglamentos, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de las leyes y reglamentos en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, y el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión podrían ser objeto de sanciones administrativas.

Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

Las actividades de inversión del Fideicomiso están sujetas a la regulación en materia de uso de suelo en México, así como a la regulación específica de las distintas regiones del país, lo cual involucra la obtención de autorizaciones, licencias y permisos de parte de las autoridades federales, estatales y municipales. En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de parte de las autoridades competentes o de que ocurran demoras en la obtención de estas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de las leyes y reglamentos aplicables podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

Expropiación.

El gobierno mexicano tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes, en ocasiones la cantidad pagada es inferior al precio de mercado de los mismos. En el supuesto de expropiación de alguno de los inmuebles del Fideicomiso, la Inversión en el inmueble respectivo podría perderse total o parcialmente, afectando en forma adversa los rendimientos esperados de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto disponible para efectuar distribuciones.

Inversiones en instrumentos de deuda del sector inmobiliario.

El Fideicomiso podría efectuar Inversiones directas o indirectas en ciertos instrumentos de deuda relacionados con el sector inmobiliario. Además del riesgo de incumplimiento del deudor (incluyendo la pérdida del monto principal y la ausencia de pagos de intereses) y los riesgos relacionados con las Inversiones en el sector inmobiliario en general, las inversiones en instrumentos de deuda están expuestas a varios riesgos, incluyendo el riesgo de la falta de liquidez, la falta de Control, la mala administración de las garantías reales o la disminución del valor de las mismas, la impugnación de los procedimientos de remate, la quiebra del deudor, la presentación de demandas de responsabilidad en contra del acreedor, la violación de las disposiciones legales en materia de usura y la imposición de restricciones legales en cuanto al ejercicio de los recursos contractuales en caso de incumplimiento. Las inversiones en instrumentos de deuda están expuestas a riesgos especiales inherentes al valor de las garantías de dicha deuda. En el supuesto de incumplimiento, la fuente de pago de la deuda estará limitada al valor de las garantías y el pago respectivo podría estar subordinado a los gravámenes constituidos en favor de otros acreedores (además de que el valor de las garantías podría resultar inferior al monto insoluto de la inversión). Los créditos inmobiliarios adquiridos por el Fideicomiso

podrían estar vencidos al momento de su adquisición o declararse vencidos con posterioridad a su originación, participación o adquisición, por diversos motivos. Los créditos inmobiliarios vencidos podrían involucrar extensos procesos de negociación y/o restructuración, que a su vez podrían dar lugar a una considerable reducción de la tasa de interés y a un importante descuento sobre su monto principal. En la medida en que el Fideicomiso adquiera derechos parciales sobre carteras vencidas, podría verse en la imposibilidad de ejercer el Control del proceso de negociación y de administrar el portafolio de activos inmobiliarios. Además, podría resultar necesario o conveniente ejecutar las garantías reales otorgadas con respecto a uno o varios de los créditos adquiridos por el Fideicomiso y el proceso de ejecución y remate de dichas garantías podrían resultar prolongado y costoso.

Situación financiera de los inquilinos; litigios.

De tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, el Fideicomiso puede verse involucrado en litigios. Estos procedimientos pueden tardar mucho tiempo en resolverse y su resultado puede tener un efecto adverso significativo en el valor del Fideicomiso. En particular, uno o varios inquilinos podrían incumplir con sus obligaciones de pago de renta, en cuyo caso el Administrador podría optar a su entera discreción por interponer reclamaciones, litigios o procedimientos para recuperar las cantidades adeudadas y pagaderas por dichos inquilinos. El Administrador no puede garantizar que logrará recuperar las cantidades involucradas o los costos y gastos relacionados con dichas reclamaciones, litigios y procedimientos. Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Administrador y, en ocasiones, el tiempo involucrado en los litigios y los recursos destinados a los mismos podrían ser desproporcionados en comparación con las cantidades involucradas. Además, los resultados de operación, los flujos de efectivo disponibles para distribución y el valor de los derechos se verían afectados en forma adversa si muchos de los arrendatarios de las propiedades del Fideicomiso incumplen con sus obligaciones contractuales.

Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso. La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las Inversiones del Fideicomiso. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Concentración en el sector inmobiliario industrial.

El plan de negocios contempla llevar a cabo Inversiones mayoritariamente en el sector inmobiliario industrial, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario industrial podría tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y, consecuentemente, en el nivel de flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Destino de los Inmuebles Industriales.

Los Inmuebles Industriales objeto de una Inversión dados en arrendamiento deberán ser destinados en todo momento para fines industriales por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento respectivos. El Administrador no puede ser responsable por un destino distinto dado a algún Inmueble Industrial por algún inquilino, ocasionando así un incumplimiento al contrato de arrendamiento respectivo. No obstante, lo anterior, el Administrador realizará esfuerzos comerciales a efecto de que los inquilinos de cada Inmueble Industrial cumplan con el destino establecido en el contrato de arrendamiento respectivo, así como con aquellos reglamentos internos con los que cuenten los Inmuebles Industriales, así como con todas las leyes y reglamentos ya sean locales, estatales, o federales, aplicables en México.

Las violaciones a la seguridad cibernética y el robo de identidad podrían afectar negativamente al Administrador, al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión.

Los incidentes de ciberseguridad y los ciberataques se han producido a nivel mundial a un nivel más frecuente y severo, y se espera que sigan aumentando en frecuencia en el futuro. Los sistemas de información y tecnología del Administrador y del Fiduciario, y sus proveedores de servicios pueden ser vulnerables a daños o interrupciones por virus informáticos y otros códigos maliciosos, fallas de red, fallas informáticas y de telecomunicaciones, infiltración por personas no autorizadas e infracciones de seguridad, errores de uso o malversación por parte de sus respectivos profesionales o proveedores de servicios, fallas en el suministro de energía, comunicaciones u otros servicios y eventos catastróficos como incendios, tornados, inundaciones, huracanes, terremotos o incidentes terroristas.

Riesgos relacionados con la estructura de la operación.

El Fideicomiso es de reciente creación.

El Fideicomiso está sujeto a riesgos derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia de Finsa en el sector en que el Fideicomiso pretende promover sus Inversiones, no existe certeza respecto del éxito de las Inversiones que se realicen.

El Patrimonio del Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá usar los fondos que mantiene en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar al Administrador, sus afiliados, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros del Comité Técnico, en relación con ciertas reclamaciones que se describen en el Contrato de Fideicomiso, y a los Intermediarios Colocadores, en relación con ciertas reclamaciones que se describen en el Contrato de Colocación. La indemnización se extiende también al reembolso de costos y gastos incurridos.

Si el Fiduciario utiliza los fondos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, al no existir un límite expreso de los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar, los fondos disponibles para hacer distribuciones y para financiar las Inversiones se reducirán, afectando negativamente los montos que los Tenedores tendrían derecho a recibir.

El Patrimonio del Fideicomiso puede estar expuesto a reclamos de terceros con los que el Fiduciario celebre operaciones relacionadas con las Inversiones.

Se espera que el Fiduciario haga las Inversiones a través de Vehículos de Inversión. Es posible, sin embargo, que el Fiduciario celebre contratos en relación con las Inversiones directamente, dependiendo de varios factores, incluyendo de índole fiscal. En caso que el Fiduciario celebre dichos contratos, sus contrapartes podrían presentar reclamaciones en contra del Fiduciario por el incumplimiento de lo pactado. Si se interpone cualquiera de dichos reclamos, el Fiduciario podría tener que pagar indemnizaciones o hacer reembolsos con los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, lo que afectaría de forma negativa el monto de las distribuciones a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso con actividades empresariales, podría ser sujeto de concurso mercantil.

Existe el riesgo de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales. De ser este el caso, el Fideicomiso podría ser sujeto de concurso mercantil si los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultasen insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus

derechos y su prelación en el pago. El juez que esté encargado de aplicar la Ley de Concursos Mercantiles podría no darle efecto a las disposiciones relativas a la prelación de distribuciones y pagos contenidas en el Contrato de Fideicomiso y/ o podría ordenar el embargo de distribuciones u otros activos del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la posible ineficacia de distribuciones recibidas por los Tenedores de parte del Fiduciario.

No ejercicio de la opción de adquisición de Certificados de Series Subsecuentes.

Si un Tenedor de Certificados de Series Iniciales no ejerce y elige no adquirir Certificados de Series Subsecuentes, respecto de los cuales tiene derecho, se verá sujeto a una dilución proporcional de sus derechos corporativos en cuanto a los asuntos que involucren conjuntamente a los Certificados de Series Iniciales y a los Certificados de Series Subsecuentes, pero no respecto de sus derechos económicos al amparo de los Certificados de Series Iniciales.

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión.

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios establecido en el prospecto. Lo anterior pudiera afectar negativa y significativamente los retornos obtenidos por los Tenedores.

El Contrato de Fideicomiso no prevé como una obligación del Representante Común el llevar a cabo visitas o inspecciones.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común podrá llevar a cabo visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador. Dichas visitas no son obligatorias de conformidad con la Circular Única y la Ley Aplicable.

El Contrato de Fideicomiso permite la realización de reciclaje de cantidades recibidas por el Fideicomiso

Conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso el Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que transfiera cualquier cantidad recibida por el Fideicomiso en la Cuenta de Distribuciones de una Serie en particular y cualquier cantidad que se recupere por concepto de IVA en favor de los Tenedores, para hacer cualquiera de los siguientes pagos, según se requiera a la sola discreción del Administrador, según sea aplicable: (a) pagos relacionados con Inversiones existentes; y (b) pagos y contribuciones relacionados con Inversiones existentes, incluyendo el pago de compromisos y otras obligaciones de pago o contribución a Vehículos de Inversión existentes de acuerdo con los términos establecidos en los mismos.

El mecanismo de derecho de reembolso previsto en el Contrato de Fideicomiso no contempla una pena convencional en caso de que dicho reembolso no se realice en el plazo establecido para tales efectos

El Contrato de Fideicomiso establece un mecanismo a través del cual una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si el Fideicomisario en Segundo Lugar hubiere recibido distribuciones por desempeño totales acumuladas que excedan cierto porcentaje de las distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores conforme a los términos previstos en Contrato de Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá, dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que dicho Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores, a prorrata. Dicho mecanismo no establece una pena convencional para el Fideicomisario en Segundo Lugar en caso de que no entregue las cantidades excedentes dentro del plazo establecido para tales efectos.

El Fideicomiso podrá contratar endeudamiento, incluso a través de Líneas de Suscripción

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, así como constituir gravámenes (incluyendo, sin limitación, la creación de gravámenes sobre las Cuentas para Llamadas de Capital o sobre las Cuentas de Aportaciones, según corresponda, para garantizar los derechos de un acreedor bajo una Línea de Suscripción) y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía, u otorgar avales, fianzas, obligaciones solidarias, soportes crediticios, líneas de liquidez, prendas, hipotecas y cuentas segregadas o escrows).

El Oficial de Cumplimiento no estará obligado a dedicar parte fija de su tiempo a las actividades que le corresponden como oficial de cumplimiento del Fideicomiso

El Administrador deberá designar al Oficial de Cumplimiento durante la vigencia del Contrato de Administración con la finalidad de que dicho Oficial de Cumplimiento realice ciertas funciones de vigilancia. Conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, dicho Oficial de Cumplimiento tendrá responsabilidades importantes, además de sus actividades como oficial de cumplimiento del Fideicomiso, y no estará obligado a dedicar parte fija de su tiempo a las actividades que le corresponden como oficial de cumplimiento del Fideicomiso, y dicho Oficial de Cumplimiento no se le prohibirá participar en actividades que compitan o que entren en conflicto con las actividades del Fiduciario.

La prórroga de los pagos derivados de la remoción sin causa del Administrador generará intereses

El Administrador podrá ser removido sin causa conforme los términos del Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración. Derivado de dicha remoción sin causa, conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, el Fiduciario deberá pagar a Finsa Portafolios (o a cualquier Afiliada de Finsa Portafolios), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Dichos montos debidos serán pagaderos en la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que a elección de la Asamblea General de Tenedores, el Fideicomiso podrá prorrogar el pago de dichos montos por un periodo que no podrá exceder de un año a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, dentro del cual el monto debido generará intereses a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa TIIE más 200 puntos base, por cada mes calendario durante el cual no se liquiden los montos debidos. Para dichos efectos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario que emita pagarés en favor del Administrador que reflejen dicha obligación de pago, en los términos que resulten satisfactorios para el Administrador a su entera discreción.

Riesgos relacionados con el Administrador

Ausencia de recursos en contra del Administrador.

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que el Administrador y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los Tenedores contarán con recursos limitados o nulos para interponer acciones contra el Administrador.

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos y, por lo tanto, depende indirectamente de sus Afiliadas en cuanto a necesidades operativas, financieras, técnicas y legales que pudieran surgir durante la vigencia del Fideicomiso.

El Administrador es una sociedad de reciente constitución y sin historial operativo, propiedad de y totalmente controlada por Finsa. Por lo tanto, el Administrador dependerá de la experiencia y antecedentes de sus Afiliadas para alcanzar las metas de Inversión del Fideicomiso. El desempeño histórico de fondos administrados o promovidos por Finsa podría no ser indicativo del desempeño futuro del Fideicomiso, y el mismo podría no alcanzar sus objetivos de inversión de manera general o evitar pérdidas. El desempeño histórico no debe considerarse como un indicador del desempeño o de los retornos futuros esperados para el Fideicomiso, así como tampoco existe garantía alguna que las condiciones futuras del mercado sean iguales a las del pasado.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus objetivos.

A pesar de que los fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia del Administrador y sus Afiliadas, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos.

El Administrador puede ser removido de su cargo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador puede ser removido, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a través de resolución de la Asamblea General de Tenedores. En caso de que el Administrador sea removido, el Fiduciario deberá realizar ciertos pagos en favor del Administrador, en términos del Contrato de Administración.

Podría ser difícil obtener la mayoría necesaria para remover o sustituir al Administrador con causa.

El Contrato de Fideicomiso establece que el Administrador podrá ser removido o sustituido en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, en una Asamblea General de Tenedores conforme a los quórum de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, podría ser difícil alcanzar los quórum de votación antes mencionados y remover el Administrador, a pesar de la ocurrencia de un Evento de Remoción del Administrador.

Podría ser difícil obtener la mayoría necesaria para remover o sustituir al Administrador sin causa.

El Contrato de Fideicomiso establece que el Administrador podrá ser removido o sustituido sin causa, en una Asamblea General de Tenedores conforme a los quórum de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso. Por lo tanto, podría ser difícil alcanzar los quórum de votación antes mencionados y remover el Administrador sin causa.

Conflictos de interés en Asambleas de Tenedores.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados que tengan un conflicto de interés deberán abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones de aquellos asuntos respecto de los cuales dichos Tenedores tengan un conflicto de interés. Dichos conflictos de interés no pueden ser previstos, y no es posible asegurar que los Tenedores se abstendrán de participar en las deliberaciones y votaciones, según se describe anteriormente.

Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.

El Administrador podrá ser removido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Lo anterior, como consecuencia del nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, en el supuesto de remoción, reemplazarlo podría llegar a ser difícil y costoso. Además, en caso de remoción del Administrador, y debido al grado de especialización que éste requiere, no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el

Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso, afectando las Distribuciones recibidas por los Tenedores.

La capacidad del Fideicomiso para alcanzar su objetivo de inversión depende del Administrador.

El éxito de las actividades de inversión del Fideicomiso depende de la capacidad del Administrador, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas, para identificar oportunidades de inversión que puedan ofrecer una atractiva tasa de retorno ajustada por riesgo, así como de su capacidad para evaluar el impacto que ciertas noticias y eventos relevantes pudieren tener sobre dichas oportunidades de inversión. La identificación y el análisis de las oportunidades de inversión que busque el Fideicomiso implican un alto grado de incertidumbre. No se puede asegurar que el Administrador o sus Afiliadas, serán capaces de identificar oportunidades de inversión adecuadas en las cuales se puedan llevar a cabo todas las inversiones del Fideicomiso o que será capaz de aprovechar las oportunidades de inversión en las que el Fideicomiso pueda invertir y, por lo tanto; no existe garantía de que se pueda cumplir con el objetivo de inversión del Fideicomiso o que la estrategia de inversión del Fideicomiso sea exitosa.

El incumplimiento de las obligaciones por parte del Administrador u otro tercero que preste servicios al Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso sobre el desempeño del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo tanto, el Fideicomiso dependerá del desempeño del Administrador o de los equipos de administración de las inversiones correspondientes para realizar sus funciones ejecutivas, así como de terceros que presten servicios, para realizar otras funciones operativas y administrativas. En particular, el Administrador llevará a cabo servicios de administración que resultarán integrales para las operaciones y el desempeño financiero del Fideicomiso. El incumplimiento como resultado de insolvencia, bancarrota u otras causas, por parte del Administrador, u otro tercero que preste servicios al Fideicomiso de acuerdo con los términos de su nombramiento, podría tener efecto negativo sustancial en el desempeño del Fideicomiso. La terminación de la relación del Fideicomiso con el Administrador, o con cualquier otro tercero que preste servicios, o cualquier retraso en la designación de un sustituto, podría interrumpir el negocio del Fideicomiso y podría tener un efecto negativo sustancial en el rendimiento del Fideicomiso.

Los acuerdos entre el Fideicomiso y el Administrador fueron negociados en el contexto de una relación de afiliación y podrían contener términos que sean menos favorables para el Fideicomiso que aquellos que de otro modo podrían haber sido obtenidos por partes no relacionadas.

El Contrato de Administración y las políticas y procedimientos internos del Fideicomiso para negociar con el Administrador, fueron negociadas bajo el contexto del establecimiento del Fideicomiso y la emisión de Certificados, por las personas que se encontraban, en el momento de la negociación, contratados por las Afiliadas del Administrador. Debido a que estos acuerdos fueron negociados entre partes Afiliadas, sus términos, incluyendo los relacionados con honorarios, asignación de incentivos, deberes contractuales o fiduciarios, conflictos de interés y limitaciones de responsabilidad y de indemnización, podrían ser menos favorables para el Fideicomiso, que los que de otro modo podrían haber resultado si en las negociaciones hubiesen participado partes no relacionadas desde el principio.

El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar ciertos servicios al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión

Conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión, ciertos servicios descritos en el Contrato de Fideicomiso, sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de construcción y desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera cualquier Vehículo de Inversión o el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Riesgos relacionados con la operación del Fideicomiso

El Fideicomiso fue constituido recientemente.

El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante que las Afiliadas del Administrador cuentan con una amplia experiencia en la industria que el Fideicomiso pretende promover, no existe garantía de que las inversiones realizadas por estos tendrán éxito. Además, no se han definido las inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores.

Responsabilidad Limitada.

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados únicamente podrán repetir y tendrán recurso en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso, y ni el Fiduciario ni el Administrador serán responsables bajo ninguna circunstancia del pago de las cantidades reclamadas por los Tenedores de Certificados.

Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones.

Ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el supuesto de que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, al Administrador o los Intermediarios Colocadores, o a sus respectivas Afiliadas. El Administrador no puede garantizar y no puede predecir si se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir cualquier servicio de deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Además, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se deben crear y reponer ciertas reservas de gastos, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cuales podrían ser significativas. Por tanto, el pago de Distribuciones dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales del Administrador. Ni el Administrador, ni sus Afiliadas tienen obligación de mantener o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la Ley Aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios pagaderos al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y al Proveedor de Precios, así como gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los mismos en la BMV. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualquier Distribuciones a los Tenedores.

Operación del Fideicomiso.

La operación adecuada del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. Si cualquiera de dichas Personas o cualesquiera otras personas obligadas con el Fideicomiso, incumplen con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no operará como está contemplado, lo cual podría resultar en daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores deberán tener en cuenta que dependerán del Administrador para encabezar y administrar los asuntos del Fideicomiso. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores no estarán

involucrados activamente en la administración y los negocios del Fideicomiso (excepto por aquellos casos contemplados en el Contrato de Fideicomiso).

Las Inversiones se realizarán de acuerdo con los Lineamientos de Inversión.

El régimen de inversión del Fideicomiso se define genéricamente, por lo que la aprobación de la Asamblea General de Tenedores o Asamblea Especial de Tenedores, según corresponda, no será necesaria para que el Fideicomiso, realice Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG.

En caso de que el Contrato de Fideicomiso y/ o cualquiera de sus modificaciones no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

Distribuciones en Dólares a través de Indeval.

Conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el pago de las Distribuciones relacionadas con Inversiones en Dólares que en su caso se hagan a los Tenedores, será realizado en Dólares a través de Indeval, por lo que los Tenedores que instruyan a su custodio a recibir el pago de dichas Distribuciones en Pesos, deberán sujetarse al tipo de cambio que su custodio les asigne, el cual puede no ser el más favorable. Por lo anterior, es recomendable que los Tenedores cuenten con cuentas de depósitos bancarios denominados y pagaderos en Dólares y pagadera en el extranjero o cualquier otro medio suficiente para poder adquirir los Certificados. Igualmente, los Tenedores que elijan recibir el pago de Distribuciones en Pesos, deberán consultar con su propio custodio sobre la posibilidad de hacerlo.

El Representante Común y el Fiduciario podrán contar con información limitada.

El Representante Común y el Fiduciario tendrán las facultades y obligaciones que se contemplan en los artículos aplicables de la LMV y la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a aquellos incluidos en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. Como parte de dichas obligaciones, el Representante Común y el Fiduciario deberán, entre otras cosas, verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, según resulte aplicable conforme al Contrato de Fideicomiso. Dichas actividades de verificación únicamente podrán ser realizadas a través de la información que se les proporcione al Representante Común y al Fiduciario para tales fines.

El Administrador podrá instruir que el Fideicomiso incurra en endeudamiento, otorgue garantías, o de cualquier otra forma grave los activos del Fideicomiso.

El Administrador podrá instruir que el Fideicomiso incurra en endeudamiento a efecto de financiar la adquisición de Inversiones conjuntamente con, en ausencia de, o previo a recibir fondos provenientes de una Llamada de Capital. No obstante que el Administrador buscará utilizar el apalancamiento de forma que, considere prudente, la asunción de endeudamiento podría aumentar de manera general las oportunidades de ganancia, así como el riesgo de cualquier activo. El costo y disponibilidad de financiamiento es altamente variable y por lo tanto, podría ser difícil obtener o mantener el nivel deseado de apalancamiento. El apalancamiento también causará que el Fideicomiso incurra en gastos por intereses y otros costos que pudieren no ser cubiertos por las distribuciones realizadas al Fideicomiso mediante los Vehículos de Inversión o bien por la apreciación de sus inversiones; un incremento en las tasas de interés podría reducir el margen de utilidad del Fideicomiso. Adicionalmente, además del costo financiero de realizar pagos bajo el servicio de deuda, el uso de financiamiento podría imponer obligaciones de no hacer operativas y financieras sobre el Fideicomiso, lo que a su vez podría afectar la capacidad de los mismos de llevar a cabo sus operaciones de negocio o de financiar operaciones futuras y satisfacer sus necesidades de capital.

Requerimientos de flujo de efectivo para cubrir el servicio de deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito o créditos del Fideicomiso, directa o indirectamente, no cuenta con los montos para cubrir los pagos del servicio de la deuda, el Fideicomiso podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables, algunos de sus activos, y las características del portafolio restante podría ser distinto de las características que tenía el portafolio antes de dicha venta. El incumplimiento respecto del pago del principal e intereses de la deuda podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertos activos o en los activos relacionados con dicha deuda y, en algunos casos podría, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

Garantías del Fideicomiso.

El Administrador a su propia discreción, podrá causar que el Fideicomiso, garantice financiamientos u otras extensiones de crédito, así como garantizar con, constituir garantías o gravámenes sobre, o de cualquier otro modo grave los activos del Fideicomiso en relación con financiamientos y otras obligaciones del mismo (incluyendo cualesquier obligaciones contingentes tales como, pagos por ganancias futuras, acuerdos de custodia, cartas de crédito, hipotecas o prendas). El pago de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en gravámenes respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Recurso contra los activos del Fideicomiso.

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier responsabilidades y obligaciones del Fideicomiso serán satisfechas con los activos del Fideicomiso, incluyendo las inversiones realizadas por el Fideicomiso y cualquier capital que mantenga. Cualesquier partes o terceros que busquen el pago de dichas obligaciones o responsabilidades podrán repetir y tendrán recurso en contra todos los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso.

El incumplimiento de las obligaciones de divulgación previstas en el Contrato de Fideicomiso y en el Reglamento de CNBV podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su Derecho a recibir Distribuciones.

En caso de que el Fiduciario y/ o los Vehículos de Inversión no consolidados, cuya inversión represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados en la BMV. Como consecuencia, un incumplimiento de esta naturaleza podría traducirse en un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

El Fideicomiso no cuenta con un esquema de pago de distribución completamente establecido.

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, a la fecha no se cuenta con un esquema de pago de distribuciones plenamente establecido. En términos del Fideicomiso, el Administrador se encuentra facultado para determinar los tiempos e intervalos en los que el Fideicomiso llevará a cabo distribuciones. Las distribuciones dependerán de la existencia de efectivo disponible; en el entendido, que dichos montos únicamente serán distribuidos en la medida que no sean de otra manera aplicados de conformidad con los términos del Fideicomiso.

Riesgos relacionados con los Certificados y las Llamadas de Capital.

Los Tenedores pueden estar sujetos a dilución punitiva en caso de no acudir a las Llamadas de Capital

Los Certificados están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados de una serie en particular que le corresponda, ya sea en su totalidad o en parte, estará sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho Tenedor no estará sujeto a pena convencional alguna como consecuencia de lo anterior. La dilución punitiva que experimenten los Tenedores que no acudan a una Llamada de Capital de dicha Serie se verá reflejado (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados de la Serie correspondiente; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; (iv) en el derecho a suscribir Certificados de una Serie en particular que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de dicha Serie de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados de dicha Serie que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y (v) en cualquier otra instancia del Contrato de Fideicomiso un derecho u obligación se determine por el número de Certificados de los que un Tenedor sea titular. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la Ley Aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados de la Serie correspondiente con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

Los Tenedores que no acudan a una Llamada de Capital y no suscriban y paguen los Certificados de la Serie correspondiente en la Emisión Adicional respectiva, no estarán sujetos a una dilución natural.

Los Tenedores que no acudan a una Llamada de Capital no estarán sujetos a una dilución natural. En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital de una Serie de Certificados, el Patrimonio del Fideicomiso podría resultar insuficiente para cubrir cualquier aportación de capital u obligación contraída por el Fideicomiso, por lo que el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

Riesgos relacionados con la estructura fiscal

El Fideicomiso es un fideicomiso mexicano que en virtud de la naturaleza de sus actividades debe calificar como fideicomiso de ingresos pasivos sujetos a lo establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2022, cuyas actividades no serán consideradas como empresariales para efectos de ISR, en tanto que el 90% o más de sus ingresos provengan de ingresos por arrendamiento u otros ingresos que sean considerados como ingresos pasivos, tales como intereses, ganancia cambiaria y ajuste anual por inflación acumulable. Cuando el Fideicomiso realice inversiones utilizando fideicomisos mexicanos como Vehículos de Inversión, dichos fideicomisos también calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos bajo la regla citada en virtud de la naturaleza de sus actividades y siempre y cuando cumplan con la condición anterior en cuanto a que el 90% o más de sus ingresos sean considerados pasivos. De conformidad con el artículo 79, fracción XXI y el artículo 80 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

En este sentido, el fin primordial que se busca al utilizar como Vehículos de Inversión fideicomisos mexicanos, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica, es que los ingresos derivados de las inversiones que realicen dichos vehículos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, con el objeto de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago de ISR en relación con tales ingresos. En virtud de que las

Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, los ingresos que éstas obtengan a través del Fideicomiso en su carácter de Tenedores, no deben estar gravados con ISR.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen fiscal vigente aplicable al Fideicomiso y los Certificados no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, lo cual podría afectar adversamente el tratamiento fiscal de los Tenedores, el Fideicomiso o de los Certificados, sus operaciones o distribuciones. En particular, no podemos garantizar que la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente que define el régimen de transparencia fiscal al que están sujetos los fideicomisos no empresariales no será modificada o eliminada. Adicionalmente, es posible que reformas a la legislación fiscal en México tengan como consecuencia que el Fideicomiso incumpla con las disposiciones en materia de ingresos pasivos, lo cual podría causar que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso empresarial y ello afecte adversamente el tratamiento fiscal de los Tenedores de los Certificados, el Fideicomiso o de los Certificados.

Riesgos relacionados con la situación económica y política de México

Indicadores económicos aplicables y situación macroeconómica del país.

Históricamente, México ha experimentado crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos que se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, falta de liquidez en el sector bancario, altos niveles de desempleo y pérdida de la confianza de los inversionistas, entre otras cosas. No existe garantía de que dichas condiciones no recurran en el futuro o de que, en caso de presentarse, no tendrán un efecto adverso significativo en el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Las Inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las Inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de la emisión.

Es importante tomar en cuenta el entorno que se está viviendo actualmente en el plano político mexicano, especialmente con la toma de posesión del nuevo gobierno, la incertidumbre en torno a las políticas que implementen o pudieran implementarse y sus posibles efectos que estas pudieran tener sobre la economía, en la inversión y en la competitividad del país, lo cual puede tener efecto perjudicial importante en el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal no sufrirá modificaciones

que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación de Finsa, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso.

En estos últimos años, las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos, como resultado del T-MEC o USMCA. Las condiciones económicas adversas en Europa y otras partes del mundo, las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, la guerra entre Ucrania y Rusia u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana y por consiguiente en el desempeño de las inversiones realizadas por el Fideicomiso. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a Finsa, al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

La entrada en vigor del Tratado entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC) podría tener impactos negativos en la inversión en México por lo tanto un efecto perjudicial importante en el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso, puede verse afectados en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes, incluyendo la pandemia de COVID-19.

Cualquier reincidencia del brote del corona virus identificado como SARS-CoV-2, conocido comúnmente como COVID-19, o reincidencia del brote de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio y los ingresos del Fideicomiso. El brote de otras epidemias similares podría conducir a la implementación de medidas de salud pública, que como consecuencia, podrían afectar, a su vez, las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. Cualquiera de estos sucesos y otras consecuencias imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso.

Las repercusiones de cualquier pandemia y de las medidas para impedir su propagación podrían afectar negativamente los negocios del Fideicomiso de diversas maneras, algunas de las cuales tal vez no sean previsibles en la actualidad. Una recesión a nivel global y en particular en México es un escenario probable con un alto grado de incertidumbre en cuanto a su magnitud y duración.

El que ocurra una crisis u otra situación que resulte en un efecto adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaría en los Estados Unidos, Europa, México, el resto de América u otros países relevantes para el Fideicomiso, pudiera tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Factores de riesgo relacionados con el entorno internacional.

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país puede afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos o de países emergentes han tenido un efecto importante en la perspectiva de la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma

adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL, NI DE INTERESES, SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. FINSA, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. 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 A FINSA, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NI A SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

Nivel de Endeudamiento o apalancamiento e índice de cobertura al servicio de la deuda del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha otorgado créditos, préstamos o financiamiento a sociedades mexicanas y no ha adquirido valores de deuda emitidos por sociedades mexicanas, tampoco ha contratado créditos o préstamos, ya que la inversión la realiza a través de Vehículos de Inversión y son estos últimos quienes contratan créditos y/o deudas, por lo que el Fideicomiso ha cumplido con los niveles de apalancamiento calculado de conformidad con las disposiciones aplicables (artículo 7º. Fracción VI, inciso a) de la CUE).

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 Bis 1 fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso no presenta el Anexo AA debido a que los recursos de la Emisión no se pretenden destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas ni a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y adicionalmente no se pretenden contratar créditos o préstamos.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados, distintos a los Certificados Bursátiles.

Asimismo, se informa que el Fideicomiso ha entregado en forma completa y oportuna desde su constitución, los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Al 31 de diciembre de 2022 los valores del Fideicomiso y que se encuentran inscritos en el RNV no tuvieron cambio alguno en sus derechos.

Destino de los fondos, en su caso:

El monto total de las aportaciones de los Tenedores realizadas en la Emisión Inicial, en la primera Emisión Adicional, en la segunda Emisión Adicional, en la tercera Emisión Adicional y en la cuarta Emisión Adicional asciende a USD\$100,385,718.75 (cien millones trescientos ochenta y cinco mil setecientos dieciocho Dólares 75/100).

El Compromiso Restante de los Tenedores, al 31 de diciembre de 2022, después de la liquidación de la cuarta Emisión Adicional, es decir, los restantes USD\$49,614,281.25 (cuarenta y nueve millones seiscientos catorce mil doscientos ochenta y un Dólares 25/100) se irán emitiendo conforme al mecanismo de Llamadas de Capital establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El 24 de febrero de 2023 se llevó a cabo la liquidación de la quinta Emisión Adicional por 5,088,033 Certificados con un precio de suscripción de USD\$3.125 (tres Dólares 125/1000) cada uno, siendo el Monto de la quinta Emisión Adicional de USD\$15,900,103.16 (quince millones novecientos mil ciento tres Dólares 16/100).

El Compromiso Restante de los Tenedores después de la liquidación de la quinta Emisión Adicional, es decir, los restantes USD\$33,714,178.09 (treinta y tres millones setecientos catorce mil ciento setenta y ocho Dólares 09/100) se irán emitiendo conforme al mecanismo de Llamadas de Capital establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2022, las inversiones realizadas a través del Fondo Finsa III han totalizado USD\$97.90 millones. Actualmente las inversiones realizadas y comprometidas representan 90.8%^(a) del Monto Neto Destinado a Inversiones (USD\$148.34 millones). Se ha cumplido con los lineamientos de inversión y límites de apalancamiento cuyo detalle se explica más adelante en la sección 416000-NBIS2 “Estructura de la operación” en la sección “Plan de negocios, análisis y calendario de inversión y, en su caso, desinversión” de este mismo Reporte Anual.

^(a) El cumplimiento se calcula utilizando el Capital de los Inversionistas CKD como proporción del Monto Neto Destinado a Inversiones con los montos en Dólares, se considera el Monto Neto Destinado a Inversiones (USD\$148.34 millones).

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores por el año 2022 y/o cualquiera de sus Anexos podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx; a través de la CNBV en su página de Internet: www.gob.mx/cnbv; a través del Fiduciario en su página de Internet: www.invexfiduciario.com

El Administrador tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, administración y situación al momento de la consulta a través de la siguiente persona de contacto:

Av. Ricardo Margáin No. 444
Parque Corporativo Equus
Torre Sur, Piso 12 Col Valle del Campestre,
C.P. 66265, San Pedro Garza García, Nuevo León, México

Atención: C.P. María del Rocío Palafox Morales

Teléfono +52 (81) 81 52 42 02

Correo electrónico: rpalafox@finsa.net

El Representante Común tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, administración y situación al momento de la consulta:

Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9,

Colonia Juárez,

Alcaldía Cuauhtémoc

C.P. 06600, Ciudad de México

Atención: José Roberto Flores Coutiño y/o Alejandra Tapia Jiménez

Teléfono: +52 (55) 5231 0141 y 5231 0161 respectivamente.

Correo electrónico: jrfloresc@monex.com.mx y altapia@monex.com.mx

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, administración y situación al momento de la consulta:

Boulevard Manuel Ávila Camacho No. 40 Piso 7

Col. Lomas de Chapultepec

Alcaldía Miguel Hidalgo

C.P. 11000, Ciudad de México

Atención Mario Rafael Esquivel Perpuli y/o Freya Vite Asensio

Teléfono +52 (55) 5350 3333

Correo electrónico: mesquivel@invex.com y fcapitales@invex.com

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) el Monto de la Emisión Inicial para cada Serie de Certificados, cualquier monto que resulte 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 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.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines.

Para mayor detalle véase secciones “Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos”, “Desempeño de los activos”, “Composición de la totalidad de los activos al cierre del período”, “Variación en saldo y en número de activos”, “Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento”, “Garantía sobre los activos”, “Cargas y limitaciones”, “Desempeño de los valores emitidos”, “Contratos y acuerdos”, “Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones, y en su caso, desinversiones”, “Valuaciones”, “Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomiende dichas funciones”, “Información relevante del período”, “Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores”, “Asamblea general de tenedores”, “Auditores externos de la estructura de la operación”, y “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés”.

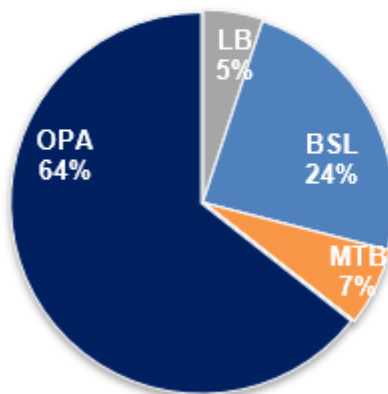
Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos:

Las Inversiones del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 se han concentrado en los siguientes tipos de proyectos:

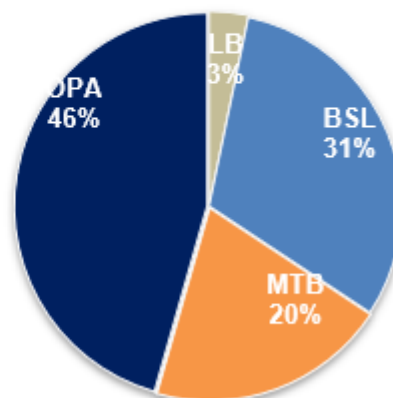
1. Adquisición de Inmuebles ya construidos para arrendamiento a un tercero (OPA)
2. Construcción de edificios industriales para arrendamiento a la medida de los requerimientos del cliente (BSL)
3. Construcción de edificios industriales para inventario (MTB)
4. “Land Bank” Adquisición de terrenos para construcción de naves Industriales (LB).

DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR TIPO DE PROYECTO.

Acumulado 2021



Acumulado 2022



Desempeño de los activos

RESULTADOS AL CIERRE DE 2022:

El total de ingresos generados por el Fideicomiso durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 fueron por USD\$2,267,281.00 (dos millones doscientos sesenta y siete mil doscientos ochenta y un Dólares) y provienen de: a) del cambio en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables por un monto de USD\$ 2,240,346.00 (dos millones doscientos cuarenta mil trescientos cuarenta y seis Dólares); b) de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el Contrato del Fideicomiso) cuyo monto ascendió a USD\$11,960.00 (once mil novecientos sesenta Dólares); y c) de la utilidad en cambios, neta por un monto de USD\$14,975.00 (catorce mil novecientos setenta y cinco Dólares). Adicionalmente se tuvieron gastos de administración por un monto de USD\$305,142.00 (trescientos cinco mil ciento cuarenta y dos Dólares), los cuales se integran como se detalla a continuación:

Seguro de responsabilidad civil	USD\$	77,000
Honorarios fiduciarios por Llamadas de Capital		62,676
Honorarios al Representante Común		35,174
Honorarios Valuador Independiente		32,785
Refrendo anual de inscripción de valores en el RNV		23,173
Cuota de mantenimiento anual de BMV		20,377
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital		18,474
Honorarios por auditoría externa		15,236
Honorarios legales		13,763
Honorarios "compliance" fiscal		2,580
Honorarios por uso de plataforma XBRL		1,420
Derechos de inscripción en el RNV por Llamadas de Capital		1,330
Convocatoria a asambleas		1,154
	USD\$	<u>305,142</u>

Se reportó una utilidad neta contable del Fideicomiso por USD\$1,962,139.00 (un millón novecientos sesenta y dos mil ciento treinta y nueve Dólares), la cual se debe principalmente al reconocimiento de la variación en el valor razonable de la inversión realizada por el Fideicomiso en Fondo Finsa III al 31 de diciembre de 2022.

A continuación se presenta información detallada de los Vehículos de Inversión del Fondo Finsa:

ESTADO DE RESULTADO CONDENSADO NO AUDITADO POR VEHÍCULO DE INVERSIÓN

Por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Dólares americanos)

		FIDEICOMISO FINSA III-A F/4311	FIDEICOMISO FINSA III-B F/4312	FIDEICOMISO FINSA III-C F/4411	FIDEICOMISO FINSA III-D F/4412
Ingresos por:					
Arrendamiento	USD\$	2,585,416	15,271,306	2,657,793	369,839
Servicios		77,010	306,511	18,082	4,315
Valor razonable de la propiedad de		-	-	-	9,513,972

inversión				
Otros ingresos	-	1,512	-	-
Total de Ingresos	2,662,426	15,579,329	2,675,875	9,888,126
Gastos operativos:				
Servicios	(73,601)	(446,033)	(171,486)	(25,349)
Comisión por administración de portafolio	(76,080)	(464,737)	(79,734)	(10,172)
Valor razonable de la propiedad de inversión	(970,021)	(6,307,265)	(448,009)	-
Gastos de administración	(72,362)	(148,398)	(338,396)	(56,911)
Gastos de amortización	(64,586)	(646,966)	(92,870)	(2,135)
Utilidad (pérdida) de operación	1,405,776	7,565,930	1,545,380	9,793,559
Resultado financiero, neto	87,463	(988,479)	997,274	158,505
Utilidad (pérdida) del período	USD\$ 1,493,239	6,577,451	2,542,654	9,952,064
EBITDA	USD\$ 1,470,362	8,211,384	1,638,250	9,795,694
	FIDEICOMISO FINSA III-E F/4413	FIDEICOMISO FINSA III-F F/4654	FIDEICOMISO FINSA III-G CIB/3740	FIDEICOMISO FINSA III-H CIB/3741
Ingresos por:				
Arrendamiento	USD\$ 62,824	-	-	-
Servicios	1,592	-	-	-
Valor razonable de la propiedad de inversión	647,905	-	-	-
Otros ingresos	-	-	20,087	-
Total de Ingresos	712,321	-	20,087	-
Gastos operativos:				
Servicios	(15,183)	-	-	-
Comisión por administración de portafolio	(1,885)	-	-	-
Valor razonable de la propiedad de inversión	-	(118,307)	(727,765)	-
Gastos de administración	(55,407)	(78,406)	(58,660)	(10,988)
Gastos de amortización	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) de operación	639,846	(196,713)	(766,338)	(10,988)
Resultado financiero, neto	31,293	98,280	22,742	(902)
Utilidad (pérdida) del período	USD\$ 671,139	(98,433)	(743,596)	(11,890)
EBITDA	USD\$ 639,846	(196,713)	(786,425)	(10,988)
	TOTAL VEHÍCULOS DE INVERSIÓN	PARTICIPACIÓN DEL FONDO FINSA 95% ⁽¹⁾	PARTICIPACIÓN DEL FIDEICOMISO 41.0250% ⁽²⁾	
Ingresos por:				

Arrendamiento	USD\$	20,947,178	19,899,819	8,163,901
Servicios		407,510	387,134	158,821
Valor razonable de la propiedad de inversión		10,161,877	9,653,783	3,960,464
Otros ingresos		21,599	20,519	8,418
Total de Ingresos		31,538,164	29,961,255	12,291,604
Gastos operativos:				
Servicios		(731,652)	(688,970)	(282,650)
Comisión por administración de portafolio		(632,608)	(600,978)	(246,551)
Valor razonable de la propiedad de inversión		(8,571,367)	(8,142,799)	(3,340,583)
Gastos de administración		(819,528)	(778,552)	(319,400)
Gastos de amortización		(806,557)	(766,229)	(314,344)
Utilidad (pérdida) de operación		19,976,452	18,983,727	7,788,076
Resultado financiero, neto		406,176	385,867	158,302
Utilidad (pérdida) del período	USD\$	20,382,628	19,369,594	7,946,378
EBITDA	USD\$	20,783,009	19,749,956	8,102,420

⁽¹⁾ Participación del Fondo Finsa en los Vehículos de Inversión⁽²⁾ Participación del Fideicomiso en el Fondo Finsa**INTEGRACIÓN DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN NO AUDITADO POR VEHÍCULO DE INVERSIÓN**

Por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022

(Dólares americanos)

		FIDEICOMISO FINSA III-A F/4311	FIDEICOMISO FINSA III-B F/4312	FIDEICOMISO FINSA III-C F/4411	FIDEICOMISO FINSA III-D F/4412
Gastos por:					
Honorarios fiduciarios	USD\$	35,994	56,205	45,787	19,697
Honorarios legales		1,133	24,903	151,789	26,208
Honorarios auditoría externa		10,052	7,798	6,508	6,485
Honorarios "compliance" fiscal		2,075	2,075	3,158	3,322
Publicidad		21,142	-	-	-
Recargos		251	73	-	-
Mensajería		-	-	-	-
Avalúos		-	54,929	-	-
Servicio de contabilidad electrónica		-	-	-	-
Estimación pérdida crediticia esperada		150	-	-	-
Comisiones bancarias		1,565	2,415	131,154	1,199
Total	USD\$	72,362	148,398	338,396	56,911

		FIDEICOMISO FINSA III-E F/4413	FIDEICOMISO FINSA III-F F/4654	FIDEICOMISO FINSA III-G CIB/3740	FIDEICOMISO FINSA III-H CIB/3741
Gastos por:					
Honorarios fiduciarios	USD\$	54,496	35,711	9,492	9,466
Honorarios legales		397	39,480	45,684	1,103
Honorarios auditoría externa		106	2,835	2,810	-
Honorarios "compliance" fiscal		247	242	247	240
Publicidad		-	-	-	-
Recargos		-	20	-	-
Mensajería		-	-	20	-
Avalúos		-	-	-	-
Servicio de contabilidad electrónica		93	64	63	65
Estimación pérdida crediticia esperada		-	-	-	-
Comisiones bancarias		68	54	344	114
Total	USD\$	55,407	78,406	58,660	10,988

		TOTAL VEHÍCULOS DE INVERSIÓN	PARTICIPACIÓN DEL FONDO FINSA 95% ⁽¹⁾	PARTICIPACIÓN DEL FIDEICOMISO 41.0250% ⁽²⁾
Gastos por:				
Honorarios fiduciarios	USD\$	266,848	253,506	104,001
Honorarios legales		290,697	276,162	113,295
Honorarios auditoría externa		36,594	34,764	14,262
Honorarios "compliance" fiscal		11,606	11,026	4,523
Publicidad		21,142	20,085	8,240
Recargos		344	327	134
Mensajería		20	19	8
Avalúos		54,929	52,183	21,408
Servicio de contabilidad electrónica		285	271	111
Estimación pérdida crediticia esperada		150	143	59
Comisiones bancarias		136,913	130,066	53,359
Total	USD\$	819,528	778,552	319,400

⁽¹⁾ Participación del Fondo Finsa en los Vehículos de Inversión

⁽²⁾ Participación del Fideicomiso en el Fondo Finsa

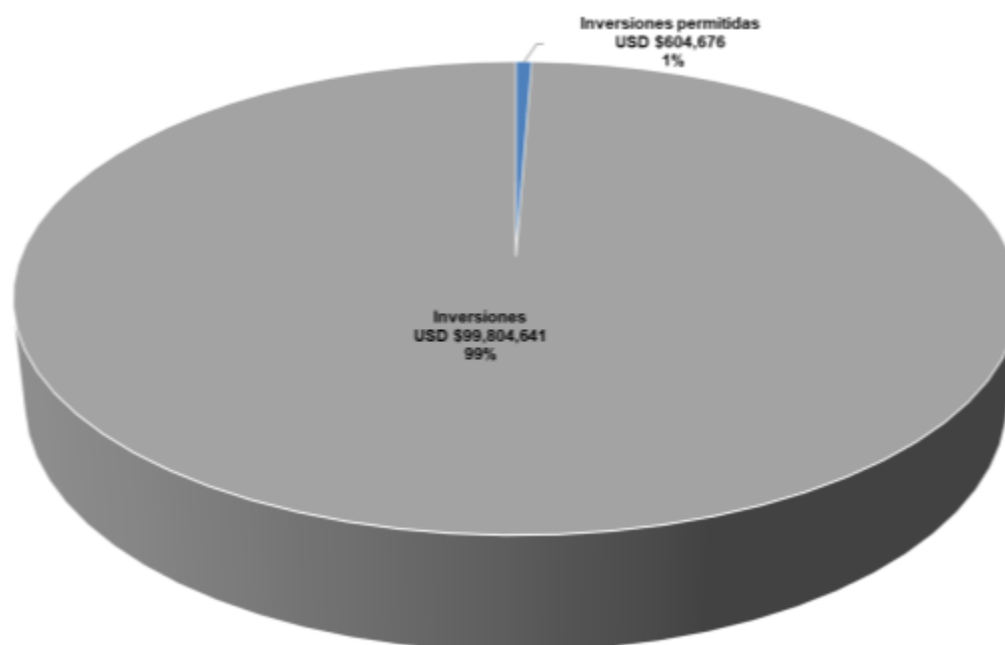
DESEMPEÑO DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, (el Fideicomiso participa en un 41.0250% del Fondo Finsa y este último es dueño de los Vehículos de Inversión), a través de los Vehículos de Inversión quienes son los dueños de los inmuebles, generó un Ingreso Operativo Neto de USD\$19,989,090.00 (diecinueve millones novecientos ochenta y nueve mil noventa Dólares) y se integra conforme se muestra a continuación:

Concepto	Acumulado 2022
Ingreso Base de Arrendamientos	\$ 20,947,178
Recuperación de Impuesto Predial	76,779
Recuperación de Primas de Seguro	316,100
Ingresos brutos	\$ 21,340,057
Gastos de Operación:	
Impuesto Predial	(99,091)
Primas de Seguro	(619,268)
Cuota de Administración	(632,608)
Total Gastos de Operación	\$ (1,350,967)
Ingreso Neto de Operación	\$ 19,989,090

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

A continuación, se presenta una gráfica de las Inversiones que el Fideicomiso ha realizado al 31 de diciembre de 2022:



- **Inversiones permitidas** – Incluye efectivo en cuentas e inversiones bancarias al 31 de diciembre de 2022.
- **Inversiones** – Aportaciones realizadas a los Vehículos de Inversión al 31 de diciembre de 2022.

Los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso se distribuyen en inmuebles en arrendamiento y terrenos para desarrollo.

Inmuebles en arrendamiento.

Naves industriales.

Localidad	Superficie en metros cuadrados					
	Total de Superficie		Variación	En Construcción		Variación
	Diciembre 2022	Diciembre 2021		Diciembre 2022	Diciembre 2021	
NUEVO LAREDO	270,835	238,080	13.8%	-	-	100.0%
MONTERREY	177,463	108,000	64.3%	89,463	108,000	-17.2%
GUADALAJARA	69,214	45,838	51.0%	23,364	-	100.0%
TIJUANA	53,520	19,510	174.3%	34,010	19,510	74.3%
QUERETARO	41,568	-	100.0%	41,568	-	100.0%
PUEBLA	17,177	17,177	0.0%	-	17,177	-100.0%
AGUASCALIENTES	16,504	-	100.0%	16,504	-	100.0%

SALTILLO	12,136	-	100.0%	-	-	100.0%
Subtotal	658,417	428,606	54%	204,909	144,687	42%
NUEVO LAREDO	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Subtotal otros	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Total	658,417	428,606	54%	204,909	144,687	42%

Inventario de terrenos para desarrollo y expansiones.

Concepto	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación
Inventario de Terrenos:			
Disminución/ Crecimiento	-43,735 m2	456,629 m2	-109.6%
Adquisiciones	361,245 m2	725,805 m2	-50.2%
Disposiciones	-404,980 m2	-269,176 m2	50.5%
Saldo	412,894 m2	456,629 m2	-9.6%
Ubicaciones	1	1	0.0%
Total de Superficie	412,894 m2	456,629 m2	-9.6%

Historial de disposición de terrenos.

Manzana	Lote	M2	Fecha	Concepto
Z-1 P2/2	406	-35,079	16-Jul-21	Para proyecto FINSA XXXVIII
SNM	FRACC A-1	-42,977	10-Sep-21	Para Proyecto FINSA XXVII
SNM	2B.2	-115,875	19-Aug-21	Para proyecto FINSA XLII
SNM	2A.1	-75,245	19-Aug-21	Para proyecto FINSA XLII
SNM	1C.2	-10,975	15-Feb-22	Para proyecto FINSA XLII
2	8	-3,410	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	9	-3,359	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	10	-3,293	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	11	-3,130	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	12	-2,932	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	13	-5,823	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
SNM	13B	-2,610	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XVII
2	6	-10,696	31-Mar-22	Para proyecto FINSA VIII
2	7	-10,611	31-Mar-22	Para proyecto FINSA VIII

2	8	-10,527	31-Mar-22	Para proyecto FINSA VIII
2	2	-26,465.11	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XII
2	3	-28,652.08	31-Mar-22	Para proyecto FINSA XII
1	1- 3	-43,735	15-Jun-22	Para proyecto FINSA VIII
SNM	FRACC. "E"	-49,823	1-Sep-22	Para Proyecto FINSA XXVIII
SNM	4-A	-17,993	1-Sep-22	Para Proyecto FINSA XXVIII
SNM	2A.2	-41,307	7-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIII
SNM	1	-80,184	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	2A.1	-13,997	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	3	-10,461	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	2B.2	-12,527	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV
SNM	2C	-12,469	22-Dec-22	Para proyecto FINSA XLIV

Los Inmuebles del fideicomiso FINSA III-A está conformado por tres edificios OPA en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y un edificio MTB en construcción, con un avance del 75% al 31 de diciembre de 2022, y un LB ubicados en El Salto, Jalisco:

Código	Propiedad	Tipo	Terreno M²	Construcción M²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado	% Avance
14AM02	FINSA V	OPA	39,302	20,858	SNM	20,21 y 22	Prologis El Salto Park	San Pedro Tlaquepaque	Jalisco	
14AM03	FINSA VI	OPA	27,631	10,577	SNM	8	Prologis El Salto Park	San Pedro Tlaquepaque	Jalisco	
14AM04	FINSA VII	OPA	23,528	14,415	SNM	11,12 y 13	Prologis El Salto Park	San Pedro Tlaquepaque	Jalisco	
14AM05	FINSA VIII	MTB	43,735	23,364	SNM	1	Parque Industrial Finsa Jalisco El Salto	El Salto	Jalisco	75%
Total			134,196	69,214						

Terreno m²	Hectáreas	Manzana	Lotes	Parque	Municipio	Estado
412,894	41.3	SNM	1,2,3 y 4	Parque Industrial Finsa Jalisco El Salto	El Salto	Jalisco

Los Inmuebles del fideicomiso FINSA III-B están conformado por trece edificios industriales (OPA) y dos terrenos en Nuevo Laredo, Tamaulipas

Código	Propiedad	Tipo	Terreno o M ²	Construcción n M ²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado
03AB11	FINSA XVI-0A	OP A	37,437	20,174	II	2	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB12	FINSA XVII-0A	OP A	27,261	18,108	II	1-A	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB13	FINSA XVIII-0A	OP A	31,873	20,819	II	1-B	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB14	FINSA XIX-0A	OP A	52,284	32,414	II	1	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB15	FINSA XX-0A	OP A	48,508	21,343	I	7 y 8	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB16	FINSA XXI-0A	OP A	28,856	13,392	VII	2	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB17	FINSA XXII-0A	OP A	29,149	15,322	VII	7	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB18	FINSA XXIV-0A	OP A	33,952	16,735	VIII	2	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB19	FINSA XXIII-0A	OP A	34,024	16,735	VIII	3	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB21	FINSA XXVI	OP A	62,122	32,755	8	3-A	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AB23	FINSA XXVIII	OP A	41,249	19,900	I	5	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AM0 4	FINSA XXIX	OP A	46,278	22,320	VII	1	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AM0 5	FINSA XXVII	OP A	38,796	20,818	I	4	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AO05	FINSA EST	OP A	18,581	0	VII	3-A	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
03AO06	FINSA EST	OP A	7,441	0	IV	2-B	Parque Industrial Nuevo Laredo 2000	Nuevo Laredo	Tamaulipas
Total			537,811	270,835					

Los inmuebles del fideicomiso FINSA III-C están conformados por dos edificio BSL en Santa Catarina, Nuevo León. Al cierre del año 2022 presentaba un porcentaje de avance de construcción del 93% y para el otro edificio no se tenía avance en la construcción.

Código	Propiedad	Tipo	Terreno o M ²	Construcción n M ²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado	% Avance
05AB27	FINSA XLII	BSL	187,125	88,000	SNM	2B.2 y	Parque Industrial Finsa	Santa Catarina	Nuevo León	93%
			14,970	20,000		2A.1	Santa Catarina			93%
05AB29	FINSA XLIV	BSL	129,639	47,677	SNM	1, 2A, 2B, 2C y 3	Parque Industrial Finsa Santa Catarina	Santa Catarina	Nuevo León	0%

Total	331,734	155,677

Los inmuebles del fideicomiso FINSA III-D están conformados por dos edificios MTB ubicados en Cuautlancingo, Puebla y Tijuana, Baja California (B.C.) respectivamente. Al cierre del año 2022 ambos se reportan como construcción terminada.

Código	Propiedad	Tipo	Terreno M ²	Construcción M ²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado
06AM18	FINSA XXXVIII-00	MTB	35,079	17,177	Z-1	406	Parque Industrial Finsa Puebla No ubicado en parque	Cuautlancingo Puebla	
15AM14	FINSA XXVII	MTB	42,977	19,510	SNM	A-1		Tijuana	B.C.
Total			78,056	36,687					

Los Inmuebles del fideicomiso FINSA III-E están conformados por dos edificios MTB ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Santa Catarina, Nuevo León, respectivamente. El primero se encuentra terminado y el último no presentan avance al 31 de diciembre de 2022.

Código	Propiedad	Tipo	Terreno M ²	Construcción M ²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado	% Avance
11AM07	FINSA XVII	MTB	24,557	12,136	2	8-13	Industrial Partners Ramos Arizpe Parque Industrial	Ramos Arizpe	Coahuila	
05AM21	3FINSA XLIII	MTB	41,307	21,786	SNM	2A.2	Finsa Santa Catarina	Santa Catarina	Nuevo León	0%
Total			65,864	33,922						

Los Inmuebles del fideicomiso FINSA III-F están conformados por tres edificios MTB ubicados uno en Querétaro, Querétaro (Qro) y dos en Aguascalientes, Aguascalientes (Ags). Al cierre del 2022 se reportó un porcentaje de avance de construcción del 92% y 99% para los edificios de Ags. y no se reporta avance en el edificio de Qro.

Código	Propiedad	Tipo	Terreno M ²	Construcción M ²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado	% Avance
07AB09	FINSA XIII	BSL	30,854	14,248	1	12 y 13	Parque Industrial Finsa Qro III	Querétaro	Qro	0%
07AM03	FINSA XII	MTB	55,117	27,320	2	2 y 3	Parque Industrial Finsa Qro III	Querétaro	Qro	92%
23AM04	FINSA VIII	MTB	31,834	16,504	2	6, 7 y 8	Parque Industrial Finsa Ags	Aguascalientes	Ags	99%
Total			117,805	58,072						

Los Inmuebles del fideicomiso FINSA III-G está conformado por un edificio MTB ubicado en Rosarito Tijuana, B.C. Al 31 de diciembre de 2022 no se reporta avance en su construcción.

Código	Propiedad	Tipo	Terreno M²	Construcción M²	Manzana	Lote	Parque	Municipio	Estado	% Avance
15AM15	FINSA XXVIII-00	MTB	67,817	34,010	SNM	4-A Fracción E	No ubicado en parque	Rosarito (Tijuana)	B.C.	0%
Total			67,817	34,010						

Al 31 de diciembre de 2022 los siguientes edificios industriales contaban con la certificación ambiental que se menciona a continuación:

Certificación LEED durante 2022

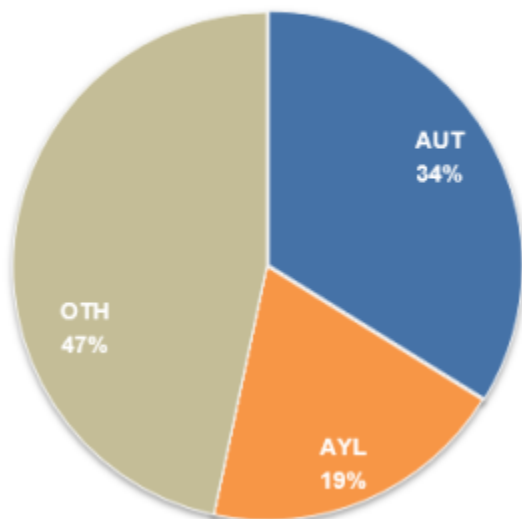
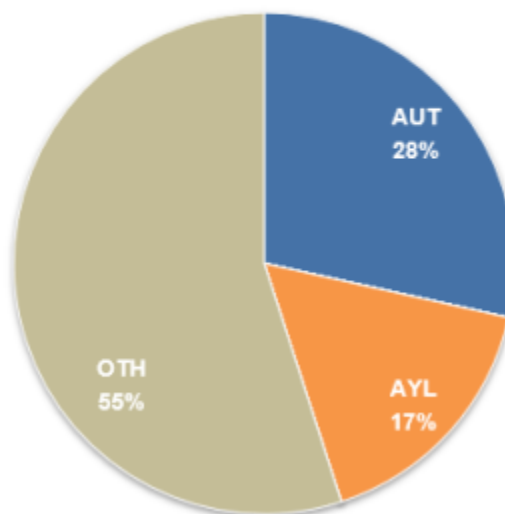
Nombre	Código	Plaza	mes de Certificación	Nivel de Certificación LEED
Multi I Serafín PF Puebla I	06AM1800	Puebla	Agosto 2022	ORO
Multi I Tijuana Otañez	15AM1400	Tijuana	Diciembre 2022	ORO
Multi IV Aguascalientes	23AM0400	Aguascalientes	Diciembre 2022	ORO
Multi I Querétaro III	07AM0300	Querétaro	Diciembre 2022	ORO

Certificación LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental) es un sistema de certificación con reconocimiento internacional para edificios sustentables creado por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (U.S. Green Building Council). Este sistema procura la eficiencia energética, ha ido en constante evolución tomando en cuenta tendencias contemporáneas en la industria de la construcción, bienes raíces y estudios ambientales.

Cumplimiento con los Principios de Ecuador

El edificio BSL, propiedad del fideicomiso FINSA III-C, ubicado en el Parque Industrial FINSA Santa Catarina I, en Santa Catarina, Nuevo León, fue evaluado conforme a los estatutos de los Principios de Ecuador, cumpliendo con los mismos, satisfactoriamente. Reporte de Tercero por parte del consultor VALORA el 11 de Marzo 2022.

Diversificación del portafolio de inmuebles en arrendamiento por sector industrial

**Distribución de la Superficie
Arrendada por Sector
Industrial****Distribución por Renta
Mensual
por Sector Industrial**

AUT	Automotriz
AYL	Almacén y logística
OTH	Otros

Distribución de los ingresos por arrendamiento.

Localidad	Ingresos por renta					
	Anualizada			Promedio por M²		
	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación	Diciembre 2022	Diciembre 2021	Variación
NUEVO LAREDO	\$ 15,744,208	\$ 14,083,254	11.8%	\$ 62.0	\$ 59.2	4.8%
MONTERREY	10,453,691	3,443,973	203.5%	67.1	31.9	110.4%
GUADALAJARA	2,701,862	2,507,953	7.7%	58.9	54.7	7.7%
TIJUANA	2,565,816	-	100.0%	74.8	-	100.0%
QUERETARO	2,850,619	-	100.0%	68.6	-	100.0%
PUEBLA	729,516	-	100.0%	65.7	-	100.0%
AGUASCALIENTES	-	-	100.0%	-	-	100.0%
SALTILLO	-	-	100.0%	-	-	100.0%

	610,593			50.3		
Subtotal	\$ 35,656,305	\$ 20,035,180	78.0%	\$ 64.3	\$ 50.4	27.6%
NUEVO LAREDO	109,254	100,834	-99.2%	-	-	100.0%
Subtotal otros	\$ 109,254	\$ 100,834	8.4%	-	-	100.0%
Total	\$ 35,765,559	\$ 20,136,014	77.6%	\$ 64.3	\$ 50.4	27.6%

Las rentas anualizadas, resultan de multiplicar la renta pactada al mes de cierre multiplicada por doce, no considera descuentos, meses sin pago de renta e incrementos.

Variación en saldo y en número de activos

Concepto	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación
Portafolio de Inmuebles para Arrendamiento			
Crecimiento	229,811 m2	428,605 m2	-46.4%
Edificios	27	18	50.0%
Superficie Arrendada	430,700 m2	283,918 m2	51.7%
Tasa de Ocupación	95.0%	100.0%	-5.0%
Superficie en Construcción	204,909 m2	144,687 m2	41.6%
Superficie Disponible	22,808 m2	000 m2	100.0%
Superficie Total de Inmuebles para Arrendamiento	658,417 m2	428,605 m2	53.6%

Concepto	Diciembre-22	Diciembre-21	Variación
Inventario de Terrenos:			
Disminución/ Crecimiento	-43,735 m2	456,629 m2	-109.6%
Adquisiciones	361,245 m2	725,805 m2	-50.2%
Disposiciones	-404,980 m2	-269,176 m2	50.5%
Saldo	412,894 m2	456,629 m2	-9.6%
Ubicaciones	1	1	0.0%
Total de Superficie	412,894 m2	456,629 m2	-9.6%

Adquisiciones y nuevas inversiones durante 2022:

Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2022, a través de los siguientes Vehículos de Inversión del Fondo Finsa se aprobaron las siguientes Inversiones:

- i. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XVII” propiedad de FINSA III-E, con una superficie de 12,136 m² (doce mil ciento treinta y seis metros cuadrados), ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila. Al cierre de 2022 la obra se reporta concluida.
- ii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA VIII” propiedad de FINSA III-F, con una superficie de 16,504 m² (dieciséis mil quinientos cuatro metros cuadrados), ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes. A la fecha de este reporte la obra se encuentra concluida.
- iii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XII” propiedad del fideicomiso FINSA III-F, con una superficie de 27,320 m² (veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados), ubicado en Querétaro, Querétaro. A la fecha de este reporte la obra se encuentra concluida.

Durante el período comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se aprobó la siguiente Inversión:

- i. Inversión para la adquisición de un portafolio industrial tipo OPA denominado “FINSA XXVI” propiedad de FINSA III-B, con una superficie de 32,755 m² (treinta y dos mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados), ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas.
- ii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA VIII”, propiedad de FINSA III-A, con una superficie de 23,364 (veintitrés mil trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en El Salto, Jalisco. A la fecha de este reporte se registra un 80% de avance.

Durante el período comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se aprobó la siguiente Inversión:

- i. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XXVIII”, propiedad de FINSA III-G, con una superficie de 34,010 m² (treinta y cuatro mil diez metros cuadrados), ubicado en Rosarito, Baja California. A la fecha de este reporte se registra un 35% de avance.

Durante el período comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2022, a través del siguiente Vehículo de Inversión del Fondo Finsa se aprobó la siguiente Inversión:

- i. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo MTB denominado “FINSA XLIII”, propiedad de FINSA III-E, con una superficie de 21,786 m² (veintiún mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados) localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León. A la fecha de este reporte se registra un 10% de avance.
- ii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado “FINSA XLIV”, propiedad del Fideicomiso FINSA III-C F/4411 (FINSA III-C), con una superficie de 47,677 m² (cuarenta y siete mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados) localizado en el Parque Industrial Finsa Santa Catarina ubicado en Santa Catarina, Nuevo León. A la fecha de este reporte se registra un 2% de avance.
- iii. Inversión para la construcción de un edificio industrial tipo BSL denominado “FINSA XIII”, propiedad de FINSA III-F, con una superficie de 14,248 m² (catorce mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), localizado en el Parque Industrial Finsa Querétaro III ubicado en Querétaro, Querétaro. A la fecha de este reporte se registra un 10% de avance.

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Cuentas por cobrar derivadas de los contratos por Arrendamiento.

Al cierre del 2022 se tiene un 99.63% de eficiencia en recuperación de cartera de los Vehículos de Inversión, considerando la facturación de rentas, recuperaciones de seguros, impuesto predial y cuotas de mantenimiento. El 100% de las cuentas por cobrar se integran como sigue:

CKD	Renta	Recuperación Predial y Seguro	Dep. Garantía y Cuota Mtto	Total
FINSA III-A	USD\$ 59,430	USD\$ -	USD\$ 1,217	USD\$ 60,647
FINSA III-B	-	16,488	-	16,488
FINSA III-D	37,650	1,934	-	39,584
	USD\$ 97,080	USD\$ 18,422	USD\$ 1,217	USD\$ 116,719

Cantidades expresadas en Dólares, se han convertido a un tipo de cambio USD\$0.0516 por Peso

Al cierre de 2022, las cuentas por cobrar ascienden a USD\$116,719 (ciento dieciséis mil setecientos diecinueve Dólares) IVA incluido y se integran principalmente por:

- I. El arrendatario del edificio industrial tipo OPA denominado "FINSA V" propiedad del fideicomiso FINSA III-A, localizado en el Prologis El Salto Park, ubicado en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; presenta una cuenta por cobrar de USD\$60,647 (sesenta mil seiscientos cuarenta y siete 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente a un mes de renta y mantenimiento. A la fecha de este reporte el cliente ha realizado el pago de esta cuenta.
- II. El arrendatario del edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XXXVIII" propiedad del fideicomiso FINSA III-D, localizado en el Parque Industrial Finsa Puebla, ubicado en Cuautlancingo, Puebla, presenta una cuenta por cobrar de USD\$39,188 (treinta y nueve mil ciento ochenta y ocho 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente a seguro, predial y un mes de renta. A la fecha de este reporte, el cliente realizó el pago de la renta y predial, el cobro del seguro al cliente, a la fecha de este reporte. se encuentra en proceso de cobranza.
- III. El arrendatario del edificio industrial tipo OPA denominado "FINSA XXVI" propiedad del fideicomiso FINSA III-B, localizado en el Parque Industrial Nuevo Laredo 2000, ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas; presenta una cuenta por cobrar de USD\$16,488 (dieciséis mil cuatrocientos ochenta y ocho 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente al seguro. El cliente liquidó su adeudo en enero 2023.
- IV. El arrendatario del edificio industrial tipo MTB denominado "FINSA XLII" propiedad del fideicomiso FINSA III-D, ubicado en Tijuana, Baja California, presenta una cuenta por cobrar de USD\$396 (trescientos noventa y seis 00/100 Dólares) IVA incluido correspondiente al predial. El cliente liquidó su adeudo en enero 2023.

Del resto de las cuentas por cobrar, no se identifica algún problema para realizarlas.

Hasta donde es del conocimiento del Administrador, por el año 2022 y a la fecha del presente Reporte Anual no han existido activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral.

Garantías sobre los activos

Al 31 de diciembre de 2022, para el caso de los siguientes inmuebles, que son propiedad de los fideicomisos de proyecto, en relación con la deuda contraída con la institución financiera que se indica se han otorgado las siguientes garantías:

- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-A F/4311; línea de crédito otorgada por BBVA México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (BBVA México), que cuenta con:

Garantía Fiduciaria sobre los inmuebles denominados “Portafolio Prologis”, a favor del Fideicomiso de Garantía F/79825 constituido con Banco Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (Afirmé).
- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-B F/4312; línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte), que cuenta con:

Garantía Fiduciaria sobre los inmuebles denominados “Portafolio Oradel”, a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.
- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-C F/4411; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:

Garantía Fiduciaria sobre el inmueble denominado “FINSA XLII”, a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.
- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-D F/4412; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:

Garantía Fiduciaria sobre el inmueble denominado “FINSA XXXVIII”, a favor de los Fideicomisos de Garantía F/79825 y F/79861 constituidos con Afirme.

Cargas y limitaciones

Al 31 de diciembre de 2022, para el caso de los siguientes inmuebles y en relación con la deuda contraída con la institución financiera que se indica, relativa a la compra o construcción de los inmuebles o refinanciamiento de deuda, tienen las siguientes cargas y limitaciones:

- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-A F/4311; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:
 - a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos de los contratos de arrendamiento de los inmuebles denominados “Portafolio Prologis”, a favor del Fideicomiso de Garantía F/79825 constituido con Afirme.
 - b) Endoso de los seguros de los inmuebles denominados “Portafolio Prologis”, a favor de BBVA México.
- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-B F/4312; línea de crédito otorgada por Banorte, que cuenta con:

- a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos de los contratos de arrendamiento de los inmuebles denominados "Portafolio Oradel", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.
- b) Endoso de los seguros de los inmuebles denominados "Portafolio Oradel", a favor de Banorte.
- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-C F/4411; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:
 - a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos del contrato de arrendamiento del inmueble denominado "FINSA XLII", a favor del Fideicomiso de Garantía F/79861 constituido con Afirme.
 - b) Endoso del seguro del inmueble denominado "FINSA XLII", a favor de BBVA México.
- Fideicomiso: Fideicomiso FINSA III-D F/4412; línea de crédito otorgada por BBVA México, que cuenta con:
 - a) Cesión de los derechos de cobro de los ingresos de los contratos de arrendamiento del inmueble denominado "XXXVIII", a favor de los Fideicomisos de Garantía F/79825 y F/79861 constituido con Afirme.
 - b) Endoso del seguro del inmueble denominado "XXXVIII", a favor de Banorte.

Desempeño de los valores emitidos

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por un monto máximo de emisión de USD\$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Dólares), el 28 de enero de 2021, en la misma fecha se realizó la emisión inicial de 300,000 (trescientos mil) Certificados con un precio de colocación de USD\$100 (cien Dólares) cada uno; el monto total de la Emisión Inicial, liquidada con fecha 28 de enero de 2021, fue de USD\$30,000,000.00 (treinta millones de Dólares).

Los Certificados efectivamente suscritos de la Emisión Inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Emisión Inicial (Dólares)
Serie A	150,000	100	15,000,000
Serie B	100,000	100	10,000,000
Serie C	50,000	100	5,000,000

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$35,775,000.00 (treinta y cinco millones setecientos setenta y cinco mil Dólares).

El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de USD\$35,774,750.00 (treinta y cinco millones setecientos setenta y cuatro mil setecientos cincuenta Dólares) y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Primera Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	357,749	50	17,887,450
Serie B	238,499	50	11,924,950
Serie C	119,247	50	5,962,350

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$11,150,100.00 (once millones ciento cincuenta mil cien Dólares). El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de USD\$11,149,850.00 (once millones ciento cuarenta y nueve mil ochocientos cincuenta Dólares) y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Segunda Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	222,999	25	5,574,975
Serie B	148,664	25	3,716,600
Serie C	74,331	25	1,858,275

El 27 de junio de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la tercera Llamada de Capital y tercera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$8,100,000.00 (ocho millones cien mil Dólares). El monto de la tercera Emisión Adicional fue liquidado el día 11 de julio de 2022 por un monto de USD\$8,099,837.50 (ocho millones noventa y nueve mil ochocientos treinta y siete Dólares 50/100) y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la tercera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Tercera Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	323,997	12.50	4,049,962.50
Serie B	215,996	12.50	2,699,950.00
Serie C	107,994	12.50	1,349,925.00

El 25 de noviembre de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la cuarta Llamada de Capital y cuarta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,361,350.00 (quince millones trescientos sesenta y un mil trescientos cincuenta Dólares). El monto de la cuarta Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de diciembre de 2022 por un monto de USD\$15,361,281.25 (quince millones trescientos sesenta y un mil doscientos ochenta y un Dólares 25/100) y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados efectivamente suscritos de la cuarta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Cuarta Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	1,228,904	6.25	7,680,650.00
Serie B	819,269	6.25	5,120,431.25
Serie C	409,632	6.25	2,560,200.00

Los restantes USD\$49,614,281.25 (cuarenta y nueve millones seiscientos catorce mil doscientos ochenta y un Dólares 25/100) se irán emitiendo conforme al mecanismo de llamadas de capital que establece el contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de los Certificados de Capital de Desarrollo del Fideicomiso Finsa CKD III Número F/4100 fue de:

- Clave "FNSA3CK 21D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100)
- Clave "FNSA3CK 21-2D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100)
- Clave "FNSA3CK 21-3D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100)

Los valores anteriores de acuerdo con la valuación de los títulos realizados por el Valuador Independiente, como se describe en la sección "[416000-NBIS2] – Estructura de la Operación" sección "Valuación" y también véase la sección [432000 – NBIS2 "Anexos"] el apartado "Valuador independiente" de este mismo Reporte Anual.

El 10 de febrero de 2023, el Fideicomiso realizó la publicación de la quinta Llamada de Capital y quinta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,900,131.25 (quince millones novecientos mil ciento treinta y un Dólares 25/100). El monto de la quinta Emisión Adicional fue liquidado el día 24 de febrero de 2023 por un monto de USD\$15,900,103.16 (quince millones novecientos mil ciento tres Dólares 16/100).

Los Certificados efectivamente suscritos de la quinta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles (Dólares)	Monto de la Quinta Llamada de Capital (Dólares)
Serie A	2,544,018	3.125	7,950,056.26
Serie B	1,696,011	3.125	5,300,034.39
Serie C	848,004	3.125	2,650,012.51

Los restantes USD\$33,714,178.09 (treinta y tres millones setecientos catorce mil ciento setenta y ocho Dólares 09/100) se irán emitiendo conforme al mecanismo de Llamadas de Capital establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El 14 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$337,692.00 (trescientos treinta y siete mil seiscientos

noventa y dos Pesos 00/100 M.N.), correspondiendo \$168,846.68 (ciento sesenta y ocho mil ochocientos cuarenta y seis Pesos 68/100 M.N.) a la Serie A, \$112,563.88 (ciento doce mil quinientos sesenta y tres Pesos 88/100 M.N.) a la Serie B y \$56,281.44 (cincuenta y seis mil doscientos ochenta y un Pesos 44/100 M.N.).

El 18 de abril de 2022 el Fideicomiso entregó a los Tenedores USD\$583,185.60 (quinientos ochenta y tres mil ciento ochenta y cinco 60/100 M.N.) por concepto de intereses por incorporación de inversionista subsecuente, correspondiendo USD\$291,600.68 (doscientos noventa y un mil seiscientos Dólares 68/100 USD) a la Serie A, USD\$194,395.21 (ciento noventa y cuatro mil trescientos noventa y cinco Dólares 21/100 USD) a la Serie B y USD\$97,189.71 (noventa y siete mil ciento ochenta y nueve Dólares 71/100 USD) a la Serie C.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no realizó otra Distribución ni pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, además de las mencionadas anteriormente.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso el 27 de marzo de 2023 se llevaron a cabo distribuciones a Tenedores de la Serie A por la cantidad de USD\$1,955,447.00 (un millón novecientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y siete Dólares 00/100 USD), a Tenedores de la Serie B por la cantidad de USD\$1,305,288.22 (un millón trescientos cinco mil doscientos ochenta y ocho Dólares 22/100 USD) y a Tenedores de la Serie C por la cantidad de USD\$652,590.95 (seiscientos cincuenta y dos mil quinientos noventa Dólares 95/100 USD) correspondientes a “reembolsos de capital.

El 15 de febrero de 2023 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de \$193,615.00 (ciento noventa y tres mil seiscientos quince Pesos 00/100 M.N.) correspondiendo \$95,723.46 (noventa y cinco mil setecientos veintitrés Pesos 46/100 M.N.) a la Serie A, \$65,984.37 (sesenta y cinco mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 37/100 M.N.) a la Serie B y \$31,907.17 (treinta y un mil novecientos siete Pesos 17/100 M.N.).

Contratos y acuerdos:

A continuación, se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, así como de los contratos más relevantes de la operación. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso y de los contratos de operación que pudieren ser del interés de los inversionistas de los Certificados Bursátiles.

a. Contrato de Fideicomiso

i. Partes

Fideicomitente:	Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V.
Administrador:	Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo
Financiero*ii. Fines del Fideicomiso*

Los fines del Contrato de Fideicomiso (los “Fines del Fideicomiso”) son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato 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 la Cláusula XII del Contrato; 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. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con la Ley Aplicable:

- a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, en beneficio de cada Serie de Certificados;
- b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- c) presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los Certificados de cualquier Serie en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación, y la contratación de los servicios del Representante Común), realizar la Emisión Inicial de Certificados de Series Subsecuentes, y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualquier Serie de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- d) de conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la BMV;
- e) de conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- f) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada Serie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;

- g) celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- h) realizar Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA VI del Contrato de Fideicomiso en beneficio de cada Serie de Certificados;
- i) conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la CLÁUSULA VII del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;
- j) mantener, a través y con la asistencia del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial de cada Serie de Certificados y cualesquier otros montos recibidos de cada Llamadas de Capital de cualquier Serie de Certificados en particular, identificando los montos aportados por cada Tenedor; en el entendido, que en ningún caso, el monto total agregado de las Emisiones de los Certificados de Series Iniciales, tomados en conjunto, pueden exceder el Monto Máximo de la Emisión;
- k) llevar a cabo la desinversión y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- l) llevar a cabo la reapertura o aumento del Monto Máximo de la Emisión o del Monto Máximo de la Serie de cualesquier Series de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- m) contratar y, en su caso, sustituir al Auditor Externo de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y la CUAE, conforme a las instrucciones del Administrador y de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- n) contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Administrador y de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- o) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, así como utilizar dichos recursos para pagar Gastos del Fideicomiso (incluyendo los Gastos de Administración) y Gastos de Inversión, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- p) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador;
- q) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común en términos de la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso;
- r) preparar y proporcionar de conformidad con la información que le sea entregada por parte del Administrador, cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo

aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica, previa instrucción por escrito del Administrador;

- s) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones del Administrador, abrir y mantener una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares, a nombre del Fiduciario, según se requiera;
- t) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar las Inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio (usando esfuerzos razonables para obtener las tasas de interés más favorables disponibles en el mercado y salvaguardando los intereses del Fideicomiso en todo momento), incluyendo desde o a través de cualesquier instituciones financieras que sean, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; en el entendido, que el Fideicomitente podrá realizar aportaciones de efectivo en las Cuentas del Fideicomiso a efecto de otorgar cualquier garantía monetaria que, en su caso se requiera, para celebrar cualesquier operaciones cambiarias;
- u) de conformidad con las instrucciones del Administrador, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y/o en favor de los individuos que sean designados por el Administrador, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada (e.firma)) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la SHCP, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;
- v) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador (con la comparecencia del Representante Común), y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;
- w) otorgar los poderes especiales en cuanto a su objeto pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que el Administrador o el Representante Común le instruyan de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; en el entendido, que los poderes a los que se refiere el presente inciso únicamente podrán ser poderes generales para pleitos y cobranzas cuyo objeto sea exclusivamente la realización de todos los actos materiales y jurídicos necesarios o convenientes, incluyendo la suscripción de todo tipo de documentos, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso;
- x) según sea el caso, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (i) celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Administración;
- y) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la CLÁUSULA VIII del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes (incluyendo, sin limitación, la creación de gravámenes sobre las Cuentas para Llamadas de Capital o sobre las Cuentas de Aportaciones, según corresponda, para garantizar los derechos de un acreedor bajo una Línea de Suscripción) y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía, u

otorgar avales, fianzas, obligaciones solidarias, soportes crediticios, líneas de liquidez, prendas, hipotecas y cuentas segregadas o escrows), únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

- z) obtener directamente una o más Líneas de Suscripción, y celebrar Convenios de Líneas de Suscripción de conformidad con las instrucciones del Administrador en los términos dispuestos en el Contrato de Fideicomiso;
- aa) cumplir con todas y cada una de las obligaciones previstas en los Convenios de Líneas de Suscripción que se celebren, incluyendo sin limitación, la obligación de realizar Llamadas de Capital con el único fin de proporcionar al Fiduciario los fondos suficientes para realizar los pagos al acreedor correspondiente respecto de una Línea de Suscripción;
- bb) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en la CLÁUSULA XII del Contrato de Fideicomiso;
- cc) contratar y, en su caso, sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador;
- dd) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, contratar, directamente o a través del Administrador, los seguros conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso;
- ee) conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la CLÁUSULA IX del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;
- ff) contratar y, en su caso, sustituir a los Asesores Independientes previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- gg) con la asistencia del Administrador, llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 18 y demás artículos de la LFPIORPI, siempre que resulten aplicables, así como presentar los avisos a los que hacen referencia los artículos 23, 24 y demás artículos de la LFPIORPI, según resulten aplicables;
- hh) de conformidad con las instrucciones del Administrador, designar ante la SHCP a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFPIORPI, y mantener vigente dicha designación;
- ii) en la fecha de liquidación relacionada con la Fecha de Oferta Pública, o en cualquier otra fecha a discreción del Administrador, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- jj) verificar todas las cantidades e información proporcionadas por el Fideicomitente o el Administrador en relación con los reportes y distribuciones de efectivo a los Tenedores;
- kk) llevar a cabo todos los actos necesarios para revisar, a través de la información y documentos que se le hubiere proporcionado por los responsables a cargo o por las Personas obligadas para tales efectos, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- ll) llevar a cabo, a través del o con la asistencia del Administrador, cualquier acto necesario para inscribir el Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, incluyendo la contratación de un fedatario público que lleve a cabo la inscripción, cuyos honorarios deberán ser cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

- mm) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, según resulte aplicable, respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;
- nn) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los Documentos de la Emisión, en cada caso, previas instrucciones del Administrador, el Comité Técnico, o de la Asamblea General de Tenedores o de la Asamblea Especial de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; y
- oo) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y pagadas todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, distribuir todos los derechos y activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

iii. Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso que se constituye en este acto, se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- 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 de Llamadas de Capital, realizadas después de cualquier reapertura o aumento del Monto Máximo de la 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.

iv. Distribuciones

Proceso de distribución de los Certificados de Series Iniciales

- (a) **Monto Distribuible.** Los ingresos derivados de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares, realizada con el producto de la colocación los Certificados de Series Iniciales, según corresponda, serán repartidos entre los Tenedores de Certificados de Series Iniciales través de Indeval y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la presente Cláusula 12.1. Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará:
 - (i) los montos derivados de Inversiones en Pesos correspondiente a los Certificados de Series Iniciales, que será distribuido a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos"); y
 - (ii) los montos derivados de Inversiones en Dólares correspondiente a los Certificados de Series Iniciales, que será distribuido a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares").
- (b) **Distribuciones.** Una vez que el Administrador hubiere determinado el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, el Administrador instruirá al Fiduciario Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, a los Tenedores de Certificados Series Iniciales y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Fiduciario con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la presente Cláusula 12.1, deberá (i) notificar por escrito a Indeval, al Representante Común, a la CNBV (a través de STIV-2), y a la BMV (a través de Emisnet) el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso; (ii) notificar por escrito a Indeval el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, a ser pagado a los Tenedores; (iii) notificar por escrito a Indeval la Fecha de Distribución; y (iv) en la Fecha de Distribución correspondiente, depositar el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, en las cuentas en México o en el extranjero que en su momento Indeval le indique; y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, depositado en la Cuenta de Distribuciones respectiva en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador conforme a lo establecido en la CLÁUSULA XVI y en la CLÁUSULA XVII del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable, incluyendo montos pagaderos conforme a las Cláusulas 4.1(a) y 4.2(c) del Contrato de Administración.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos y/o el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares, según sea el caso, no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados de Series Subsecuentes o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados de Series Subsecuentes; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de la Serie Subsecuente correspondiente exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Series Iniciales en Pesos derivado de Inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de Series Iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos equivalentes al Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados de Series Iniciales;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos de 10% respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados de Series Iniciales;
 - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de Series Iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen Tasa Interna de Retorno en Dólares de 8% respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (ii) siguiente;
 - (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% de la suma de:
 - (y) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciban los Tenedores de Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
 - (z) las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
 - (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales.
- (ii) Distribuciones en Dólares. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Series Iniciales en Dólares derivado de Inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de Series Iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:

- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares equivalentes al Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados de Series Iniciales;
- (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares de 8% respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con los Certificados de Series Iniciales;
- (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de Series Iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de Series Iniciales hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen Tasa Interna de Retorno en Pesos de 10% respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con los Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (i) anterior;
- (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% de la suma de:
 - (y) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de Series Iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (3); más
 - (z) las Distribuciones por Desempeño Series Iniciales totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3); y
- (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Series Iniciales.

Proceso de distribución de los Certificados de Series Subsecuentes

- (a) Monto Distribuible. Los ingresos derivados de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares, realizada con el producto de la colocación de alguna Serie Subsecuente de Certificados, según corresponda, serán repartidos entre los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente a través de Indeval y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la presente Cláusula 12.2. Con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará:
 - (i) los montos derivados de Inversiones en Pesos correspondiente a los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva, que será distribuido a los Tenedores de dicha Serie Subsecuente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos"); y

- (ii) los montos derivados de Inversiones en Dólares correspondiente a los Certificados de la Serie Subsecuente respectiva, que será distribuido a los Tenedores de dicha Serie Subsecuente y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el "Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares").
- (b) Distribuciones. Una vez que el Administrador hubiere determinado el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, el Administrador instruirá al Fiduciario con por lo menos 7 Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, a los Tenedores de la Serie Subsecuente respectiva y al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Fiduciario con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la presente Cláusula 12.2, deberá (i) notificar por escrito a Indeval, al Representante Común, a la CNBV (a través de STIV-2), y a la BMV (a través de Emisnet) el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso; (ii) notificar por escrito a Indeval el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, a ser pagado a los Tenedores; (iii) notificar por escrito a Indeval la Fecha de Distribución; y (iv) en la Fecha de Distribución correspondiente, depositar el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, en las cuentas en México o en el extranjero que en su momento Indeval le indique; y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, depositado en la Cuenta de Distribuciones respectiva en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador conforme a lo establecido en la CLÁUSULA XVI y en la CLÁUSULA XVII del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable, incluyendo montos pagaderos conforme a las Cláusulas 4.1(a)(ii) y 4.2(c) del Contrato de Administración.

Para evitar cualquier duda, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos y/o el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares, según sea el caso, no incluye cantidades recibidas por emisiones de Certificados de Series Iniciales o Certificados de otras Series Subsecuentes, o fondos derivados de Desinversiones relacionadas a una parte de las Inversiones que han sido fondeadas con cantidades provenientes de la emisión de Certificados de Series Iniciales o de Certificados de otras Series Subsecuentes; en el entendido, que dichas cantidades deberán ser distribuidas a los Tenedores de Certificados de Series Iniciales o a los Tenedores de dichos otras Series Subsecuentes, según corresponda, exclusivamente conforme a los términos establecidos en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso o la presente Cláusula 12.2, según corresponda.

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Pesos derivado de Inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de una Serie Subsecuente en particular, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos equivalentes al Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente;

- (3) Tercero. Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (ii) siguiente;
- (4) Cuarto. Catch Up. El Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Pesos Aplicable al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente, y el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Pesos Aplicable de la suma de:
- (y) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciban los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
 - (z) las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
- (5) Quinto. posteriormente, el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, y el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Pesos Aplicable, al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente.
- (ii) Distribuciones en Dólares. En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible Serie Subsecuente en Dólares derivado de Inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de una Serie Subsecuente en particular, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares equivalentes al Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Dólares equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Dólares Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Dólares en relación con dicha Serie Subsecuente;
 - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la Fecha de Distribución respectiva los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Pesos suficientes para cubrir las Distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de

Certificados de dicha Serie Subsecuente, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente hayan recibido Distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen una Tasa Interna de Retorno en Pesos equivalente al Porcentaje de Retorno Preferente en Pesos Aplicable, respecto del Monto Total Invertido en Pesos en relación con dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (i) anterior;

- (4) Cuarto. Catch Up. El Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Dólares Aplicable al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente, y el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Alcance Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al Porcentaje de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente en Dólares Aplicable de la suma de:
- (y) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (3); más
 - (z) las Distribuciones por Desempeño Serie Subsecuente totales acumuladas derivadas de Inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3); y
- (5) Quinto. posteriormente, el resultado de restar 100%, menos el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, a los Tenedores de Certificados de dicha Serie Subsecuente, a prorrata, y el Porcentaje de Split Serie Subsecuente en Dólares Aplicable, al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño Serie Subsecuente.

v. *Administración*

Contrato de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador celebró con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, un contrato de administración (el "Contrato de Administración"). El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

vi. *Compromiso Finsa*

- (a) Finsa Portafolios, en su carácter de fideicomitente, se obliga co-invertir con el Fideicomiso, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, en cualquier Inversión que realice el Fideicomiso, el monto que se señala a continuación (el "Compromiso de Finsa"):
- (i) Certificados de Series Iniciales. Respecto de Inversiones del Fideicomiso realizadas con recursos derivados de las Emisiones de Certificados de Series Iniciales, un monto equivalente al 5% del monto total invertido por el Fideicomiso en dicha Inversión con recursos relacionados con dichos Certificados de Series Iniciales; y
 - (ii) Certificados de Series Subsecuentes. Respecto de Inversiones del Fideicomiso realizadas con recursos derivados de las Emisiones de cualesquier Serie Subsecuente de Certificados, un monto equivalente al 1.25% del monto total invertido por el Fideicomiso en dicha Inversión con recursos relacionados con Certificados de dicha Serie Subsecuente;

en el entendido, que en la medida en que el Administrador no haya sido removido o sustituido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Compromiso de Finsa por cualquier Inversión deberá equivaler de manera agregada, en todo momento, al 2% de la suma del monto invertido por el Fideicomiso con recursos relacionados con todas las Series de Certificados; y en el entendido, además, que la obligación de Finsa Portafolios de aportar el Compromiso de Finsa al Fideicomiso terminará automáticamente si el Administrador es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

- (b) No obstante, cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, la obligación de invertir el Compromiso de Finsa se podrá cumplir en las Inversiones que realice conjuntamente con el Fideicomiso, sin limitación, directa o indirectamente, cualesquier Afiliada del Administrador. El Compromiso de Finsa deberá ser invertido y desinvertido en sustancialmente los mismos términos que el Fideicomiso, salvo por distinciones por motivos fiscales, regulatorios, o de cualquier otra naturaleza similar o análoga y así se determine en términos de los documentos que rijan a los Vehículos de Inversión respectivos. Los gastos del Vehículo de Inversión respectivo deberán ser pagados por los inversionistas en el mismo a prorrata, incluyendo a Finsa Portafolios (o a cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas) y al Fideicomiso.
- (c) No obstante, cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Compromiso de Finsa será fondeado, directa o indirectamente, por los accionistas, miembros, socios, directores, funcionarios principales, funcionarios y empleados de Finsa Portafolios y/o sus Afiliadas, así como por familiares directos de dichas Personas o por familiares y amigos de las mismas.
- (d) En caso de que Finsa Portafolios incumpla con su obligación de realizar cualquier Inversión conforme a su Compromiso de Finsa en los términos establecidos en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que debió hacer dicha aportación respectiva, Finsa Portafolios deberá pagar al Fideicomiso intereses calculados sobre el monto de dicha aportación incumplida, según se vayan acumulando a partir de dicho 15º día natural y hasta la fecha en que se pague dicho monto incumplido (incluyendo todos los intereses acumulados y no pagados sobre ellos), a una tasa de interés anual equivalente a la Tasa Preferencial publicada el Día Hábil inmediato anterior a dicho 15º día natural. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en las Cuentas para Llamadas de Capital o en las Cuentas de Aportación, según corresponda, y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato. Lo anterior, en el entendido, que el Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario iniciar cualesquier procedimientos legales en contra de Finsa Portafolios en relación con el pago de dicho monto incumplido, incluyendo todos los gastos incurridos en relación con la falta de pago de dicho monto incumplido.

vii. Inversiones

- (a) Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluirán (i) inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Objeto de Inversión en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México; y/o (ii) compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, el Fideicomiso de Inversión Finsa) que estén abiertos para suscripción durante el Período de Inversión; y/o (iii) inversiones en acciones, partes sociales o el financiamiento de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, a través de varios Vehículos de Inversión (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las "Inversiones").
- (b) El Administrador se asegurará que, respecto de cada oportunidad de inversión que pretenda realizarse por el Fideicomiso, cualesquier montos invertidos por el Fideicomiso en dicha oportunidad de inversión hasta por 20% de

la suma del Monto Máximo de la Serie de los Certificados de Series Iniciales, deberán realizarse con los recursos obtenidos de la Emisión de los Certificados de Series Iniciales, a menos de que el Administrador proponga a la Asamblea General de Tenedores y dicha Asamblea General de Tenedores apruebe, para una Inversión en particular, un requisito menor de inversión para los Tenedores de los Certificados de Series Iniciales (el “Monto de Inversión Requerida de Series Iniciales”); en el entendido, que las Inversiones realizadas con el producto de las Emisiones de los Certificados de Series Iniciales no podrán exceder, sin la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, del 20% de la suma del Monto Máximo de la Serie de los Certificados de Series Iniciales. Cualquier monto de inversión en exceso que realice el Fideicomiso podrá ser financiado con los recursos derivados de la Emisión de Certificados de Series Subsecuentes.

- (c) Memorándum de Inversión y de Desinversión. Para cada Inversión o Desinversión que, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, deban ser aprobadas por la Asamblea General de Tenedores o el Comité Técnico, el Administrador estará obligado a presentar un memorándum que contenga los elementos principales de la potencial operación (incluyendo, sin limitar, y según resulte aplicable, apalancamiento y otras fuentes de financiamiento, análisis sectorial, análisis del mercado o sectores objetivo, retornos objetivo o esperados, declaración sobre Conflicto de Interés que exista con los miembros del equipo de gestión o con el Administrador, propuesta de inversión, porcentaje que representa respecto del Monto Máximo de la Serie correspondiente, resultado de auditoría (background check) realizado a los participantes de la transacción, evaluación de riesgos operativos, legales, técnicos, financieros y relacionados con el medio ambiente, así como obligaciones principales del Fideicomiso). Aunado a lo anterior, los Tenedores o los miembros del Comité Técnico tendrán el derecho de solicitar al Administrador cualquier información adicional relevante en relación con la Inversión o Desinversión respectiva, y que considere necesaria para tomar una decisión al respecto.
- (d) Análisis sobre restricciones. Como parte de análisis que lleve a cabo el Administrador en relación con cualquier oportunidad de inversión que pretenda realizarse por el Fideicomiso, el Administrador considerará las restricciones que resulten aplicables a los Tenedores que sean Siefiores o Fiefiores conforme a la CUF vigente a la fecha en que pretenda realizarse dicha inversión, incluyendo sin limitar las siguientes restricciones, en caso de que las mismas se encuentren vigentes a dicha fecha, según resulten aplicables: (i) que ningún Tenedor que sea una Siefiore o Fiefiore adquiera el “control” de las sociedades en las que invierta el Fideicomiso de manera directa, según el término “control” se define en la LMV; y (ii) que el monto invertido indirectamente por un Tenedor que sea una Siefiore o Fiefiore en alguna Inversión no exceda del monto máximo permitido para dicho Tenedor conforme a la CUF vigente a dicha fecha.
- (e) Periodo de Inversión. El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la Fecha de Oferta Pública (el “Periodo de Inversión”); en el entendido, que (i) en caso de que un Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso invierta prevea un periodo de inversión mayor al Periodo de Inversión y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo mayor al Periodo de Inversión, entonces el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión con el fin de igualar al periodo de inversión del Vehículo de Inversión subyacente mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común); y (ii) el Periodo de Inversión podrá extenderse por un periodo adicional de 1 año, previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores. En cualquier momento a partir de que el 85% del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido o comprometido para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y según sea determinado de buena fe por el Administrador, el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común), quien a su vez, deberá dar aviso a los Tenedores a través de Emisnet.
- (f) Terminación de Inversiones. Sujeto a las Reinversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso, las facultades del Fiduciario de llevar a cabo Inversiones conforme a la presente CLÁUSULA VI terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión; y (ii) la

fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante, lo anterior el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos del Fideicomiso pendientes de pago después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

viii. Prestación de Servicios por Afiliadas

- (a) Prestación de servicios por Finsa. Sujeto a lo establecido en el inciso (b) siguiente, el Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión, los servicios descritos en el Anexo E del Contrato de Fideicomiso, sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de construcción y desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera cualquier Vehículo de Inversión o el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, siempre y cuando:
- (i) La prestación de dichos servicios se llevará a cabo en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo E, según resulte aplicable; y
 - (ii) La contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión con cargo al patrimonio del fideicomiso correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo F del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo

Para el caso de servicios distintos a los descritos en el Anexo E del Contrato, el Administrador deberá determinar a su entera discreción a algún proveedor de servicios (pudiendo ser dicho proveedor de servicios el Administrador, sus subsidiarias y Afiliadas, con el consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, o con terceros, sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico) que tenga por lo menos 5 años de experiencia y reputación aceptable; en el entendido, que la decisión del Administrador de contratar a determinado prestador de servicios se deberá basar en criterios cualitativos y cuantitativos.

- (b) Prestación de Servicios de Administración por Finsa. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar servicios de administración de Activos Objeto de Inversión al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, siempre y cuando:
- (i) la prestación de dichos servicios de administración sea en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso en lo que resulte aplicable; y
 - (ii) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión con cargo al patrimonio del fideicomiso correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo.

ix. Legislación

Los Certificados Bursátiles se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

b. Contrato de Administración

i. Partes

Administrador:	Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

ii. Objeto

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Contrato de Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

iii. Reportes a Cargo del Administrador

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, Comité Técnico y a los Tenedores un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico un Reporte Anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días hábiles a partir de la terminación de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá poner a disposición del Representante Común y de los miembros del Comité Técnico un reporte que describa los Gastos del Fideicomiso incurridos por el Fideicomiso durante dicho año calendario; en el entendido, que en el reporte deberán presentarse dichos Gastos del Fideicomiso de manera desglosada.

Asimismo, el Administrador proporcionará a los Tenedores y/o los miembros del Comité Técnico la información adicional relevante que haya sido solicitada de manera razonable, en relación con el desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior.

iv. Plazo

El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que:

- (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso,
- (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas,
- (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y

- (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador; en el entendido, que el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador conforme a los Documentos de la Emisión hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, además, que el Contrato de Fideicomiso será terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador en la Fecha de Remoción del Administrador.

v. Cumplimiento de las Obligaciones

El Administrador se obliga a cumplir puntualmente con todas sus obligaciones fiscales y de seguridad social, así como con todas sus obligaciones mercantiles, ambientales, administrativas y civiles materiales establecidas en los Documentos de la Emisión y con la regulación de lavado de dinero y prácticas anticorrupción que le sea aplicable; en el entendido, que el Administrador tendrá un periodo de cura de 90 (noventa) días contados a partir de la fecha en la que el Administrador haya tenido conocimiento de algún incumplimiento a sus obligaciones establecidas en la Cláusula Octava del Contrato de Administración para subsanar dicho incumplimiento. Se entenderá que una obligación es material cuando un incumplimiento de la misma prevenga la operación de un Inmueble Industrial que forme parte de una Inversión o de un Vehículo de Inversión, y dicho incumplimiento prevenga la cobranza de ganancias o provoque una pérdida de valor en la inversión respectiva.

vi. Terminación

- (a) No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Co-Inversión (pero sujeto a la Sección 8.05 (Supervivencia), el Contrato de Co-Inversión permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que ocurra lo primero entre (i) la terminación del Contrato de Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) la terminación del Contrato de Co-Inversión por la remoción del Administrador o del Prestador de Servicios en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- (b) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso o removido debido a diferencias irreconciliables conforme a lo previsto en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, si el Fideicomitente ejerce su Opción de Permanencia y el Prestador de Servicios no ha sido removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Co-Inversión terminará salvo por las siguientes Cláusulas y Secciones que permanecerán en pleno vigor y efecto (las "Cláusulas que Sobreviven") hasta que el Compromiso del Fideicomitente haya sido invertido en su totalidad de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso: (1) Cláusula I (excepto por lo que se refiere a cualquier disposición respecto de o relacionada con Finsa Management como Administrador); (2) Cláusula II (respecto del Co-Inversionista Walton); (3) Cláusula III (respecto de Finsa Management); (4) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (5) Cláusula V; (6) Sección 7.01, 7.02 y 7.04; (7) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Supervivencia)); (8) la Cláusula IX y (9) Cláusula X del Contrato de Co-Inversión. Las partes del Contrato de Co-Inversión reconocen y convienen que la relación entre el Co-Inversionista Walton y la el administrador sustituto del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, la integración y operación del Comité de Inversión) se determinará conforme a los términos del contrato de co-inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el administrador sustituto del Fideicomiso.
- (c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso o removido debido a diferencias irreconciliables conforme a lo previsto en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, si el Fideicomitente ejerce su Opción de Permanencia y el Prestador de Servicios ha sido removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Co-Inversión terminará y Finsa Management y el nuevo administrador deberán celebrar un nuevo contrato de co-inversión el cual deberá incluir las siguientes Cláusulas y Secciones: (1) Cláusula I; (2) Cláusula III (respecto del nuevo administrador); (3) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (4) Cláusula V; (5)

Sección 7.01, 7.02 y 7.04; (6) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Sobrevivencia)); (7) la Cláusula IX y (8) Cláusula X del Contrato de Co-Inversión.

Asimismo, se hace constar que no existe ningún acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 3., segundo y tercer párrafos, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

A la fecha de este reporte se ha cumplido con el plan de inversiones, la inversión total comprometida del Fideicomiso considerando IVA ha llegado al 90.80% (1) del Monto Neto Destinado a Inversiones.

La información relacionada con las inversiones se muestra a continuación.

Acumulado al 31 de diciembre del 2022

Proyecto	Tipo ⁽¹⁾	Estatus	Fecha Fondo Inicial	Ubicación	Inversión Total Comprometida (incluye IVA)	Capital - Inversionistas CKD	Capital - Inversionistas Privados	Capital - Finsa	Crédito
FINSA V, VI, VII	OPA	Cerrado	Feb-21	Guadalajara, Jal.	31,981,445	5,310,855	7,639,493	681,597	18,349,500
FINSA XVI al XXIV, XXVII al XXX	OPA	Cerrado	Jul-21	Nuevo Laredo, Tamps.	202,191,805	33,166,991	47,709,649	4,256,665	117,058,500
FINSA XLII	BSL	Cerrado	Jul-21	Santa Catarina, N.L.	87,508,944	14,802,201	21,292,490	1,899,721	49,514,533
FINSA XXXVIII	MTB	Cerrado	Jul-21	Cuatlacingo, Pue.	10,495,082	4,088,767	5,881,560	524,754	0
FINSA XXXVII	MTB	Cerrado	Sep-21	Tijuana, B.C.	14,691,700	5,723,723	8,233,391	734,585	0
LAND 01	LB	Cerrado	Sep-21	Guadalajara, Jal.	25,030,023	9,751,419	14,027,102	1,251,501	0
FINSA VIII-JAL	MTB	Cerrado	Abr-22	Guadalajara, Jal.	17,050,204	6,642,570	9,555,124	852,510	0
FINSA XVII	MTB	Cerrado	Feb-22	Ramos Arizpe, Coah.	6,980,154	2,719,391	3,911,756	349,008	0
FINSA VIII-AGS	MTB	Cerrado	Mar-22	Aguascalientes, Ags.	9,767,789	3,805,422	5,473,977	488,389	0
FINSA XII	MTB	Cerrado	Mar-22	Queretaro, Qro.	17,603,151	6,857,992	9,865,001	880,158	0
LAND 02	LB	Cerrado	May-22	Rosarito, B.C.	90,712	35,340	50,836	4,536	0
LAND 03	LB	Cerrado	Sep-22	Apodaca, N.L.	20,022,234	7,800,440	11,220,682	1,001,112	0
LAND 04	LB	Cerrado	Jul-22	Tijuana, B.C.	1,393,919	543,055	781,168	69,696	0
FINSA XXVIII	MTB	Cerrado	Jul-22	Rosarito, B.C.	27,288,028	10,631,113	15,292,514	1,364,401	0
MTB 01	MTB	Cerrado	Oct-22	Santa Catarina, N.L.	15,439,067	6,014,889	8,652,224	771,953	0

BSL 01	BSL	En proceso de cierre	Oct-22	Santa Catarina, N.L.	75,410,196	12,581,751	18,098,444	1,614,747	43,115,253
BSL 02	BSL	En proceso de cierre	Pendiente	Queretaro, Qro.	17,899,202	3,015,169	4,337,224	386,968	10,159,841
MTB 02	MTB	En proceso de cierre	Nov-22	Tijuana, B.C.	25,350,597	9,876,311	14,206,756	1,267,530	0
Recuperaciones de IVA					-21,778,667	-8,488,998	-12,200,736	-1,088,933	
Total Proyectos Ene'21 - Dic'22					584,415,584	134,878,403	194,028,655	17,310,898	238,197,627

Proyecto	Tipo ^(a)	Estatus	Fecha Fondo Inicial	Ubicación	Yield Estabilizado ^(*)	TIR Apalancada (después de IVA) ^(**)	Cumplimiento % ^(c)	Valuación ^(***)
FINSA V, VI, VII	OPA	Cerrado	Feb-21	Guadalajara, Jal.	8.31%	16.60%	3.58%	26,608,240
FINSA XVI al XXIV, XXVII al XXX	OPA	Cerrado	Jul-21	Nuevo Laredo, Tamps.	8.39%	18.33%	22.33%	165,951,084
FINSA XLII	BSL	Cerrado	Jul-21	Santa Catarina, N.L.	9.04%	16.90%	9.96%	64,990,992
FINSA XXXVIII	MTB	Cerrado	Jul-21	Cuatlacingo, Pue.	9.66%	15.20%	2.75%	10,417,002
FINSA XXXVII	MTB	Cerrado	Sep-21	Tijuana, B.C.	9.16%	17.50%	3.85%	20,688,401
LAND 01	LB	Cerrado	Sep-21	Guadalajara, Jal.	N/A	15.52%	6.56%	25,030,023
FINSA VIII-JAL	MTB	Cerrado	Abr-22	Guadalajara, Jal.	9.58%	17.01%	4.47%	17,050,204
FINSA XVII	MTB	Cerrado	Feb-22	Ramos Arizpe, Coah.	9.45%	17.20%	1.83%	7,836,204
FINSA VIII-AGS	MTB	Cerrado	Mar-22	Aguascalientes, Ags.	9.46%	16.50%	2.56%	9,767,789
FINSA XII	MTB	Cerrado	Mar-22	Queretaro, Qro.	9.52%	16.96%	4.62%	17,603,151
LAND 02	LB	Cerrado	May-22	Rosarito, B.C.	N/A	16.00%	0.02%	90,712
LAND 03	LB	Cerrado	Sep-22	Apodaca, N.L.	N/A	19.67%	5.25%	20,022,234
LAND 04	LB	Cerrado	Jul-22	Tijuana, B.C.	N/A	16.00%	0.37%	1,393,919
FINSA XXVIII	MTB	Cerrado	Jul-22	Rosarito, B.C.	9.81%	17.50%	7.16%	27,288,028
MTB 01	MTB	Cerrado	Oct-22	Santa Catarina, N.L.	9.57%	17.30%	4.05%	15,439,067
BSL 01	BSL	En proceso de cierre	Oct-22	Santa Catarina, N.L.	9.42%	17.20%	8.47%	75,410,196
BSL 02	BSL	En proceso de cierre	Pendiente	Queretaro, Qro.	9.96%	19.90%	2.03%	17,899,202
MTB 02	MTB	En proceso de cierre	Nov-22	Tijuana, B.C.	9.41%	17.00%	6.65%	25,350,597
Recuperaciones de IVA							-5.71%	

Total Proyectos Ene'21 - Dic'22	17.55%	90.80%	548,837,044

(*) El Yield es calculado utilizando el ingreso neto operativo de los primeros 12 meses estabilizados sobre la inversión del proyecto antes de IVA excluyendo la reserva para servicio de deuda.

(**) La Tasa Interna de Retorno (TIR) apalancada total es calculada utilizando un factor de disponibilidad general del 2.5% durante el flujo y la salida.

(***) Finsa V, VI, VII; Finsa XVI al XXIV, XXVII al XXX; Finsa XLII; Finsa XXXVIII; Finsa XXXVII; Finsa XVII valuación realizada por Deloitte en base a flujos descontados al 31 de diciembre de 2022. El resto de los proyectos muestra la valuación estimada en base a los montos disponibles (fondeos y erogaciones) excluyendo IVA.

El monto comprometido del Fideicomiso a diciembre del 2022 es de USD\$134.88 millones incluyendo IVA, llegando al 90.80% (1) del Monto Neto Destinado a Inversiones.

(1) El cumplimiento se calcula utilizando el Capital de los Inversionistas del Fideicomiso como proporción del Monto Neto destinado a inversiones con los montos en Dólares, se considera el Monto Neto Destinado a Inversiones (USD\$148.34 millones).

Al cierre del 2022, la Tasa Interna de Retorno del Fideicomiso, antes de comisión por administración, fue de 0.9%. El fideicomiso se encuentra dentro del periodo de inversión y como referencia, al 4T22, el valuador independiente está utilizando la metodología de flujos descontados en el 45.0% de las inversiones, mientras que el restante 55.0% continua con valuación a costo (fondeos y erogaciones). Adicionalmente, en el prospecto de inversión se presentó como objetivo una tasa interna bruta de retorno antes de gastos de administración y distribuciones por desempeño de entre 15% a 19%; misma que se calculara en pesos y/o dólares, según corresponda. Por último, el monto remanente por llamar es de USD\$50.4 millones.

EL CUMPLIMIENTO DE LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN SON ⁽¹⁾:

(1) Los lineamientos de Inversión considera todos los proyectos autorizados tanto cerrados como en proceso de cierre al 31 de diciembre de 2022.

TIPO DE PROPIEDADES E INMUEBLES

- Del total del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales, la inversión total de capital (sin IVA) para proyectos industriales ha sido del 100%.

TERRENOS Y EDIFICIOS DE INVENTARIO

- Al 31 de diciembre de 2022, la inversión total de capital (sin IVA) comprometida en terrenos especulativos es de 11.5% del total del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.
- Así mismo, a la fecha, la inversión total de capital (sin IVA) comprometida en edificios especulativos es de 22.1% del total del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.
- Partiendo de los puntos anteriores, la sumatoria en dichas inversiones es de 33.6% del total del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.

TERRENOS PARTES RELACIONADAS

- Al 31 de diciembre del 2022, la inversión total comprometida en terrenos con partes relacionadas es el 3.63% del total del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.

OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A VEHÍCULOS DE INVERSIÓN

- Al 31 de diciembre del 2022, el monto utilizado para el Otorgamiento de Crédito a Vehículos de Inversión es del 0.0% de los Recursos Netos de la Emisión.

TIPO DE MERCADO

- Al 31 de diciembre de 2022, de las entidades federativas definidas como mercado primario, las inversiones realizadas han sido en Jalisco, Baja California, Tamaulipas, Puebla, Aguascalientes, Querétaro, Coahuila y Nuevo León con la que el porcentaje de inversión de capital comprometido en dichos estados es de 78.84% del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.
- De las entidades federativas definidas como mercado secundario, no se tiene inversión alguna, con lo que la inversión de capital comprometido (sin IVA) alcanza un 0.0% del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.

PROYECTOS EN OPERACIÓN

- Al 31 de diciembre del 2022, la inversión total de capital (sin IVA) comprometida en adquisición de proyectos en operación es de 18.7% del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.

ARRENDATARIOS

- Al 31 de diciembre del 2022, la mayor inversión de capital comprometida (sin IVA) relacionada con un sólo arrendatario equivale al 7.2% del Monto máximo de la Serie de los Certificados Iniciales.
- Al 31 de diciembre del 2022, se ha realizado inversiones en 10 proyectos, la concentración en un solo parque o desarrollo producto de dichas inversiones conlleva una inversión de capital (sin IVA) del 17.1% del Monto máximo de las Serie de los Certificados.

DENOMINACIÓN DE LAS INVERSIONES

- Al 31 de diciembre del 2022, las inversiones de capital comprometidas (sin IVA) fueron realizadas al 100% en Dólares y equivale al 78.8% del Monto máximo disponible.

EL CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES DE APALANCAMIENTO DE INVERSIÓN FUE:

Acumulado al 31 de diciembre de 2022

Estatus Fideicomiso Dic'22 (miles usd)			Montos con IVA		
Proyecto	Tipo	Ubicación	Inversión Total Comprometida (incluye IVA)	Crédito	% Crédito Inv. Req.
FINSA V, VI, VII	OPA	Guadalajara, Jal.	31,981,445	18,349,500	57.38%
FINSA XVI al XXIV, XXVII al XXX	OPA	Nuevo Laredo, Tamps.	200,766,514	117,058,500	58.31%
FINSA XLII	BSL	Santa Catarina, N.L.	87,508,944	49,514,533	56.58%
FINSA XXXVIII	MTB	Cuatlacingo, Pue.	10,495,082	3,823,449	36.43%
FINSA XXXVII	MTB	Tijuana, B.C.	14,691,700	0	0.00%
LAND 01	LB	Guadalajara, Jal.	25,030,023	0	0.00%
FINSA VIII-JAL	MTB	Guadalajara, Jal.	17,050,204	0	0.00%
FINSA XVII	MTB	Ramos Arizpe, Coah.	6,980,154	0	0.00%
FINSA VIII-AGS	MTB	Aguascalientes, Ags.	9,767,789	0	0.00%

FNSA XII	MTB	Queretaro, Qro.	17,603,151	0	0.00%
LAND 02	LB	Rosarito, B.C.	90,712	0	0.00%
LAND 03	LB	Apodaca, N.L.	20,022,234	0	0.00%
LAND 04	LB	Tijuana, B.C.	1,393,919	0	0.00%
FNSA XXVIII	MTB	Rosarito, B.C.	27,288,028	0	0.00%
MTB 01	MTB	Santa Catarina, N.L.	15,439,067	0	0.00%
BSL 01	BSL	Santa Catarina, N.L.	75,410,196	43,115,253	57.17%
BSL 02	BSL	Queretaro, Qro.	17,899,202	10,159,841	56.76%
MTB 02	MTB	Tijuana, B.C.	25,350,597	0	0.00%
Recuperaciones de IVA			-21,778,667		
Total Proyectos Ene'21 - Dic'22			582,990,294	242,021,076	41.51%

Al 31 de diciembre del 2022, los préstamos autorizados o en proceso de autorización para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles equivalen a USD\$242.022 millones, y son en promedio 51.51% de la inversión total comprometida de los proyectos considerando los montos con IVA.

Lo anterior, considerando que en los proyectos que aún no se encuentran ocupados de edificios tipo MTB, los préstamos se obtendrán una vez que se tenga arrendatario(s).

Resumen de Gastos de Inversión incurridos en operaciones que dejaron de ser viables (dead deal costs)

Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2022 no se incurrió en gastos en inversiones que dejaron de ser viables ("dead deal costs").

Venta (Desinversiones).

Durante el año de 2022 no se llevó a cabo ninguna Desinversión.

Valuación:

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de los Certificados de Capital de Desarrollo del Fideicomiso Finsa CKD III Número F/4100 fue de:

- Clave "FNSA3CK 21D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)
- Clave "FNSA3CK 21-2D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)
- Clave "FNSA3CK 21-3D" USD\$21.40 (Veintiún Dólares 40/100 USD)

Denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones.

Deloitte Asesoría Financiera S.C., entidad escindida el 1° de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios.

Deloitte Asesoría Financiera, S.C., tiene 11 años de experiencia ya que ha realizado valuación de CKD's desde 2011 y valuaciones de CERPI's desde 2018, según manifestación del propio Valuador Independiente.

Número de años que ha prestado sus servicios el Valuador Independiente al Fideicomiso.

El Fideicomiso es de reciente creación (19 de enero de 2021). Deloitte Asesoría Financiera, S.C. fue nombrado como Valuador Independiente del Fideicomiso en la Asamblea de Tenedores de fecha 9 de febrero de 2021, fue calificada y confirmada la independencia del mismo.

Certificaciones que acreditan la capacidad técnica para valorar este tipo de instrumentos con las que cuenta Deloitte Asesoría Financiera, S.C. así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones.

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. es miembro del International Valuation Standards Council.

La persona responsable de la valuación, así como su equipo de trabajo se capacitan de forma permanente bajo el programa de capacitación técnica interna definida en el Valuation Knowledge Gateway de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd ("DTTL").

Política de Deloitte Asesoría Financiera, S.C. de rotación de las personas físicas responsable de la valuación.

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

Política de rotación del Fideicomiso en la contratación de los servicios de valuación.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de implementación de una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación.

Apego del proceso de valuación de Deloitte Asesoría Financiera, S.C. a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables.

Deloitte Asesoría Financiera, S.C. apega su metodología a estándares internacionales indicados por el International Valuation Standards Council, incluyendo las guías del International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV), también cuenta con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de su trabajo, y el apego técnico de su personal y de los miembros del equipo de valuadores independientes.

La valuación realizada por experto independiente ha sido incluida en este reporte con su consentimiento.

Se hace constar que durante el ejercicio 2022 no existe otra opinión de un experto independiente, adicional a la de los valuadores inmobiliarios, que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso y otros Inversionistas pagaron, a través de su inversión en el Fondo Finsa III, la Comisión por Administración al Administrador, como se muestra a continuación:

Comisión por Administración ^o		
Mx Pesos	USD a fecha de registro	USD a fecha de pago

4T 2021	21,681,555.78	1,062,248.58	1,068,177.96
1T 2022	21,996,402.78	1,091,941.78	1,101,676.47
2T 2022	23,104,721.28	1,163,274.29	1,153,005.00
Total pagado	66,782,679.84	3,317,464.65	3,322,859.42

Así mismo, al 31 de diciembre de 2022, a través del fideicomiso Fondo Finsa, se devengó la Comisión por Administración del Fideicomiso correspondiente al tercer trimestre de 2022 (17 de agosto al 16 de noviembre de 2022), como se muestra a continuación:

Comisión por Administración devengada al 31 de diciembre de 2022 ^(*)			
	Mx Pesos	USD a fecha de registro	USD al 31 dic 2022
3T 2022	23,104,721.28	1,192,083.36	1,227,668.51

La Comisión por Administración es con su parte relacionada y Administrador, Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.

Salvo por la Comisión de Administración mencionada anteriormente, no existen otras comisiones, costos o gastos que el Fideicomiso haya pagado directamente o a través del fideicomiso Fondo Finsa, al Administrador por algún otro concepto durante el período del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022.

Nota: La Comisión por Administración se devenga en pesos mexicanos.

(*) Cifras no incluyen IVA.

Información relevante del periodo

Durante el periodo establecido de 01 de enero de 2022 a la fecha, no ha existido ni existe incumplimiento relevante alguno relacionado con los Documentos de Emisión (señalando sin limitar Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración).

No obstante lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de las disposiciones, se ha hecho del conocimiento del público inversionista, los siguientes eventos relevantes:

Con fecha 05 de abril de 2022, el Fiduciario del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100, previa instrucción del Administrador, publicó como aviso de derechos que estaría realizándose una Distribución a Tenedores de los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" Serie A, por un monto total USD\$291,600.68 (doscientos noventa mil seiscientos Dólares 68/100), siendo la Fecha de Distribución el 18 de abril de 2022.

Con fecha 05 de abril de 2022, el Fiduciario del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100, previa instrucción del Administrador, publicó como aviso de derechos que estaría realizándose una Distribución a Tenedores de los certificados con clave de

pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B, por un monto total USD\$194,395.21 (ciento noventa y cuatro mil trescientos noventa y cinco Dólares 21/100), siendo la Fecha de Distribución el 18 de abril de 2022.

Con fecha 05 de abril de 2022, el Fiduciario del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100, previa instrucción del Administrador, publicó como aviso de derechos que estaría realizándose una Distribución a Tenedores de los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C, por un monto total USD\$97,189.71 (noventa y siete mil ciento ochenta y nueve Dólares 71/100), siendo la Fecha de Distribución el 18 de abril de 2022.

Con fecha 27 de junio del 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista que se llevaría a cabo la Tercera Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la tercera emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 324,000 (trescientos veinticuatro mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$4,050,000.00 (cuatro millones cincuenta mil Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 216,000 (doscientos dieciséis mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 108,000 (ciento ocho mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$1,350,000.00 (un millón trescientos cincuenta mil Dólares 00/100).

Con fecha 29 de junio de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la segunda publicación para llevar a cabo la Tercera Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la tercera emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 324,000 (trescientos veinticuatro mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$4,050,000.00 (cuatro millones cincuenta mil Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 216,000 (doscientos dieciséis mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 108,000 (ciento ocho mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$1,350,000.00 (un millón trescientos cincuenta mil Dólares 00/100).

Con fecha 01 de julio de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la tercera publicación para llevar a cabo la Tercera Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la tercera emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 324,000 (trescientos veinticuatro mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$4,050,000.00 (cuatro millones cincuenta mil Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 216,000 (doscientos dieciséis mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 108,000 (ciento ocho mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$1,350,000.00 (un millón trescientos cincuenta mil Dólares 00/100).

Con fecha 05 de julio de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la cuarta publicación para llevar a cabo la Tercera Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la tercera emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 324,000 (trescientos veinticuatro mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$4,050,000.00 (cuatro millones cincuenta mil Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 216,000 (doscientos dieciséis mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 108,000 (ciento ocho mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$1,350,000.00 (un millón trescientos cincuenta mil Dólares 00/100).

Con fecha 07 de julio de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la quinta publicación para llevar a cabo la

Tercera Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la tercera emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 324,000 (trescientos veinticuatro mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$4,050,000.00 (cuatro millones cincuenta mil Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 216,000 (doscientos dieciséis mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,700,000.00 (dos millones setecientos mil Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 108,000 (ciento ocho mil) certificados, por un monto total de hasta USD\$1,350,000.00 (un millón trescientos cincuenta mil Dólares 00/100).

Con fecha 11 de julio de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista el aviso con fines informativos respecto a los resultados de la Tercera Llamada de Capital, en virtud de la cual se realizó la tercera emisión adicional de los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21D", "FNSA3CK 21-2D" y "FNSA3CK 21-3D".

Con fecha 12 de julio de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista que, a solicitud de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se realiza la retransmisión de la información financiera del reporte anual del ejercicio correspondiente al año 2021 mediante la plataforma "Emisnet" y "STIV" en formato XBRL, haciendo mención que esta retransmisión no afecta la situación financiera del Fideicomiso, ni repercute en los resultados financieros, notas y en ningún indicador financiero.

Con fecha 05 de agosto de 2022, el Representante Común hizo del conocimiento del público inversionista la convocatoria a la Asamblea de Tenedores del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/4100, emisor de los certificados bursátiles fiduciarios de capital de desarrollo bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21D", "FNSA3CK 21-2D" y "FNSA3CK 21-3D", con verificativo el día 17 de agosto del 2022 a las 11:00 horas en las oficinas del Representante Común.

Con fecha 17 de noviembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la convocatoria a la sesión del Comité Técnico a ser celebrada el 28 de noviembre de 2022, a las 11:00 horas, vía remota mediante videoconferencia, para ratificar el despacho y auditor externo independiente del Contrato de Fideicomiso.

Con fecha 25 de noviembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la primera publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 29 de noviembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la segunda publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra

“FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 1ero. de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la tercera publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 5 de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la cuarta publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 7 de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la quinta publicación para llevar a cabo la Cuarta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la cuarta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 1,228,908 (un millón doscientos veintiocho mil novecientos ocho) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,680,675.00 (siete millones seiscientos ochenta mil seiscientos setenta y cinco Dólares 00/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 819,272 (ochocientos diecinueve mil doscientos setenta y dos) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,120,450.00 (cinco millones ciento veinte mil cuatrocientos cincuenta Dólares 00/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie C de hasta 409,636 (cuatrocientos nueve mil seiscientos treinta y seis) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,560,225.00 (dos millones quinientos sesenta mil doscientos veinticinco Dólares 00/100).

Con fecha 13 de diciembre de 2022, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista el aviso con fines informativos respecto a los resultados de la Cuarta Llamada de Capital, en virtud de la cual se realizó la cuarta emisión adicional de los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21D”, “FNSA3CK 21-2D” y “FNSA3CK 21-3D”.

Con fecha 10 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la primera publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la quinta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra “FNSA3CK 21D” de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.62 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 62/100); (ii) los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-2D” Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21-3D” Serie

C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.87 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 87/100).

Con fecha 14 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la segunda publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la quinta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.62 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 62/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.87 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 87/100).

Con fecha 16 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la tercera publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la quinta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.62 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 62/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.87 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 87/100).

Con fecha 20 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la cuarta publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la quinta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.62 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 62/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.87 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 87/100).

Con fecha 22 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista la quinta publicación para llevar a cabo la Quinta Llamada de Capital en virtud de la cual se realizará la quinta emisión adicional de (i) los certificados Serie A con clave de pizarra "FNSA3CK 21D" de hasta 2,544,021 (dos millones quinientos cuarenta y cuatro mil veintiún) certificados, por un monto total de hasta USD\$7,950,065.62 (siete millones novecientos cincuenta mil sesenta y cinco Dólares 62/100); (ii) los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-2D" Serie B de hasta 1,696,014 (un millón seiscientos noventa y seis mil catorce) certificados, por un monto total de hasta USD\$5,300,043.75 (cinco millones trescientos mil cuarenta y tres Dólares 75/100); y los certificados con clave de pizarra "FNSA3CK 21-3D" Serie C de hasta 848,007 (ochocientos cuarenta y ocho mil siete) certificados, por un monto total de hasta USD\$2,650,021.87 (dos millones seiscientos cincuenta mil veintiún Dólares 87/100).

Con fecha 23 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del "Emisnet" en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista información referente a los resultados

de la Quinta Llamada de Capital, en virtud de la cual se realizó la quinta emisión adicional de los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21D”, FNSA3CK 21-2D” y “FNSA3CK 21-3D”.

Con fecha 24 de febrero de 2023, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hizo del conocimiento del público inversionista el aviso con fines informativos respecto a los resultados de la Quinta Llamada de Capital, en virtud de la cual se realizó la quinta emisión adicional de los certificados con clave de pizarra “FNSA3CK 21D”, FNSA3CK 21-2D” y “FNSA3CK 21-3D”.

Con fecha 2 de marzo del 2023 el Fiduciario, previa instrucción del Administrador, publicó un evento relevante a través del “Emisnet” en el cual se hace del conocimiento al público inversionista sobre la renuncia del Ing. Gerardo Ignacio Zambrano Martínez como Vicepresidente de Administración y Finanzas de Finsa y, en su lugar, asume la Vicepresidencia de Administración y Finanzas de Finsa la C.P. María del Rocío Palafox Morales

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asambleas generales de tenedores

Durante el periodo establecido de 01 de enero de 2022 a la fecha del presente Reporte Anual, los Tenedores fueron convocados a las siguientes Asambleas:

Asamblea general de tenedores del 17 de agosto de 2022

Quorum: 100%

Orden del día:

- I. Designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes por parte de los Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3.(c) y demás aplicables del Fideicomiso.
- II. Calificación y confirmación de la independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, que cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Miembros Independientes, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3.(c) y demás aplicables del Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la contratación por parte del Fiduciario del Oficial de Cumplimiento para los fines descritos en el Contrato de Administración, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1(b) (xxvi) y demás aplicables del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
- IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

RESOLUCIONES

La Asamblea, con la conformidad de la totalidad de Tenedores presentes adoptó el siguiente:

Primero: Se toma conocimiento de las designaciones y remociones de ciertos miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, todos ellos con el carácter de Miembros Independientes, efectuadas por un Tenedor en ejercicio del derecho que le corresponde conforme a lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (c) y demás aplicables del Fideicomiso.

La Asamblea, por unanimidad de votos de todos los Tenedores presentes adoptó el siguiente:

Segundo: Se califica y confirma la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, atendiendo a la manifestación de que cumplen con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

Tercero: Se aprueba la designación y contratación por parte del Fideicomiso de DP Diligentia Partners, S.C. como Oficial de Cumplimiento para los fines descritos en el Contrato de Administración, así como para la realización de las funciones específicas que deberá cumplir, en los términos que fueron presentados a la Asamblea por el Administrador.

Cuarto: Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerreo Luna, José Roberto Flores Coutiño, Yunnuel Montiel Flores, Ricardo Ramírez Gutiérrez, o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades correspondientes.

Asamblea general de tenedores del 23 de noviembre de 2022

Quorum: 100%

Orden del Día:

- I. Designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes por parte de los Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3(c) y demás aplicables del Fideicomiso.
- II. Calificación y confirmación de la independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes que cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso para ser considerados como Personas Independientes, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3(c) y demás aplicables del Fideicomiso.
- III. Informe sobre la remoción y designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes designados por parte del Administrador, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.3.(d) del Fideicomiso.

- IV. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

RESOLUCIONES

La Asamblea, con la conformidad de la totalidad de Tenedores presentes adoptó el siguiente:

Primero: Se toma conocimiento de la designación de cierto miembro propietario y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, todos ellos con el carácter de Miembros Independientes, efectuadas por un Tenedor en ejercicio del derecho que le corresponde conforme a lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (c) y demás aplicables del Fideicomiso.

La Asamblea, por unanimidad de votos de todos los Tenedores presentes adoptó el siguiente:

Segundo: Se califica y confirma la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, atendiendo a la manifestación de que cumplen con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea, con la conformidad de la totalidad de Tenedores presentes adoptó el siguiente:

Tercero: Se toma conocimiento de la remoción y designación de cierto miembro propietario y su respectivo suplente del Comité Técnico del Fideicomiso efectuadas por el Administrador en ejercicio del derecho que le corresponde conforme a lo establecido en la Cláusula 4.3 inciso (d) y demás aplicables del Fideicomiso.

La Asamblea, por unanimidad de votos de todos los Tenedores presentes adoptó el siguiente:

Cuarto: Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerreño Luna, Mariel Martínez Chávez, José Roberto Flores Coutiño, Yunnuel Montiel Flores, Ricardo Ramírez Gutiérrez, o cualquier apoderado del Representante Común y/o del Fiduciario, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

i. Comité Técnico

Durante el periodo establecido en el presente reporte, los Miembros del Comité Técnico fueron convocados al siguiente Comité Técnico:

Fecha: 28 de noviembre de 2022

Orden del Día:

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, ratificación del despacho y Auditor Externo Independiente, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria de Valores que contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos ("CUAE").

- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los honorarios del Auditor Externo Independiente.
- III. Designación de delegado o delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la sesión del Comité Técnico.

Audidores externos de la estructura de la operación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se realizó cambio de Auditor Externo que presta los servicios de auditoría.

El Auditor Externo, para la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, fue designado en el contrato de Fideicomiso en su cláusula 14.3 (b), el cual estipula que el Fiduciario deberá contratar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como el Auditor Externo.

La contratación de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. para la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 fue realizada el 28 de noviembre de 2022.

A la fecha de este Reporte Anual, y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fungió como Auditor Externo del Fideicomiso y su dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esas fechas, fue emitido con una opinión favorable con fecha 28 de marzo de 2023. Véase sección [432000 – NBIS2 “Anexos”] “Estados Financieros (Dictaminados) al 31 de diciembre de 2022”.

Asimismo, se hace constar que durante el ejercicio 2022 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Durante el periodo del 28 de enero de 2021 (fecha de inicio de operaciones del Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, a través del Vehículo de Inversión Fondo Finsa III, realizó las operaciones con su Parte Relacionada Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V., bajo condiciones de mercado, que se detallan en el apartado “Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones” en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”.

Durante el periodo del 28 de enero de 2021 (fecha de inicio de operaciones del Fideicomiso) a la fecha del presente Reporte Anual, no ha existido Conflicto de Interés alguno en la operación del Fideicomiso.

El Administrador no tiene conocimiento de otras operaciones con Personas Relacionadas y/o existencia de Conflicto de Interés que hayan sido aprobadas en el periodo del 28 de enero de 2021 (inicio de operaciones del Fideicomiso) a la fecha del presente Reporte Anual, salvo aquellas que hubiesen sido aprobadas por Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según corresponda.

Salvo por lo mencionado con anterioridad, no existe ninguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el Fiduciario y el Administrador, o cualquier otro tercero, ni se ha realizado ninguna transacción o crédito relevante, entre el Fiduciario, el Fideicomitente o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Denominación social y nombre comercial de la Fideicomitente.

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

Fecha, lugar de constitución y duración de la Fideicomitente.

Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante Escritura Pública No. 22,621 de fecha 20 de diciembre de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público No. 62 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La duración de la sociedad es indefinida.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas.

Ricardo Margáin 444 – Torre Sur, Piso 12
Colonia Valle del Campestre
San Pedro Garza García, Nuevo León
66265, México
Teléfono +52 (81) 8152-4200

Evolución de la Fideicomitente.

Finsa Portafolios, es una sociedad constituida para actuar como Fideicomitente / Fideicomisario del Fideicomiso. Desde su creación a la fecha, la sociedad no ha sido sujeta de fusiones, adquisiciones o ventas de activos, así como tampoco ha sufrido cambio en su estructura, ni se encuentra sujeta a procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la emisora, efecto de leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo del negocio, o eventos de naturaleza similar.

Principales inversiones.

La única inversión de Finsa Portafolios al 31 de diciembre de 2022 era la inversión en los Vehículos de Inversión y una inversión en cierto vehículo tercero, la cual ascendía USD\$14,855,493.00 (catorce millones ochocientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos noventa y tres Dólares) equivalentes a \$297,334,377.00 (doscientos noventa y siete millones trescientos treinta y cuatro mil trescientos setenta y siete Pesos 00/100 M.N.).

Actividad Principal:

Finsa Portafolios no desarrolla otra actividad distinta a la de actuar como Fideicomitente / Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

Canales de distribución:

Finsa Portafolios no desarrolla otra actividad distinta a la de actuar como Fideicomitente / Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por lo tanto, no posee canales de distribución.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 Finsa Portafolios no ha adquirido derechos ni intereses relacionados con patentes, licencias, marcas franquicias u otros contratos.

Principales clientes:

Finsa Portafolios no desempeña otra actividad distinta a la de actuar como Fideicomitente / Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por lo tanto, no tiene clientes, ni dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Finsa Portafolios, es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, sujeta al régimen ordinario y a las disposiciones de los siguientes ordenamientos mismos que se incluyen de manera enunciativa más no limitativa: Código de Comercio, Ley General de Sociedades Mercantiles, LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

Finsa Portafolios es contribuyente del ISR, IVA, conforme a los términos de las leyes respectivas.

Recursos humanos:

Finsa Portafolios no cuenta con empleados y, a la fecha del Reporte Anual, no tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales.

Desempeño ambiental:

Finsa Portafolios no desarrolla otra actividad distinta a la de actuar como Fideicomitente / Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por lo tanto, no aplica el desempeño ambiental, por lo que no cuenta con algún certificado o reconocimiento ambiental, y no tiene programas o proyectos para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y los recursos naturales.

Las actividades del Fideicomitente no representan un riesgo ambiental y tampoco tiene impactos relevantes, actuales o potenciales, derivados del cambio climático en el negocio.

Información de mercado:

Finsa Portafolios no desarrolla otra actividad distinta a la de actuar como Administrador Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por tanto, no pertenece a un sector de la industria en particular ni tiene participación de mercado en tanto que no comercializa productos ni servicios.

Estructura corporativa:

Finsa Portafolios es una sociedad cuyos socios actuales son FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., con el 99.97% de su capital y Finsa Inversiones I, S. de R.L. de C.V. con el 0.03% de su capital.

Descripción de los principales activos:

Finsa. no posee ningún activo fijo, ni ha otorgado algún activo como garantía para la obtención de algún crédito.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Durante el periodo de 01 de enero de 2022 a la fecha, no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, administrativos o arbitrales, que hubiesen sido interpuestos o resueltos en dicho periodo, así como tampoco respecto de obligaciones o derechos generados con ese motivo y que eventualmente pudieren causar algún efecto adverso al Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, tampoco se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, hasta donde es su conocimiento, no pudiera declararse ni ha sido declarado en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

Finsa Portafolios es una Sociedad de Responsabilidad Limitada cuyo capital social asciende a la cantidad de \$218,428,050.00 (doscientos dieciocho millones cuatrocientos veintiocho mil cincuenta Pesos 00/100 M.N.) representada por 3 partes sociales y se integra como a continuación se muestra:

Parte Social	Capital Fijo	Capital Variable	Total Capital Social	Interés de participación
1	\$2,999	-	\$2,999	0.0013%
1	1	-	1	0.0001%
1	-	\$218,425,050	218,425,050	99.9986%
3	\$3,000	\$218,425,050	\$218,428,050	100.0000%

A la fecha del Reporte Anual, se reporta una aportación al capital a Finsa Portafolios con fecha del 24 de febrero de 2023, por parte de Northern Equity Partners, S.A. de C.V., y por un importe de \$39,173,621.00 (treinta y nueve millones ciento setenta y tres mil seiscientos veintiún Pesos 00/100 M.N.) modificando el importe de su capital social como se muestra a continuación:

Parte Social	Capital Fijo	Capital Variable	Total Capital Social	Interés de participación
1	\$2,999	-	\$2,999	0.0011%
1	1	-	1	0.0001%
1	-	\$257,598,671	257,598,671	99.9988%
3	\$3,000	\$257,598,671	\$257,601,671	100.0000%

A la fecha del Reporte Anual no se reporta algún otro evento, además del mencionado anteriormente, que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

Dividendos:

Desde la fecha de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2022, Finsa Portafolios no ha pagado dividendos a sus socios.

Finsa Portafolios pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para financiar su plan de expansión y sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. Finsa Portafolios podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios consideren relevantes.

Asimismo, se hace constar que no existen restricciones que limiten a Finsa Portafolios en el pago de dividendos o que puedan limitar su capacidad de pago futura..

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

A la fecha de este Reporte Anual, Finsa Portafolios no ha tenido reestructuración societaria, ni se encuentra pendiente de alguna reestructuración societaria.

Administradores y tenedores de los certificados:

COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO:

	Independientes	No Independientes
Número de Miembros Propietarios	3	3
Número de Miembros Suplentes	10	3

Nombre:	Propietario / Suplente:	Tipo (Independiente o no):	Forma en que se designa:	Funciones/ Facultades: (4)	Fecha de designación:	Periodo de elección:
Rafael Trejo Rivera	Propietario	Independiente	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión -Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
Mariana Zubieta Galaviz	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión -Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Juan Carlos Martin Sandoval	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				- Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
David Herrera Bautista	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				-Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
David Antonio Gaytan Romero	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión -Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Alejandro Toxqui Hernandez	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				- Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
Eduardo Benigno Parra Ruiz	Propietario	Independiente	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	17/08/2022	Ago 17, 2022 – Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Jorge Alejandro Santiso Albarran	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador	17/08/2022	Ago 17, 2022 – Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				- Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
Edna Alejandra Olvera Gomez	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes	17/08/2022	Ago 17, 2022 – Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				- Otros Asuntos		
Cesar Emilio Montemayor Cantú	Propietario	Independiente	Asamblea de Tenedores del 23-Nov-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	23/11/2022	Nov 23, 2022 – Nov 22, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Alejandro Wassiliu	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 23-Nov-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de	23/11/2022	Nov 23, 2022 – Nov 22, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
Christian Contreras Hernández	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 23-Nov-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	23/11/2022	Nov 23, 2022 – Nov 22, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Carolina García Lopez	Suplente	Independiente	Asamblea de Tenedores del 23-Nov-2022	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario	23/11/2022	Nov 23, 2022 – Nov 22, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				- Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
María del Rocío Palafox Morales	Propietario	No Independiente	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021 y Carta Notificación del 11-Nov-22 enviada a Fideicomisario y Representante Común	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	23/11/2022	Nov 22, 2022 – Nov 21, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

Claudio Zambrano Garza	Propietario	No Independiente	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Fernando Molina Castro	Propietario	No Independiente	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				- Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
Pablo Arriaga Reyna	Suplente	No Independiente	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.
Elva Cantú Rubio	Suplente	No Independiente	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

				Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos		
Alejandro Salazar Hernández	Suplente	No Independiente	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021	- Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	2/09/2021	Feb 09, 2022 – Feb 08, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.

La información proporcionada es con base a la última Asamblea de Tenedores, en la que fueron designados miembros del Comité Técnico, por lo que conforme al Contrato de Fideicomiso y hasta donde es del conocimiento del Administrador, la información debe permanecer vigente, a menos que sea convocada una Asamblea de Tenedores, cuyo Orden del Día señale la revocación o designación nuevos de miembros.

(1) Las Funciones del Comité Técnico conforme a la Cláusula 4.3 inciso x del Contrato del Fideicomiso serán:

(i) Aprobación de Inversiones o Enajenaciones. Cualesquier Inversión, Reinversión, adquisición o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de Certificados de Series Iniciales, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que, para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento;

(ii) Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas. Sujeto a lo establecido en el numeral (iii) del inciso (b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar cualesquier operaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando éstas representen un valor inferior al 10% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital de los Certificados de Series Iniciales, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Lo anterior, siempre y cuando dichas operaciones sean Operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, de Finsa Portafolios y del Administrador, o pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (y) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones o del Administrador; o (z) que representen un Conflicto de Interés del Administrador o del Fideicomitente; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y en el entendido, además, que lo anterior no será aplicable a (x) préstamos o financiamientos otorgados por el Fiduciario a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso; (y) Inversiones que realice el Fideicomiso con cualquier Vehículo Paralelo en los términos de la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso; y (3) cualesquier Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión, ya sea como deuda o capital de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. De conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, cualesquier Operaciones con Partes Relacionadas llevadas a cabo por cualquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido con la aprobación de la Asamblea de Tenedores o de los Miembros Independientes del Comité Técnico, deberán ser aprobadas por el órgano corporativo aplicable a nivel del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea aplicable.;

(iii) Sustitución del Valuador Independiente. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Valuador Independiente; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(iv) Sustitución del Valuador Inmobiliario. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Valuador Inmobiliario; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.;

(v) Sustitución del Auditor Externo. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(vi) Líneas de Suscripción. Discutir y, en su caso, aprobar la contratación de cualesquier Línea de Suscripción y/o la celebración de cualesquier Convenio de Línea de Suscripción por parte del Fideicomiso, que se encuentre relacionada con dicha Serie de Certificados

(vii) Verificación del Cumplimiento. Verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(viii) Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría. Discutir y, en su caso, aprobar reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría, según sea necesario, de conformidad con la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que únicamente los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(ix) Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros. Discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Inversión con un Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.10(b) del Contrato de Fideicomiso;

(x) Aprobación de la participación de terceros que aporten terrenos. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier coinversión de terceros en el Fideicomiso mediante la aportación de terrenos a un Vehículo de Inversión respectivo de conformidad con la Cláusula 6.10(b) del Contrato de Fideicomiso;

(xi) Aprobación de préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier préstamo del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso;

(xii) Contratación de Asesores Independientes. Discutir y, en su caso, aprobar instruir al Fiduciario la Contratación de Asesores Independientes de conformidad con la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto; y

(xiii) Otros Asuntos. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 2 de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (xii) anteriores, no podrán ser delegadas; en el entendido, que cualquier acto que requiera la aprobación previa del Comité Técnico 117 conforme al presente inciso (I) que deba ser aprobado por el Comité de Inversión conforme al Contrato de Co-Inversión y a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobado por el Comité de Inversión como requisito para que pueda ser sometido a la aprobación del Comité Técnico."

(2) El periodo de elección conforme a la Cláusula 4.2 inciso (f) del Contrato del Fideicomiso será:

(2) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o sustituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) por los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan cada 10% de los Certificados en circulación tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos o sustituidos conforme a lo previsto en la Cláusula 4.3. del Contrato de Fideicomiso.

FUNCIONARIOS CLAVE DEL ADMINISTRADOR:

Nombre:	Sexo	Cargo:	Tiempo en el puesto:	Empresas donde estén colaborando (como ejecutivos principales o como miembros de consejo):	La empresa tiene algún tipo de relación con la persona moral que funge como administrador :	Edad	Grado máximo de estudios	Empresas donde han colaborado (como directivo relevante o miembro de consejo):
Sergio René Argüelles González	Masculino	Presidente y Director General	22 años	Finsa	Sí	61	Maestría	Bancomer BBVA, Banamex Citi México, Banorte, Consejo Coordinador Empresarial, Fundación Niños y Niñas, AMPIP, NAFIN, American Chamber, Coparmex, Nexus Capital, UDEM, Fundación Finsa

María del Rocío Palafox Morales	Femenino	Vicepresidente y CFO	0 años	Finsa	Sí	53	Contador Público	GE Capital, BID Investment, Property Management Enterprises, Grupo Banco de Desarrollo
Francisco Javier Ugarte de la Rosa	Masculino	Vicepresidente Técnico	22 años	Finsa	Sí	62	Ingeniería	Grupo Bermúdez
Hans Josef Hutterer Arellano	Masculino	Vicepresidente y Director Jurídico	11 años	Finsa	Sí	45	Maestría	Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C.

El 75% de los directivos relevantes son del género masculino y 25% son del género femenino.

Se informa que el Administrador no tiene conocimiento respecto a la participación del miembro independiente del Comité Técnico, sobre su participación en empresas como ejecutivo principal o como miembro del consejo de administración de alguna persona moral que pueda estar relacionada o afiliada con el Administrador. Asimismo, se informa que el Administrador no tiene conocimiento sobre algún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a su cónyuge, concubina o concubinario, según sea el caso, que el miembro independiente del Comité Técnico tenga con cualquier otro miembro del Comité Técnico o con directivos relevantes del Administrador.

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo.

No existe empresa, gobierno o persona física o moral que pueda imponer directa o indirectamente decisiones en las Asambleas de Tenedores, nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, dirigir la administración, estrategia o políticas de la emisora, salvo por lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, mismo que únicamente puede suceder por mayorías simples o calificadas, según corresponda.

Durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, los Funcionarios Clave del Administrador y los miembros del Comité Técnico no percibieron del Fideicomiso ninguna prestación de cualquier naturaleza.

El gobierno corporativo de la emisora está conformado por una Asamblea de Tenedores y un Comité Técnico, los cuales continúan funcionando en los mismos términos de los Documentos de Emisión; a la fecha, dichos órganos contemplan al menos un miembro experto en el área de finanzas.

El Fideicomiso no cuenta con empleados por lo que no tiene un código de conducta, por otra parte el Administrador tiene un empleado, sin embargo los Funcionarios Clave del Administrador y su empleado se rigen con el código de conducta que tiene implementado las partes relacionadas del Administrador de las cuales son empleados, a continuación se mencionan los principales lineamientos previstos en dicho código:

El código de conducta se conforma por 8 lineamientos:

1. Comportamiento en el trabajo
2. Comunicación
3. Conflicto de Intereses
4. Contratación de Personal
5. Honestidad, Lealtad e Integridad
6. Información Confidencial
7. Seguridad en el Trabajo
8. Denuncias o Sugerencias

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Trejo Rivera Rafael	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año 11 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Montemayor Catú Cesar Emilio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-08-17	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Ago 17, 2022 - Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Wassiliu Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-08-17	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022

Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Ago 17, 2022 - Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Contreras Hernández Christian	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-08-17	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Ago 17, 2022 - Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

García López Carolina	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-08-17	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Ago 17, 2022 - Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores	

Independientes - Otros Asuntos

Zubieta Galaviz Mariana	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año 11 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Martin Sandoval Juan Carlos	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año 11 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Herrera Bautista David	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico

Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año 11 Meses
Información adicional
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos

Gaytán Romero David Antonio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año 11 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Toxqui Hernández Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año 11 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Parra Ruiz Eduardo Benigno

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Asamblea de Tenedores del 09-Feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 año 11 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Santiso Albarran Jorge Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-08-17	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Ago 17, 2022 - Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 Meses	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Olvera Gomez Edna Alejandra	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-08-17	Asamblea de Tenedores del 17-Ago-2022
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Ago 17, 2022 - Ago 16, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año	Miembro del Comité Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
4 Meses	
Información adicional	

Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos

No Independientes [Miembro]

Zambrano Garza Claudio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Molina Castro Fernando	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Reyna Arriaga Pablo	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Cantú Rubio Elva	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Salazar Hernandez Alejandro	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 09-feb-2021
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos

Palafox Morales María del Rocio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-11-23	Contrato de Fideicomiso CKD número F/4100 del 23-nov-2022
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Nov 22, 2022 - Nov 21, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Miembro del Comité
Tiempo ocupando el cargo (años)	
1 mes	
Información adicional	
Facultades del Comité Técnico: - Aprobación de Inversiones o Enajenaciones - Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas - Sustitución del Valuador Independiente - Sustitución del Valuador Inmobiliario - Sustitución del Auditor Externo - Aprobación de Líneas de Suscripción - Verificación del Cumplimiento - Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría - Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros - Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos - Aprobación de Préstamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión - Contratación de Asesores Independientes - Otros Asuntos	

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Argüelles González Sergio René	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso Fondo Finsa III F/4303
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Presidente y Director General
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
No aplica	

Palafox Morales María del Rocio	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2022-11-23	Contrato de Fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 y Carta Notificación del 11-Nov-22 enviada a Fideicomisario y Representante Común
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Nov 22, 2022 - Nov 21, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Vicepresidente y CFO

Tiempo ocupando el cargo (años)
1 mes
Información adicional
No aplica

Ugarte De la Rosa Francisco Javier	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso Fondo Finsa III F/4303
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Vicepresidente Técnico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
No aplica	

Hutterer Arellano Hans Josef	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de asamblea
2021-09-02	Contrato de Fideicomiso Fondo Finsa III F/4303
Periodo por el cual fueron electos	Cargo
Feb 9, 2022 - Feb 8, 2023; y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año.	Vicepresidente y Director Jurídico
Tiempo ocupando el cargo (años)	
Desde la creación del Fideicomiso	
Información adicional	
No aplica	

Porcentaje total de hombres como directivos

relevantes: 75

Porcentaje total de mujeres como directivos

relevantes: 25

Porcentaje total de hombres miembros de Comité

Técnico: 74

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité

Técnico: 26

Cuenta con programa o política de inclusión

laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

El Fideicomiso no tiene empleados, por lo que no cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo.

Subcomités [Sinopsis]**Independientes [Miembro]**

No aplica No aplica No aplica	
Tipo de Subcomité al que pertenece	No aplica
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-12-31	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
No aplica	No Aplica
Información adicional	
No aplica	

No Independientes [Miembro]

No aplica No aplica No aplica	
Tipo de Subcomité al que pertenece	No aplica
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2021-12-31	No aplica
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
No aplica	No Aplica
Información adicional	
No aplica	

Estatutos sociales y otros convenios:

La nacionalidad de la sociedad es mexicana. Los socios se obligan formalmente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a que todo extranjero que en la constitución de la Sociedad o posteriormente adquiera un interés o participación social en la Sociedad, quedará obligado formalmente a considerarse como nacional respecto a las partes sociales, acciones o derechos que adquiera en la Sociedad o de que sea titular, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la Sociedad, y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los derechos, bienes o las participaciones sociales que hubiese adquirido.

- **Objeto social**

La Sociedad tendrá por objeto social, y como actividades principales y preponderantes:

- Participar como accionista socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas o partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- Celebrar como fideicomitente y/o fideicomisaria toda clase de contratos de fideicomiso, aportar al patrimonio de tales fideicomisos cualesquier recursos, así como la propiedad o titularidad de bienes o derechos y enajenar por cualquier título o derecho que la sociedad tenga al respecto a los fideicomisos en los cuales participe o sea fideicomitente y/o fideicomisaria.

Como actividades auxiliares o secundarias al objeto social principal y preponderante descrito anteriormente, la Sociedad podrá:

- Contratar, directa o indirectamente, toda clase de prestación de servicios profesionales, especializados, complementarios, compartidos y obras especializadas.
- Dar o tomar en arrendamiento o en comodato; adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones, instituciones y/o fideicomisos en las que la sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza.
- Representar a personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero, así como conferir y/o aceptar toda clase de comisiones mercantiles y mandatos obrando a nombre del comitente o mandante.
- Obtener, desarrollar, mejorar, usar, explotar, mantener, defender, oponer, adquirir, otorgar y recibir licencias o autorizaciones, ceder o de cualquier forma disponer, de toda clase de signos distintivos, invenciones, patentes, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales, y cualesquiera otros derechos de propiedad industrial, así como de obras objeto de derechos de autor, y cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero.

- e) Usar y explotar todo tipo de concesiones, franquicias, permisos, licencias y autorizaciones según sea necesario para el cumplimiento del objeto social.
- f) Emitir, suscribir, aceptar, endosar, garantizar, avalar y negociar toda clase de títulos de crédito o valores según sea necesario o conveniente para el cumplimiento del objeto social.
- g) Obtener toda clase de préstamos o créditos, sin o con el otorgamiento de garantía real o personal específica mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal; así como, otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo a sociedades mercantiles o civiles, empresas e instituciones con las que la sociedad tenga relaciones de negocios o participaciones sociales, recibiendo o no garantías reales o personales específicas.
- h) Otorgar y recibir todo tipo de garantías y avalar títulos de crédito, y actuar como obligado solidario, respecto de obligaciones contraídas por la Sociedad o por cualquier tercero.
- i) En general, ejecutar los actos, celebrar los contratos y realizar las demás operaciones que sean necesarias o conducentes para el cumplimiento del objeto social de la Sociedad.

- **Asamblea de Socios**

1. Generales: La Asamblea se reunirán en cualquier tiempo según se convoque a los socios para ello, pero en todo caso por lo menos una vez cada 6 (seis) meses, la primer Asamblea deberá ser dentro del mes de enero, y la segunda Asamblea dentro del mes julio de cada año, en las que entre otros asuntos a tratar, se resolverá la elección, reelección y/o en su caso renuncia de los miembros del Consejo de Gerentes de la Sociedad.

La asamblea de socios resolverá sobre los asuntos relacionados en el artículo 78 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

- I. Adicionalmente, mientras el Presidente del Consejo de Gerentes sea el señor Sergio René Argüelles González, y éste no renuncie, sea destituido, fallezca, se declare incapaz o en estado de interdicción, o por cualquier otra razón deje de ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Gerentes, se requiere aprobación de la Asamblea de Socios para cada uno de los siguientes asuntos, mismos que requieren del voto favorable del 75% (setenta y cinco) por ciento del capital social con derecho a voto.
 - A. Discutir, aprobar, modificar o reprobador los estados financieros correspondientes a ejercicios sociales, y tomar con estos motivos las medidas que juzguen oportunas.
 - B. Cambio de nacionalidad de la Sociedad y sus Subsidiarias;
 - C. La fusión, escisión, disolución y/o liquidación de la Sociedad y cualquiera de sus Subsidiarias;
 - D. Modificación a los Estatutos Sociales de la Sociedad o de sus Subsidiarias que eliminen o limiten los derechos que otorgan a los titulares de partes sociales/acciones o los mecanismos que permitan la decisión sucesiva del ejercicio del derecho de voto en asambleas de Subsidiarias o modifiquen el mecanismo para que en forma indirecta a nivel de la Asamblea de Socios de la Sociedad se puede decidir el ejercicio del derecho de voto en la Sociedad y/o sus Subsidiarias, excepto cuando se trate de cambio de objeto de la Sociedad o establecer o incrementar las obligaciones de los socios de la Sociedad, en los cuales se requerirá aprobación por unanimidad de votos;

- E. Cambio del objeto social principal de la Sociedad y/o sus Subsidiarias, en el entendido que para este asunto se requerirá aprobación por unanimidad de votos de los socios de la Sociedad;
 - F. Participar en nuevas líneas de negocio que se desvíen del negocio existente en la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
 - G. Celebrar, modificar y/o terminar contratos de préstamos o créditos otorgados por la Sociedad o sus Subsidiarias a empresas, sociedades o personas distintas a (1) la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas; (2) Partes Relacionadas o (3) empleados y funcionarios de la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas, siempre y cuando no sean conforme al fondo de ahorro y préstamo y/o políticas de la empresa respectiva;
 - H. Transmisiones, enajenación o cesión de partes sociales del capital social de Sociedad, Subsidiarias, y/o la admisión de nuevos socios/accionistas en la Sociedad y/o en sus Subsidiarias;
 - I. Resolver sobre la distribución de utilidades/dividendos, en su caso, en la Sociedad y/o sus Subsidiarias, así como determinar la cantidad de reservas de capital en la Sociedad y/o Subsidiarias, según corresponda.
 - J. Resolver sobre los reembolsos de capital en la Sociedad y/o sus Subsidiarias.
 - K. Solicitar el concurso mercantil de la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
 - L. Determinar el sentido conforme al cual la Sociedad, en su calidad de socio o accionista de sus Subsidiarias, deberá votar en las asambleas de accionistas o socios de sus Subsidiarias respecto de los asuntos previstos del inciso (A) a la (K) del apartado I de este Artículo Décimo Cuarto.
 - M. Cualquier otro asunto reservado a la Asamblea conforme a la Ley o a los presentes Estatutos.
- II. En caso de que el señor Sergio René Argüelles González deje de ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Gerentes por cualquier motivo, incluyendo sin limitar, por renuncia, destitución, remoción, fallecimiento, incapacidad o estado de interdicción, se requiere aprobación de Asamblea de Socios para cada uno de los siguientes asuntos, mismos que requieren del voto favorable del 75% (setenta y cinco) por ciento del capital social con derecho a voto.
- A. Discutir, aprobar, modificar o reprobare los estados financieros correspondientes a ejercicios sociales, y tomar con estos motivos las medidas que juzguen oportunas.
 - B. Cambio de nacionalidad de la Sociedad y sus Subsidiarias;
 - C. La fusión, escisión, disolución y/o liquidación de la Sociedad y cualquiera de sus Subsidiarias;
 - D. Modificación a los Estatutos Sociales de la Sociedad o de sus Subsidiarias que eliminen o limiten los derechos que otorgan a los titulares de partes sociales/acciones o los mecanismos que permitan la decisión sucesiva del ejercicio del derecho de voto en asambleas de Subsidiarias o modifiquen el mecanismo para que en forma indirecta a nivel de la Asamblea de Socios de la Sociedad se puede decidir el ejercicio del derecho de voto en la Sociedad y/o sus Subsidiarias, excepto cuando se trate de cambio de objeto de la Sociedad o establecer o incrementar obligaciones de los socios de la Sociedad, en los cuales se requerirá aprobación por unanimidad de votos;
 - E. Cambio del objeto social principal de la Sociedad y/o sus Subsidiarias, en el entendido que para este asunto se requerirá aprobación por unanimidad de votos de los socios de la Sociedad;

- F. Participar en nuevas líneas de negocio que se desvíen del negocio existente en la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
- G. Celebrar, modificar y/o terminar contratos de préstamos o créditos otorgados por la Sociedad o sus Subsidiarias a empresas, sociedades o personas distintas a: (1) la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas; (2) Partes Relacionadas; o (3) a empleados y funcionarios de la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas, siempre y cuando no sean conforme al fondo de ahorro y préstamo y/o políticas de la empresa respectiva;
- H. Transmisiones, enajenación o cesión de partes sociales del capital social de Sociedad, Subsidiarias, y/o la admisión de nuevos socios/accionistas en la Sociedad, sus Subsidiarias;
- I. Resolver sobre la distribución de utilidades/dividendos, en su caso, en la Sociedad y/o sus Subsidiarias, así como determinar la cantidad de reservas de capital en la Sociedad y/o Subsidiarias, según corresponda.
- J. Solicitar el concurso mercantil de la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
- K. Transformación en otra modalidad de sociedad de la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
- L. La adopción de, y cualquier complemento a, revisión de, o modificación al plan anual de negocios de la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
- M. Análisis, aceptación o rechazo de proyectos de inversión, expansión, o desinversión de la Sociedad y/o Subsidiarias;
- N. Cualquier: (a) acto o contrato en relación con cualesquier proyectos nuevos o la adquisición de cualquier propiedad por cualesquiera de la Sociedad o sus Subsidiarias; (b) transacción de capital (incluyendo cualquier venta, financiamiento o refinanciamiento de los activos de las sociedades que integran la Sociedad, Afiliadas y/o sus Subsidiarias o cualquier parte del mismo, o cualquier arrendamiento, préstamo, crédito o transacción de productos derivados, incluyendo la contratación de una línea de crédito o una deuda adicional sobre una línea de crédito existente) y los términos y condiciones de los mismos; (c) cualquier prenda, hipoteca, gravamen, o el otorgamiento de alguna garantía sobre cualquier activo de la Sociedad, Afiliadas y/o Subsidiarias; o (d) en todos los casos anteriores cuando dichos actos, contratos, transacciones u operaciones no estén contempladas en el plan anual de negocios que la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas, según corresponda;
- O. La enajenación o venta del negocio de la Sociedad, Afiliadas y/o Subsidiarias y/o de todo o parte del grupo corporativo al que pertenece la Sociedad, o de algunas de sus Subsidiarias a través de venta de activos (portafolios de terrenos o reserva territorial y/o naves industriales y/o construcciones) a un tercero, cuando involucre la enajenación o venta del 15% o más del total del valor contable de los activos inmobiliarios por tipo de activo inmobiliario o del total de los portafolios o activos inmobiliarios de la Sociedad, Afiliadas y/o Subsidiarias o que pertenecen al grupo corporativo de la Sociedad, excepto por la enajenación o venta de activos inmobiliarios o de arrendamientos a fideicomisos cuyo certificados o títulos de participación estén listados en Bolsa, de los denominados o conocidos como certificados bursátiles de capital o CKDs o certificados emitidos por fideicomisos de inversión en bienes raíces o FIBRAS;
- P. La promoción de o negociación de, o cualquier decisión en relación con la estrategia para llevar a cabo (incluyendo la contratación de abogados) cualquier litigio, arbitraje o arreglo que involucre a la Sociedad, Afiliadas y/o Subsidiarias o a cualesquiera de los activos de las sociedades del grupo corporativo al que pertenece la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas, que involucren reclamaciones por daños o pasivos o

contingencias en contra de la Sociedad, sus Subsidiarias y/o Afiliadas cuyo monto reclamado o posible monto sea del equivalente a más del 5% (cinco por ciento) del valor contable total de los activos consolidados de la Sociedad o Subsidiaria respectiva;

- Q. Cualquier modificación, complemento, o adición, a los Estatutos Sociales de la Sociedad y sus Subsidiarias, distinto a los previstos en los incisos D y E del numeral II de esta Cláusula de los Estatutos Sociales;
- R. La venta de cualesquier partes sociales de la Sociedad y/o Subsidiarias, a cualquier persona o entidad tercera;
- S. La venta de cualesquier proyectos inmobiliarios o activos de las sociedades que integran Grupo Finsa, cuando representan su valor o monto sea equivalente en valor contable o en valor de la transacción, lo que resulte menor, a más del 5% (cinco por ciento) del valor total contable de los activos consolidados de Sociedad Finsa o subsidiaria respectiva;
- T. Endeudamiento de la Sociedad y/o Subsidiarias por un monto superior al previsto en el plan anual de negocios que haya sido aprobado por la Sociedad y/o Subsidiarias en Asamblea de Socios;
- U. Nombrar y remover a los miembros del Consejo de Gerentes, funcionarios, apoderados y/o representantes legales, incluyendo puestos de vicepresidencia, direcciones y gerencias, y resolver respecto de los emolumentos a ser pagados a los mismos, de ser el caso, de la Sociedad y sus Subsidiarias. Para ello se deberá tomar en cuenta la política de contratación de parientes consanguíneos en línea recta de los fideicomitentes de los socios, en caso de que éstos fueran fideicomisos, de la Sociedad y sus Subsidiarias;
- V. Determinar la contratación o continuidad de la relación laboral de algún pariente consanguíneo en línea recta de los fideicomisarios de los socios, en caso de que éstos fueran fideicomisos, en la Sociedad y/o Subsidiarias, así como sus términos y condiciones de contratación o desvinculación;
- W. Adopción, adición y/o modificación de la política para la contratación de parientes consanguíneos en línea recta de los fideicomitentes de los socios, en caso de que éstos fueran fideicomisos, de la Sociedad y sus Subsidiarias, incluyendo el requisito de participar como becarios por un período de hasta tres años;
- X. Aprobar la contratación de auditores de estados financieros, auditores en materia fiscal, asesores para co-inversiones, o procesos de venta de partes sociales de la Sociedad y sus Subsidiarias a terceros;
- Y. Resolver sobre la división y amortización de las partes sociales;
- Z. Aprobación anual de remuneraciones, salario, términos y condiciones de los beneficios de los parientes consanguíneos en línea recta de los fideicomitentes de los socios, en caso de que éstos fueran fideicomisos, que sean empleados de la Sociedad y/o sus Subsidiarias;
- AA. Otorgamiento de Poderes Generales y/o Especiales, para actos de dominio y/o suscribir títulos de crédito en la Sociedad, y el otorgamiento de poderes para actos de dominio y suscribir títulos de crédito en las Subsidiarias;
- BB. Determinar el sentido conforme al cual la Sociedad, en su calidad de socio o accionista de sus Subsidiarias, deberá votar en las asambleas de accionistas o socios de sus Subsidiarias respecto de (i) otorgamiento de poderes para actos de dominio y/o suscribir títulos de crédito; y (ii) los asuntos previstos en los incisos (B) a la (Z) del apartado II de este Artículo Décimo Cuarto.

CC. Cualquier otro asunto reservado a la Asamblea conforme a la Ley o a los presentes Estatutos.

En cualquier Asamblea de Socios en la que se aprueben los asuntos previstos en este Artículo Décimo Cuarto se deberá mencionar quien ocupa el cargo del Presidente del Consejo de Gerentes de la Sociedad, para identificar las restricciones que aplican de conformidad con lo previsto en este Artículo Décimo Cuarto, apartados I y II de estos Estatutos Sociales.

2. Convocatoria.- Las asambleas generales de socios serán convocadas por el Consejo de Gerentes, si no lo hicieren, por el consejo de vigilancia, si lo hubiere, y a falta u omisión de éste, por los socios que representen más de la tercera parte del capital social de la Sociedad. La asamblea de socios deberá ser convocada (i) a través de correo certificado, o (ii) por cualquier otro medio que permita al destinatario acusar recibo del envío de la notificación, en el domicilio designado por el socio en Libro de Registro de Socios. La convocatoria deberá contener fecha, hora, lugar y los puntos del orden del día, y será notificada a cada socio por lo menos con 15 (quince) días de anticipación a la fecha de celebración de la asamblea.

Cualquier asamblea de socios podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria o notificación, si los socios que representen la totalidad de las partes sociales se encuentren presentes o representados en la asamblea.

3. Asistencia a la Asamblea de Socios. Cada socio de una parte social con derecho de voto debidamente registrado en el libro de registro de socios tendrá el derecho de asistir y votar en dichas asambleas. Los socios podrán asistir personalmente a las asambleas de socios, o a través de un representante mediante carta poder. Los miembros del consejo de gerentes no podrán actuar como representantes de los socios para los efectos de este artículo.

4. Quórum y votaciones. Cuando se trate de los asuntos previstos en el Artículo Décimo Cuarto de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en primera y ulterior convocatoria, las resoluciones en Asamblea de Socios serán adoptadas por los socios que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social con derecho a voto, excepto para aquellos asuntos en los que se requiere aprobación unánime conforme a lo previsto en dicho Artículo Décimo Cuarto. Para cualquier asunto distinto a los enlistados en el Artículo Décimo Cuarto de los Estatutos Sociales, las resoluciones en Asamblea de Socios serán adoptadas por la mayoría de votos de los socios que representen cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del capital social, al menos que la Ley o Estatutos señalen otra cosa; siempre que no se reúna el quorum necesario en primera convocatoria, se emitirá una segunda convocatoria, y las resoluciones serán adoptadas por mayoría de votos. Los socios tendrán derecho a participar en las asambleas gozando de un voto por cada peso de su aportación, sea en efectivo o en especie.

De toda asamblea se elaborará un acta que deberá asentarse en el libro de respectivo y deberá ser firmado por el Presidente y el Secretario, de la misma. Se agregarán a la misma, los documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en los términos que la Ley y estatutos establecen. Cuando por cualquier circunstancia no pudiera asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo, se protocolizará ante notario.

5. Resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea de Socios. Las resoluciones unánimes adoptadas por los socios fuera de asamblea de los socios tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en asamblea, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los socios.

- **Consejo de Gerentes**

La administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Gerentes o un Gerente Único, según lo acuerde la Asamblea General de Socios. En caso de ser un Consejo de Gerentes estará conformado por el número de miembros que designe la Asamblea General de Socios y la misma podrá designar miembros suplentes. Los Consejeros Titulares y Suplentes o el Gerente Único, según sea el caso, podrán ser o no ser Socios de la Sociedad. Asimismo, la Asamblea General de Socios podrá designar también a Consejeros Independientes como miembros titulares del Consejo de

Gerentes. Los miembros titulares y suplentes del Consejo de Gerentes o el Gerente Único, según sea el caso, no estarán obligados en presentar fianza para el ejercicio de sus cargos, a menos que así se acuerde por la Asamblea General de Socios.

Se entiende por "Consejero(s) Independiente(s) o Miembro(s) Independiente(s)" a la persona que no sea (i) directivo o empleado, comisario o miembro de cualesquiera de los órganos de administración de la Sociedad, sus Afiliada(s) y/o Subsidiaria(s) o de alguna sociedad que integre el grupo corporativo al que pertenece la Sociedad; (ii) persona con parentesco consanguíneo o por afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como cónyuge, concubina o concubinario de algún miembro del Consejo de Gerentes o de las personas descritas en el numeral (i) de este párrafo.

Audidores externos de la fideicomitente:

Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. fue nombrado como auditor externo de Finsa Portafolios por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021. No se ha recibido por parte del auditor externo ningún otro servicio diferente a la auditoría externa.

El nombramiento del auditor externo lo hace la Junta de Gerentes.

El auditor externo, el despacho en el que labora, algún socio o empleado del despacho no proporciona al Fideicomitente, a la fecha de este reporte y durante la auditoría, cualquiera de los servicios siguientes:

- a. Operación directa o indirecta, de los sistemas de información financiera del Fideicomitente, o bien, administración de su red local.
- b. Operación, supervisión, diseño o implementación de los sistemas informáticos (hardware y software) del Fideicomitente, que concentre datos que soportan los estados financieros o generen información significativa para la elaboración de éstos.
- c. Auditoría interna relativa a estados financieros y controles contables.
- d. Contenciosos ante tribunales, además el auditor externo, el despacho en el que labore, o algún socio o empleado del mismo no cuenta con poder general con facultades de dominio, administración o pleitos y cobranzas, otorgado por el Fideicomitente.

Por lo anterior el auditor externo cumple con los requisitos de independencia establecidos en las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la CNBV que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V., es una entidad de nueva creación, su socio mayoritario y de control es Northern Equity Partners, S.A. de C.V., el cual es propietario del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento), de su capital social. En virtud de lo anterior, Finsa Portafolios es una subsidiaria de Northern Equity Partners, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2022, Finsa Portafolios no tenía operaciones con personas relacionadas.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso**Información financiera seleccionada del fideicomiso:**

La información financiera que se muestra a continuación fue extraída principalmente de los estados financieros auditados del Fideicomiso, y deberá analizarse en conjunto con dichos estados financieros y sus notas. Los estados financieros están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). En las notas a los estados financieros se resumen las principales políticas de contabilidad seguidas por la administración del Fideicomiso.

Véase secciones "Balance y resultados del fideicomiso", "Origen y aplicación de recursos", "Movimientos en las cuentas para manejo de efectivo" e "Índices y razones financieras".

Balance y resultados del fideicomiso**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100****Estados de Situación Financiera****Al 31 de diciembre de 2022 y 2021****(Dólares)**

		2022	2021
ACTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD\$	604,676	15,529,393
Activos por impuestos a favor		277,742	219,967
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente		3,737	4,267
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		97,009,107	57,366,180
TOTAL DE ACTIVO	USD\$	97,895,262	73,119,807
PASIVO			
Cuentas por pagar	USD\$	110,217	666,801
Parte Relacionada – Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V.		23,185	97,862

Total de Pasivo (excluyendo los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente)		133,402	764,663
Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente		97,761,860	72,355,144
TOTAL DE PASIVO	USD\$	97,895,262	73,119,807

FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estados de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y
por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021
(Dólares)

		2022	2021
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables	USD\$	2,240,346	(3,120,624)
Ingresos por intereses		11,960	9,659
Utilidad en cambios, neta		14,975	-
Otros ingresos, neto		-	15,045
Total de ingresos (pérdida), neta		2,267,281	(3,095,920)
Gastos de administración		(305,142)	(239,479)
Pérdida en cambios, neta		-	(6,234)
Incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	USD\$	1,962,139	(3,341,633)

Origen y aplicación de recursos**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y
por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021
(Dólares)

		2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes	USD\$	1,962,139	(3,341,633)
Intereses a favor		(11,960)	(9,659)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables		(2,240,346)	3,120,624
Subtotal		(290,167)	(230,668)
Intereses cobrados		11,960	9,659
Activos por impuestos a favor		(57,775)	(219,967)
Pagos provisionales de ISR por recuperar y distribuir a Tenedores y Fideicomitente		530	(4,267)
Cuentas por pagar		(556,584)	666,801
Partes relacionadas		(74,677)	97,862
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		(37,414,820)	(60,486,805)
Distribución de pagos provisionales del Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		12,239	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(38,369,294)	(60,167,384)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones recibidas		23,461,119	76,924,601
Distribuciones de pagos provisionales de ISR a Tenedores y Fideicomitente		(16,542)	-
Gastos de colocación		-	(1,227,824)
Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento		23,444,577	75,696,777
Incremento neto de efectivo		(14,924,717)	15,529,393
Efectivo al inicio del período		15,529,393	-
Efectivo al final del período	USD\$	604,676	15,529,393

El Fideicomiso realiza Inversiones Permitidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integraban de la siguiente manera:

<u>Institución:</u>	<u>Tasa</u> <u>2022</u>	<u>Tasa</u> <u>2021</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u> <u>2022</u>	<u>Saldo 2021</u>	<u>Tipo de</u> <u>operación</u>
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25 %	5.20%	Diario	USD\$ 22,437	3,323	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25 %	5.20%	Diario	14,957	2,215	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25 %	5.20%	Diario	7,477	1,108	Reportos
Total de inversiones				44,871	6,646	
Cuentas bancarias				559,805	15,522,747	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo				USD\$ 604,676	15,529,393	

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Cuenta General Serie A en INVEX 009149		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$68,467	\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie A		302,896,500
Traspaso entre cuentas	1,450,085	
Venta de Dólares	1,821,865	2,332,195
Intereses ganados	22,851	62,743
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(212)	(8,702)
Gastos generales	(2,928,568)	(1,041,072)
Gastos de emisión y colocación		(595,529)
Honorarios fiduciarios		(655,286)
Compra de Dólares		(302,922,442)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$8	\$15

Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$434,420	\$68,392

Cuenta General Serie B en INVEX 009152		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$45,605	\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie A		201,931,000
Traspaso entre cuentas	635,334	
Venta de Dólares	1,214,560	1,554,794
Intereses ganados	15,235	41,828
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(141)	(5,801)
Gastos generales	(1,620,992)	(694,046)
Gastos de emisión y colocación		(397,019)
Honorarios fiduciarios		(436,857)
Compra de Dólares		(201,948,294)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$4	\$10
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$289,597	\$45,595

Cuenta General Serie C en INVEX 009165		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$22,802	\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie C		100,965,500
Traspaso entre cuentas	317,646	
Venta de Dólares	607,255	777,400
Intereses ganados	7,616	20,914
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(71)	(2,901)
Gastos generales	(810,472)	(347,025)
Gastos de emisión y colocación		(198,510)
Honorarios fiduciarios		(218,429)
Compra de Dólares		(100,974,147)

Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$2	\$5
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$144,774	\$22,797

Cuenta Aportación de Garantía en INVEX 009178		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta Llamadas de Capital Serie A en INVEX 009547		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Reservas Serie A en INVEX 009550		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Reciclaje Serie A en INVEX 009563		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Distribuciones Serie A en INVEX 009576		
Pesos		
	2022	2021

Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta Llamadas de Capital Serie B en INVEX 009589		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Reservas Serie B en INVEX 009592		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Reciclaje Serie B en INVEX 009602		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Distribuciones Serie B en INVEX 009615		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta Llamadas de Capital Serie C en INVEX 009628		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Reservas Serie C en INVEX 009631		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Reciclaje Serie C en INVEX 009644		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta de Distribuciones Serie C en INVEX 009657		
Pesos		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$0	\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	\$0	\$0
Traspaso a Inversiones Permitidas Invex	\$0	\$0

Cuenta General Serie A en INVEX 001852		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	\$363,553	USD\$0

Ingresos:		
Aportación Finsa		1
Aportación de certificados Serie A		15,000,000
Intereses ganados	1,037	1,613
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(176)	(1,613)
Traspaso a Cuenta	(59,001)	(522,000)
Aportaciones a Fondo Finsa		(13,879,808)
Gastos generales	(67,583)	(74,846)
Primas de seguros		(44,544)
Venta de Dólares	(89,501)	(115,250)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$148,329	USD\$363,553

Cuenta General Serie B en INVEX 001865 Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$242,923	USD\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie B		10,000,000
Intereses ganados	694	1,076
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(117)	(1,076)
Traspaso entre cuentas	(39,333)	(348,000)
Aportaciones a Fondo Finsa		(9,252,650)
Gastos generales	(45,053)	(49,898)
Primas de seguros		(29,696)
Venta de Dólares	(59,667)	(76,833)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$99,447	USD\$242,923

Cuenta General Serie C en INVEX 001878 Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$122,197	USD\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie C		5,000,000

Intereses ganados	351	538
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(59)	(538)
Traspaso entre cuentas	(19,666)	(174,000)
Aportaciones a Fondo Finsa		(4,625,589)
Gastos generales	(22,525)	(24,949)
Primas de seguros		(14,848)
Venta de Dólares	(29,832)	(38,417)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$50,466	USD\$122,197

Cuenta Llamadas de Capital Serie A en INVEX 002000 Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$7,397,136	USD\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie A	11,730,613	23,462,425
Intereses ganados	3,757	112
"True up"		291,601
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(1,583)	(112)
Traspaso entre cuentas	(291,601)	
Aportaciones a Fondo Finsa	(18,707,917)	(16,356,890)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$130,405	USD\$7,397,136

Cuenta Reservas Serie A en INVEX 002013 Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Ingresos:		
Traspaso de la Cuenta General Serie A		522,000
Egresos:		
Gastos de emisión y colocación		(522,000)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$0	USD\$0

Cuenta de Reciclaje Serie A en INVEX 002026		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$0	USD\$0
Traspaso a Inversiones Invex	USD\$0	USD\$0

Cuenta de Distribución Serie A en INVEX 002039		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Ingresos:		
Traspaso entre cuentas	291,600	
Intereses ganados	22	
Egresos:		
Reembolso a Inversionistas	(291,600)	
ISR sobre intereses ganados	(9)	
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$13	USD\$0

Cuenta Llamadas de Capital Serie B en INVEX 002042		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$4,931,341	USD\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie B	7,820,381	15,641,550
Intereses ganados	2,506	75
"True up"		194,395
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(1,056)	(75)
Traspaso entre cuentas	(194,395)	
Aportaciones a Fondo Finsa	(12,471,608)	(10,904,604)

Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$87,169	USD\$4,931,341

Cuenta Reservas Serie B en INVEX 002055		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Ingresos:		
Traspaso de la Cuenta General Serie B		348,000
Egresos:		
Gastos de emisión y colocación		(348,000)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$0	USD\$0

Cuenta de Reciclaje Serie B en INVEX 002068		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$0	USD\$0
Traspaso a Inversiones Invex	USD\$0	USD\$0

Cuenta de Distribución Serie B en INVEX 002071		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Ingresos:		
Traspaso entre cuentas	194,395	
Intereses ganados	14	
Egresos:		
Reembolso a inversionistas	(194,395)	
ISR sobre intereses ganados	(6)	
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$8	USD\$0

Cuenta Llamadas de Capital Serie C en INVEX 002084

Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$2,465,596	USD\$0
Ingresos:		
Aportación de certificados Serie C	3,910,125	7,820,625
Traspaso entre cuentas	194,395	
Intereses ganados	1,275	37
"True up"		97,190
Egresos:		
ISR sobre intereses ganados	(536)	(37)
Traspaso entre cuentas	(97,190)	
Aportaciones a Fondo Finsa	(6,235,296)	(5,452,219)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$43,974	USD\$2,465,596

Cuenta Reservas Serie C en INVEX 002097		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Ingresos:		
Traspaso de la Cuenta General Serie C		174,000
Egresos:		
Gastos de emisión y colocación		(174,000)
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$0	USD\$0

Cuenta de Reciclaje Serie C en INVEX 002107		
Dólares		
	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$0	USD\$0
Traspaso a Inversiones Invex	USD\$0	USD\$0

Cuenta de Distribución Serie C en INVEX 002110		
Dólares		

	2022	2021
Saldo al 1° de enero	USD\$0	USD\$0
Ingresos:		
Traspaso entre cuentas	97,190	
Intereses ganados	7	
Egresos:		
Reembolso a inversionistas	(97,190)	
ISR sobre intereses ganados	(3)	
Saldo final en bancos al 31 de diciembre	USD\$4	USD\$0

Índices y razones financieras

Liquidez

31-dic-22	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{886,155}{133,402} = 6.642741$
31-dic-21	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{15,753,627}{764,663} = 20.602052$

El Fideicomiso muestra un sólido índice de liquidez al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en 2022 se observa una disminución respecto de 2021, esto se debe principalmente a que el 13 de julio de 2021 se recibieron USD\$11,149,850 provenientes de fondos obtenidos de la segunda Emisión Adicional, dichos fondos fueron destinados en 2022 a Inversiones en diversos proyectos industriales.

Apalancamiento

31-dic-22	$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Activo}} = \frac{133,402}{97,895,262} = 0.001363$
31-dic-21	$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Activo}} = \frac{764,663}{73,119,807} = 0.010458$

El Fideicomiso muestra un bajo nivel de deuda frente al total de activos, esto es debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar Inversiones y obtener financiamiento a través de sus Vehículos de Inversión.

Patrimonio (Activos Netos Atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes) vs Activo

31-dic-22	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo}} = \frac{97,761,860}{97,895,262} = 0.998637$
31-dic-21	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo}} = \frac{72,355,144}{73,119,807} = 0.989542$

El Fideicomiso muestra una alta capitalización con respecto a sus activos, esto es debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar Inversiones a través de sus Vehículos de Inversión.

Rendimiento sobre activos

31-dic-22	$\frac{\text{Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes (Resultado neto)}}{\text{Activo}} = \frac{1,962,139}{97,895,262} = 0.020043$
31-dic-21	$\frac{\text{Decremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes (Resultado neto)}}{\text{Activo}} = \frac{(3,341,633)}{73,119,807} = (0.045701)$

El índice de rendimiento sobre activos del Fideicomiso muestra un incremento con respecto al año anterior, debido principalmente al incremento del valor razonable de las Inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables (Vehículos de Inversión), como consecuencia de: 1) Adquisiciones de portafolios y terrenos; 2) Construcciones de edificios; 3) factores macroeconómicos que afectaron la tasa de descuento a la que se valúan sus propiedades; y 4) a la variación en el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2022 vs. 31 de diciembre de 2021.

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

El Fideicomiso ha realizado su inversión, en conjunto con otros inversionistas, a través del Fondo Finsa III del cual tiene un 41.0250% de participación, a continuación, se presenta información financiera seleccionada del Fondo Finsa III:

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
Vehículo Fondo Finsa III	100%	41.0250% de participación del Fideicomiso	100%	41.0250% de participación del Fideicomiso
Aportaciones del	USD\$ 239,352,977	USD\$	USD\$ 148,152,881	USD\$60,486,805

Fideicomiso al Vehículo		97,901,626		

Así mismo, el Fideicomiso a través del Fondo Finsa III ha invertido, en conjunto con otros inversionistas, en diversos Vehículos de Inversión, sobre los cuales, el Fideicomiso mantiene un 38.9738% de participación. A continuación, se muestra información financiera seleccionada de dichos Vehículos de Inversión:

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	100%	38.9738%	100%	38.9738%
FIDEICOMISO FINSA III-A F/4311				
Aportaciones al Vehículo	USD\$ 41,833,174	16,303,967	16,526,218	6,440,891
Valor de la propiedad de Inversión	56,878,871	22,167,844	43,862,830	17,095,001
Deuda	17,766,155	6,924,141	17,955,000	6,997,741
FIDEICOMISO FINSA III-B F/4312				
Aportaciones al Vehículo	USD\$ 66,272,838	25,829,027	52,929,007	20,628,433
Valor de la propiedad de Inversión	165,951,084	64,677,403	150,366,978	58,603,689
Deuda	116,856,913	45,543,551	101,785,310	39,669,579
FIDEICOMISO FINSA III-C F/4411				
Aportaciones al Vehículo	USD\$ 58,839,427	22,931,946	37,283,082	14,530,625
Valor de propiedad de Inversión	78,279,004	30,508,284	20,060,532	7,818,347
Deuda	34,340,694	13,383,865	-	-
FIDEICOMISO FINSA III-D F/4412				
Aportaciones al Vehículo	USD\$ 20,924,441	8,155,045	16,012,006	6,240,483
Valor de propiedad de Inversión	31,105,403	12,122,950	8,477,486	3,303,996
Deuda	3,833,832	1,494,189		
FIDEICOMISO FINSA III-E F/4413				
Aportaciones al Vehículo	USD\$ 11,535,029	4,495,636	-	-
Valor de propiedad de Inversión	10,667,311	4,157,454	-	-
FIDEICOMISO FINSA III-F F/4654				
Aportaciones al Vehículo	USD\$ 30,351,981	11,829,313	-	-

Valor de propiedad de Inversión		16,143,008	6,291,540	-	-
FIDEICOMISO FINSA III-G					
F/3740					
Aportaciones al Vehículo	USD\$	14,185,381	5,528,579	-	-
Valor de propiedad de Inversión		9,762,528	3,804,826	-	-
FIDEICOMISO FINSA III-H					
F/3741					
Aportaciones al Vehículo	USD\$	25,000	9,743	-	-

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre del 2022 el Fideicomiso, a través de sus Vehículos de Inversión, tenía contratada deuda en Dólares por USD\$170,908,426.99 (ciento setenta millones novecientos ocho mil cuatrocientos veintiséis Dólares 99/100 USD) y deuda en Pesos por Mx\$35,700,000.00 (treinta y cinco millones setecientos mil pesos 00/100 MN), los cuales fueron utilizados para el desarrollo y la adquisición de propiedades industriales en diversas partes del país, estos créditos se encuentran con una prelación de pago por lo menos equivalente (pari passu) respecto del pago de cualesquier otras obligaciones presentes o futuras, directas y no subordinadas del acreditado. Las propiedades están garantizando los créditos referidos y para ello han sido aportados a fideicomisos de garantía y además se han cedido los derechos de cobro de los arrendamientos de dichos Inmuebles Industriales en favor de los acreditantes. Al cierre del 2021 el Fideicomiso a través de sus Vehículos de Inversión, se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos contratados.

El Fideicomiso tiene diversas obligaciones respecto de los créditos contratados. A continuación, se presenta un resumen de las principales obligaciones:

OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER

- o Entregar estados financieros de forma trimestral; 45 días posteriores al cierre de trimestre;
- o Estados financieros anuales dictaminados por contador público; 180 días posteriores al cierre del ejercicio;
- o Notificar de cualquier modificación o terminación de los contratos de arrendamiento al acreditante por escrito en un plazo no mayor a 15 días;
- o Sustituir en un plazo no mayor a 6 meses los contratos de arrendamiento financiados;
- o Llevar a cabo consultas periódicas al "Buro de Crédito" durante la vigencia del contrato;
- o Llevar a cabo por cuenta propia avalúos a las propiedades cada 2 años durante la vigencia del contrato;
- o Entrega de información razonable que solicite la Acreditante para revisión y supervisión del crédito;
- o Las garantías constituidas para cada operación de crédito financiable garantizan todas y cada una de las operaciones que se realicen al amparo del crédito;
- o No modificar sin consentimiento previo del Acreditante el Contrato del Fideicomiso;
- o Mantener una razón de cobertura de servicio de deuda de 1.30 a 1, cobertura de flujos superior al 12%;
- o Mantener un valor de los inmuebles por lo menos de 1.30 a 1 veces el monto total de la disposición.

Causas de vencimiento anticipado, en caso de que incurra un evento de incumplimiento y continúa el Agente, podrá declarar el Crédito, todos los intereses devengados y pendientes de pago sobre los mismos y todos los demás montos debidos, exigibles y pagaderos inmediatamente.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por USD\$11,960.00 (once mil novecientos sesenta Dólares) y USD\$9,659.00 (nueve mil seiscientos cincuenta y nueve Dólares), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los gastos de administración que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguro de responsabilidad civil	USD\$	77,000	76,800
Honorarios fiduciarios por Llamadas de Capital		62,676	54,536
Honorarios al Representante Común		35,174	1,650
Honorarios Valuador Independiente		32,785	6,211
Refrendo anual de inscripción de valores en el RNV		23,173	25,070
Cuota de mantenimiento anual de BMV		20,377	-
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital		18,474	21,050
Honorarios por auditoría externa		15,236	13,348
Honorarios legales		13,763	25,042
Honorarios "compliance" fiscal		2,580	2,279
Honorarios por uso de plataforma XBRL		1,420	2,193
Derechos de inscripción en el RNV por Llamadas de Capital		1,330	10,183
Convocatoria a asambleas		1,154	1,117
	USD\$	<u>305,142</u>	<u>239,479</u>

Resultados de la operación del fideicomiso:

Se reportó una utilidad neta contable del Fideicomiso por USD\$1,962,139.00 (un millón novecientos sesenta y dos mil ciento treinta y nueve Dólares), la cual se debe a lo siguiente: a) cambio en el valor razonable de la inversión en fideicomisos de proyectos no consolidables por un monto de USD\$ 2,240,346.00 (dos millones doscientos cuarenta mil trescientos cuarenta y seis Dólares); b) de los intereses generados por la inversión en las Inversiones Permitidas (de conformidad con el Contrato del Fideicomiso) cuyo monto ascendió a USD\$11,960.00 (once mil novecientos sesenta Dólares); c) utilidad en cambios, neta por un monto de USD\$14,975.00 (catorce mil novecientos setenta y cinco Dólares); menos los gastos de administración por un monto de USD\$305,142.00 (trescientos cinco mil ciento cuarenta y dos Dólares).

Para un mayor detalle véase apartado [416000-NBIS2] “Estructura de la Operación” sección “Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos” de este mismo Reporte Anual.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Liquidez

31-dic-22	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{886,155}{133,402} = 6.642741$
31-dic-21	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{15,753,627}{764,663} = 20.602052$

El Fideicomiso muestra un sólido índice de liquidez al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en 2022 se observa una disminución respecto de 2021, esto se debe principalmente a que el 13 de julio de 2021 se recibieron USD\$11,149,850 provenientes de fondos obtenidos de la segunda Emisión Adicional, dichos fondos fueron destinados en 2022 a Inversiones en diversos proyectos industriales.

Apalancamiento

31-dic-22	$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Activo}} = \frac{133,402}{97,895,262} = 0.001363$
31-dic-21	$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Activo}} = \frac{764,663}{73,119,807} = 0.010458$

El Fideicomiso muestra un bajo nivel de deuda frente al total de activos, esto es debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar Inversiones y obtener financiamiento a través de sus Vehículos de Inversión.

Patrimonio (Activos Netos Atribuibles a Tenedores y Fideicomitentes) vs Activo

31-dic-22	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo}} = \frac{97,761,860}{97,895,262} = 0.998637$
31-dic-21	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo}} = \frac{72,355,144}{73,119,807} = 0.989542$

El Fideicomiso muestra una alta capitalización con respecto a sus activos, esto es debido a que el objeto principal del Fideicomiso es realizar Inversiones a través de sus Vehículos de Inversión.

Rendimiento sobre activos

31-dic-22	Incremento en activos netos atribuibles a los Tenedores				
	y Fideicomitentes (Resultado neto)	=	$\frac{1,962,139}{97,895,262}$	=	0.020043
	Activo				
31-dic-21	Decremento en activos netos atribuibles a los Tenedores				
	y Fideicomitentes (Resultado neto)	=	$\frac{(3,341,633)}{73,119,807}$	=	(0.045701)
	Activo				

El índice de rendimiento sobre activos del Fideicomiso muestra un incremento con respecto al año anterior, debido principalmente al incremento del valor razonable de las Inversiones en fideicomisos de proyecto no consolidables (Vehículos de Inversión), como consecuencia de: 1) Adquisiciones de portafolios y terrenos; 2) Construcciones de edificios; 3) factores macroeconómicos que afectaron la tasa de descuento a la que se valúan sus propiedades; y 4) a la variación en el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2022 vs. 31 de diciembre de 2021.

Control Interno del fideicomiso:

El Fideicomitente tiene implementados controles internos los cuales se clasifican en operacionales, financieros y de cumplimiento y están enfocados a la eficiencia de las operaciones de la organización, incluyen objetivos de rendimiento, evaluación de programas, proyectos y la preservación del patrimonio.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente**Información financiera seleccionada de la fideicomitente:**

FINSA PORTAFOLIOS III, S. DE R.L. DE C.V.
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

Activo	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo Circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 525,500	\$ 4,747,358
Partes relacionadas	1,706,755	24,266,547
Impuesto al valor agregado por recuperar	2,594,450	968,880
Otras cuentas por cobrar	928,000	977,300
Total Activo Circulante	5,754,705	30,960,085
Inversión en fideicomisos	297,334,347	176,646,719
Total Activo	\$ 303,089,052	\$ 207,606,804
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo Circulante:		
Cuentas por pagar	\$ 398,830	\$ 825,212
Otras cuentas por pagar	1,096	1,085
Partes relacionadas por pagar	65,183,801	-
Impuesto Sobre la Renta por pagar	2,838,071	1,085
Total pasivo	68,421,798	826,297
Capital contable:		
Capital social	218,425,050	183,800,218
Resultados acumulados	22,980,289	(4,523,147)
Resultado del ejercicio	(6,738,085)	27,503,436
Total capital contable	234,667,254	206,780,507

**Total de Pasivo y Capital
Contable**

\$	<u>303,089,052</u>	\$	<u>207,606,804</u>

FINSA PORTAFOLIOS III, S. DE R.L. DE C.V.
Estados de Resultados
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Pesos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos generales	\$ (10,167,090)	\$ (1,593,389)
Otros gastos, neto	<u>-</u>	<u>(55,648)</u>
Pérdida de operación	(10,167,090)	(1,649,037)
Resultado integral de financiamiento: (Pérdida) utilidad en cambios, neta	<u>(476,578)</u>	<u>674,145</u>
Distribuciones del Fideicomiso	<u>6,782,807</u>	<u>28,478,328</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(3,860,861)	27,503,436
Impuesto sobre la renta causado	<u>(2,877,224)</u>	<u>-</u>
(Pérdida) utilidad neta	\$ (6,738,085)	\$ 27,503,436

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

Véase secciones “Resultados de operación de la fideicomitente” y “Situación financiera, Liquidez y recursos de capital del Fideicomiso”

La Fideicomitente Finsa Portafolios se constituyó el 20 de diciembre de 2019 e inició operaciones en el segundo semestre de 2020, teniendo por objeto, entre otros, realizar inversiones a través de vehículos de inversión creados en México conforme a lo establecido a su objeto social.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La pérdida neta del ejercicio es generada principalmente por la participación directa en el resultado de operación de los diversos Vehículos de Inversión, así como de vehículos de inversión terceros reconocido a través del método de participación menos los gastos generales.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

Sus activos principales corresponden a inversión en diversos Vehículos de Inversión y vehículos de inversión terceros así como IVA acreditable.

Sus pasivos corresponden principalmente a fondeo de sus partes relacionadas para inversiones en los Vehículos de Inversión, así mismo se encuentra altamente capitalizada, por lo que su situación financiera es altamente sana.

Control interno de la fideicomitente:

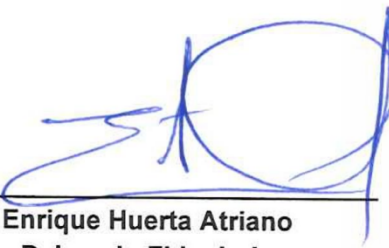
El Fideicomitente tiene implementados controles internos los cuales se clasifican en operacionales, financieros y de cumplimiento y están enfocados a la eficiencia de las operaciones de la organización, incluyen objetivos de rendimiento, evaluación de programas, proyectos y la preservación del patrimonio.

[431000-NBIS2] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 4100, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FNSA3CK 21D, 21-2D Y 21-3D



Talina Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario

Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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



Por:

Nombre: Sergio R. Argüelles González
Cargo: Presidente & Director General



Por:

Nombre: María del Rocio Palafox Morales
Cargo: Vicepresidente & Director de Administración y Finanzas
Representante Legal



Por:

Nombre: Hans J. Hutterer Arellano
Cargo: Vicepresidente & Director Jurídico
Representante Legal

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra:

Reporte anual FNSA3CK 21D, 21-2D y 21-3D F/4100 al 31 de diciembre de 2022.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 y ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, así como los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 28 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Juan Carlos Guerra Rocha
Socio



C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

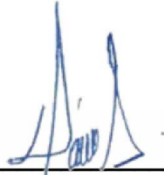
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Joaquín Aguilera Dávila
Socio



C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey, N.L. a 28 de abril de 2023

Al Comité Técnico y al Fideicomitente de:
Fideicomiso Finsa CKD III F/4100

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de **Fideicomiso Finsa CKD III F/4100** (la “Emisora”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 2091 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 16932 expedido el 28 de febrero de 2007 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 año, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 2 años.



Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Carlos Guerra Rocha', written over a faint, circular, light blue watermark or stamp.

C. P. C. Juan Carlos Guerra Rocha
Socio de Auditoría



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey, N.L., a 28 de abril de 2023

Al Comité Técnico y al Fideicomitente de
Fideicomiso Finsa CKD III F/4100

De conformidad con el artículo 39 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que **Fideicomiso Finsa CKD III Número F/4100** (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V: (i) el informe de auditoría emitido con fecha 28 de marzo de 2023 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 (los “Estados Financieros 2022”), y (ii) el informe de auditoría emitido con fecha 31 de marzo de 2022 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 (los “Estados Financieros 2021” que en conjunto con los Estados Financieros 2022, se denominan los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Juan Carlos Guerra Rocha
Socio de Auditoría

C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:

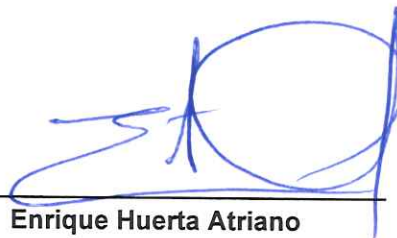


Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2022, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario, únicamente como Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 4100, bajo el cual se emitieron los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FNSA3CK 21D, 21-2D Y 21-3D



Talina Ximena Mora Rojas
Delegado Fiduciario

Enrique Huerta Atriano
Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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



Por:

Nombre: Sergio R. Argüelles González

Cargo: Presidente & Director General



Por:

Nombre: María del Rocio Palafox Morales

Cargo: Vicepresidente & Director de Administración y Finanzas
Representante Legal



Por:

Nombre: Hans J. Hutterer Arellano

Cargo: Vicepresidente & Director Jurídico
Representante Legal

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo con clave de pizarra:

Reporte anual FNSA3CK 21D, 21-2D y 21-3D F/4100 al 31 de diciembre de 2022.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

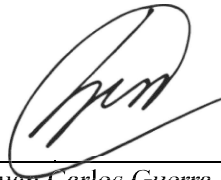
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: i) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 y ii) los estados financieros dictaminados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, así como los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 28 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Juan Carlos Guerra Rocha
Socio



C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

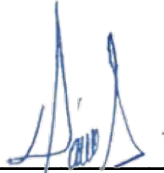
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 31 de marzo de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Joaquín Aguilera Dávila
Socio



C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey, N.L. a 28 de abril de 2023

Al Comité Técnico y al Fideicomitente de:
Fideicomiso Finsa CKD III F/4100

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de **Fideicomiso Finsa CKD III F/4100** (la “Emisora”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o “CUAE”), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 2091 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la “Firma” o “KPMG”). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 16932 expedido el 28 de febrero de 2007 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Emisora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Emisora por 1 año, y que KPMG ha auditado a la Emisora por 2 años.



Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan Carlos Guerra Rocha", written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Juan Carlos Guerra Rocha
Socio de Auditoría



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Monterrey, N.L., a 28 de abril de 2023

Al Comité Técnico y al Fideicomitente de
Fideicomiso Finsa CKD III F/4100

De conformidad con el artículo 39 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “*Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y A Otros Participantes del Mercado de Valores*”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que **Fideicomiso Finsa CKD III Número F/4100** (la “Emisora”) incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (el “Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V: (i) el informe de auditoría emitido con fecha 28 de marzo de 2023 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 (los “Estados Financieros 2022”), y (ii) el informe de auditoría emitido con fecha 31 de marzo de 2022 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 (los “Estados Financieros 2021” que en conjunto con los Estados Financieros 2022, se denominan los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del informe de auditoría externa que al efecto presente la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Juan Carlos Guerra Rocha
Socio de Auditoría

C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal

Estados Financieros (Dictaminados)

FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por el año terminado el 31 de
diciembre de 2022 y por el período del 28 de enero (inicio de operaciones)
al 31 de diciembre de 2021

(Con Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y al Fideicomitente

Fideicomiso Finsa CKD III F/4100.

(Dólares estadounidenses)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Finsa CKD III F/4100 (el Fideicomiso), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados separados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Finsa CKD III F/4100, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de la inversión en certificados de Fideicomisos de proyectos no consolidables (\$97,009,107)

Ver notas 10 y 13 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
El Fideicomiso posee derechos fiduciarios cuyos activos comprenden propiedades de inversión (propiedades industriales) y terrenos de proyectos en desarrollo, localizados en México. Las propiedades de inversión se encuentran en fideicomisos de proyectos no consolidables, los cuales se presentan a su valor razonable. La determinación de valor razonable involucra juicios significativos por parte de la Administración y de sus valuadores externos. La valuación considera supuestos como los flujos de rentas esperados en el futuro, la ocupación y tasas de capitalización y tasas de descuento por cada propiedad. El proceso de valuación de las propiedades de inversión se consideró una cuestión clave de nuestra auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología a aplicar y en la estimación de los supuestos subyacentes.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: 1) Evaluamos la capacidad, competencia y objetividad de los valuadores externos 2) Comparamos el reporte de valuación de las propiedades de inversión emitido por el valuador externo, con cada una de las valuaciones reconocidas en registros contables de propiedades de inversión asegurándonos de la integridad y exactitud de las cifras. 3) En adición, involucramos a nuestros especialistas de valuación, quienes nos asistieron en evaluar la razonabilidad de los supuestos considerados en los flujos de efectivo proyectados como las rentas esperadas en el futuro, la ocupación y tasas de capitalización y tasas de descuento utilizadas.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.





Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C.P.C. Juan Carlos Guerra Rocha

Monterrey, N.L., a 28 de marzo de 2023.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Dólares)

ACTIVO	Notas	2022	2021	PASIVO	Notas	2022	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.c y 7	USD\$ 604,676	15,529,393	Cuentas por pagar	3.f y 11	USD\$ 110,217	666,801
Activos por impuestos a favor	3.d y 8	277,742	219,967	Partes relacionadas	12	23,185	97,862
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente				Total de Pasivo (excluyendo los Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente)			
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	3.e y 9 1, 3.b y 10	3,737 97,009,107	4,267 57,366,180	Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	3.k y 13	133,402 97,761,860	764,663 72,355,144
TOTAL DE ACTIVO		USD\$ 97,895,262	73,119,807	TOTAL DE PASIVO		USD\$ 97,895,262	73,119,807

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**Estados de Resultados Integral**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

y por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

			<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021</u>
	<u>Notas</u>			
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	10	USD\$	2,240,346	(3,120,624)
Ingresos por intereses	7		11,960	9,659
Utilidad en cambios, neta	6		14,975	-
Otros ingresos			-	15,045
Total de ingresos (pérdida), neta			2,267,281	(3,095,920)
Gastos de administración	16		(305,142)	(239,479)
Pérdida en cambios, neta	6		-	(6,234)
Incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente		USD\$	1,962,139	(3,341,633)

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estado de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y

por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021</u>
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al inicio del período	USD\$	72,355,144	-
Aportaciones recibidas en el período		23,461,119	76,924,601
Distribuciones efectuadas durante el período		(16,542)	-
Incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del período		1,962,139	(3,341,633)
Gastos de colocación	3g	<u>-</u>	<u>(1,227,824)</u>
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al final del período	13 USD\$	<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y

por el período del 28 (inicio de operaciones) de enero al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Incremento (decremento) en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	USD\$	1,962,139	(3,341,633)
Intereses a favor		(11,960)	(9,659)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		<u>(2,240,346)</u>	<u>3,120,624</u>
Subtotal		(290,167)	(230,668)
Intereses cobrados		11,960	9,659
Activos por impuestos a favor		(57,775)	(219,967)
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente		530	(4,267)
Cuentas por pagar		(556,584)	666,801
Partes relacionadas		(74,677)	97,862
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		(37,414,820)	(60,486,805)
Distribución de pagos provisionales del Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		<u>12,239</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(38,369,294)	(60,167,384)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones recibidas		23,461,119	76,924,601
Distribuciones de pagos provisionales de ISR a Tenedores y Fideicomitente		(16,542)	-
Gastos de colocación		<u>-</u>	<u>(1,227,824)</u>
Flujo de efectivo generado en actividades de financiamiento		<u>23,444,577</u>	<u>75,696,777</u>
(Decremento) incremento neto de efectivo		(14,924,717)	15,529,393
Efectivo al inicio del período		<u>15,529,393</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del período	USD\$	<u><u>604,676</u></u>	<u><u>15,529,393</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Dólares)

(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso -

Constitución-

El 18 de diciembre de 2020, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado "Fideicomiso Finsa CKD III F/4100" (el Fideicomiso) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los Certificados).

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Guadalupe, Nuevo León, México.

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión de USD\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021 se realizó la emisión inicial de Certificados por USD\$30,000,000.

El contrato del Fideicomiso tiene una Fecha Estimada de Desinversión programada en la fecha que sea el décimo aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 28 de enero de 2031); en el entendido que la fecha estimada de desinversión podrá ser extendida hasta por dos periodos adicionales de un año cada uno de conformidad con el contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

Estructura-

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.

Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar:

Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. ("Finsa Portafolios III") y sus sucesores o cesionarios permitidos.

Fiduciario:

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



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Administrador-

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

Representante Común-

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

Patrimonio del Fideicomiso-

Durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se integra por, la aportación inicial, el monto de la emisión inicial, cualquier monto que resulte de las llamadas de capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de vehículos de inversión que adquiera el Fiduciario para realizar las inversiones del Fideicomiso, las inversiones permitidas, entre otros bienes y derechos.

Actividad-

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones, distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones y realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra persona tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, aquellas personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador). En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, entre las principales actividades:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada serie de certificados;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;
- (c) Presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los Certificados de cualquier Serie en el Registro Nacional de Valores (RNV), llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación, y la contratación de los servicios del Representante Común) realizar la emisión inicial de Certificados de series Subsecuentes, y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualquier serie de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso;
- (d) De conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la BMV;
- (e) De conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- (f) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada serie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (g) Celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (h) Realizar inversiones y desinversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso en beneficios de cada serie de Certificados;
- (i) Conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo llamadas de capital de conformidad con el contrato del Fideicomiso, y llevar a cabo las emisiones, incluyendo, sin limitación, las emisiones adicionales correspondientes a dichas llamadas de capital;
- (j) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la reapertura o aumento del monto máximo de la emisión o del monto máximo de la serie de cualesquier series de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso;
- (l) Pagar, únicamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, distribuciones a los tenedores conforme a los términos del contrato del Fideicomiso, pagar los gastos del Fideicomiso (incluyendo los gastos de administración) y gastos de inversión.
- (m) Preparar y proporcionar toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del contrato de Fideicomiso y cualesquier otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;
- (n) En la fecha de liquidación relacionada con la fecha de oferta pública, o en cualquier otra fecha a discreción del Administrador, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso;
- (o) En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los documentos de la emisión, en cada caso, previas instrucciones del Administrador, el Comité Técnico, o de la Asamblea General de Tenedores o de la Asamblea Especial de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los términos del contrato del Fideicomiso y la Ley Aplicable; y
- (p) Una vez concluida la vigencia del contrato del Fideicomiso y pagadas todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, distribuir todos los derechos y activos que integren el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con empleados por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Finsa Management III, a través de cierto contrato de administración que ha firmado el Fideicomiso a través de su vehículo de inversión fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 (Fondo Finsa).



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Operaciones sobresalientes-

Los Certificados de la emisión inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Emisión Inicial
Serie A	150,000	USD\$100	USD\$15,000,000
Serie B	100,000	USD\$100	USD\$10,000,000
Serie C	50,000	USD\$100	USD\$5,000,000

El 16 de febrero de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un portafolio de edificios industriales ubicados en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y la inversión en cierto inmueble del tipo multidivisional en Ramos Arizpe, Coahuila.

La aportación, con recursos de la emisión inicial, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$16,907,675.

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de USD\$35,774,750 y los fondos obtenidos se han destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Primera Llamada de Capital
Serie A	357,749	USD\$50	USD\$17,887,450
Serie B	238,499	USD\$50	USD\$11,924,950
Serie C	119,247	USD\$50	USD\$5,962,350



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólar)

El 11 de junio de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un portafolio de edificios industriales ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

La aportación, con recursos de la emisión inicial y primera Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$46,640,168.

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de USD\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Segunda Llamada de Capital
Serie A	222,999	USD\$25	USD\$5,574,975
Serie B	148,664	USD\$25	USD\$3,716,600
Serie C	74,331	USD\$25	USD\$1,858,275

Como se menciona en los párrafos anteriores, con la aportación realizada al Fondo Finsa el 11 de junio de 2021, el día 14 de julio de 2021, el Fideicomiso, en su carácter de inversionista del fideicomiso Fondo Finsa y en conjunto con otros inversionistas que participan en el mismo, a través del vehículo de inversión denominado "Fideicomiso FINSA III-B F/4312", realizó una inversión consistente en la adquisición de un portafolio de propiedades industriales compuesto por 12 edificios industriales con una superficie total de construcción de 238,081 metros cuadrados y 2 terrenos con una superficie total de 26,021 metros cuadrados ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas. El monto total de la adquisición fue por una cantidad aproximada de USD\$145,402,747 (Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos dos mil setecientos cuarenta y siete Dólares) más IVA, más gastos de cierre; cantidad que se compone tanto de capital como de deuda.

El 20 de julio de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en Santa Catarina, Nuevo León y dos edificios industriales del tipo multivivisional ubicados en Cuautlancingo, Puebla y Tijuana, Baja California.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$11,145,296.

El 26 de noviembre de 2021, el Fideicomiso recibió un reembolso de patrimonio del fideicomiso Fondo Finsa derivado de la incorporación de otro inversionista en el fideicomiso Fondo Finsa, y de acuerdo con la mecánica establecida en el contrato de Fideicomiso.

Dicho reembolso por parte del fideicomiso Fondo Finsa al Fideicomiso fue de USD\$14,206,334.

El 18 de febrero de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en El Salto, Jalisco y dos edificios industriales del tipo multivivisional ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Aguascalientes, Aguascalientes.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$4,923,004.

El 5 de mayo de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en El Salto, Jalisco y un portafolio de propiedades industriales ubicadas en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$6,974,250.

El 27 de junio de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la tercera Llamada de Capital y tercera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$8,100,000. El monto de la tercera Emisión Adicional fue liquidado el día 11 de julio de 2022 por un monto de USD\$8,099,837.50 y los fondos obtenidos serán destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la tercera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Tercera Llamada de Capital
Serie A	323,997	USD\$12.50	USD\$4,049,962.50
Serie B	215,996	USD\$12.50	USD\$2,699,950.00
Serie C	107,994	USD\$12.50	USD\$1,349,925.00

El 19 de julio de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de dos edificios multidivisionales ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Tijuana, Baja California y un terreno ubicado en Rosarito, Baja California.

La aportación, con recursos de la tercera Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$10,256,254.

El 25 de noviembre de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la cuarta Llamada de Capital y cuarta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,361,350. El monto de la cuarta Emisión Adicional fue liquidado el día 14 de diciembre de 2022 por un monto de USD\$15,361,281.25 y los fondos obtenidos serán destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la cuarta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Cuarta Llamada de Capital
Serie A	1,228,904	USD\$6.25	USD\$7,680,650.00
Serie B	819,269	USD\$6.25	USD\$5,120,431.25
Serie C	409,632	USD\$6.25	USD\$2,560,200.00



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Por último, el 16 de diciembre de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación adicional al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un terreno ubicado en Santa Catarina, Nuevo León, la construcción de dos edificios a la medida ubicados en Santa Catarina, Nuevo León y Querétaro, Querétaro y la construcción de cuatro edificios multidivisionales ubicados en Aguascalientes, Aguascalientes, El Salto, Jalisco, Santa Catarina, Nuevo León y Querétaro, Querétaro.

La aportación, con recursos de la cuarta Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de USD\$15,261,312.

(2) Autorización y bases de presentación -

El 28 de marzo de 2023, la C.P. María del Rocío Palafox Morales, Vicepresidenta de Administración y Finanzas por Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. como Administrador y miembro del Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

(a) Declaración sobre cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

(b) Bases de medición -

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el IASB (International Accounting Standards Board) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la nota 3.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo, que se mencionan en la nota 3. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a "Dólares" o "USD\$", se trata de dólares de los Estados Unidos de América y cuando se hace referencia a "Pesos", se trata de pesos mexicanos.

(c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares, que es igual a su moneda funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(3) Resumen de las principales políticas contables -

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a. Consolidación de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 -

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa III, en la que el Fideicomiso ejerce control, no se consolida. Dicha inversión es valuada a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultado integral.

b. Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados -**i. Clasificación -**

El Fideicomiso clasifica su inversión en el fideicomiso Fondo Finsa y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III

Las distribuciones que se reciban por la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomiso Fondo Finsa, cuando se reciban. La inversión en el fideicomiso Fondo Finsa al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla en la Nota 10.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

El Fideicomiso tiene Aportaciones del Fideicomitente como instrumento financiero.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como para el Fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

ii. Reconocimiento -

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibirá del fideicomiso Fondo Finsa (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitente.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

iii. Medición -

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultado integral.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado integral en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en las notas 10 y 14.

iv. Bajas -

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas se incluyen en los resultados cuando se originan.

c. Instrumentos financieros -**(i) Activos financieros no derivados -**

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene el siguiente activo financiero no derivado:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de Fideicomiso y sus vencimientos son diarios. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se mide a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales ("FVOCI"); o a valor razonable con cambios en resultados ("FVTPL").

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocio para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer período de presentación posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como FVTPL:

- Se administra dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para recuperar los flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero se mide en FVOCI si cumple con las dos condiciones siguientes y no se designa como FVTPL:

- Se administra dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- Sus términos contractuales son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros que no sean medidos a costo amortizado o FVOCI, como se describe anteriormente, se miden a FVTPL. Esta categoría de medición incluye los instrumentos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que cumple con los requisitos para medirse a costo amortizado o a FVOCI para medirse a FVTPL.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Activos financieros: evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene a nivel de cartera dado que esto refleja la mejor forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la Administración del Fideicomiso. La información que se considera para evaluar el modelo de negocio de un activo financiero incluye:

- Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de dichas políticas en la operación. Incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasas de interés particular, igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo relacionado o salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de activos;
- Cómo se evalúa y reporta el desempeño de la cartera a la administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros que se mantienen dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos;
- Cómo se compensa a los responsables de las carteras de activos financieros, por ejemplo: Si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o los flujos de efectivo contractuales recaudados; y
- La frecuencia, el volumen y el momento de los ingresos por arrendamiento en periodos anteriores, las razones de tales ingresos y las expectativas sobre la actividad de ingresos futuros.

Activos financieros: medición subsecuente

Activos financieros a costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias o pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida al momento de baja de los activos se reconoce en resultados.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Activos financieros: medición subsecuente y pérdidas y ganancias

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Deterioro

Los activos financieros se evalúan en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Los activos financieros se encuentran deteriorados si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos futuros de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

El Fideicomiso a través de los vehículos de inversión reconoce deterioro por PCE en:

- Cuentas por cobrar comerciales;

La pérdida por deterioro es una estimación ponderada de probabilidades de pérdida esperada. El importe de pérdida por deterioro se mide como el valor presente de cualquier falta de liquidez (la diferencia entre los flujos contractuales que le corresponden al Fideicomiso y los flujos de efectivo que la administración espera recibir).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

El Fideicomiso seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una matriz de provisiones para calcular la pérdida esperada compuesta por tasas que reflejen la probabilidad de incumplimiento y tasas de recuperación con base en información histórica de la cobranza de sus clientes.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

El Fideicomiso considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. Esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica del Fideicomiso y en el juicio experto crediticio para incorporar el ajuste *forward-looking* en el modelo.

El Fideicomiso evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen:

- Falta de pago o morosidad de un deudor;
- Reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que el Fideicomiso no consideraría bajo otras circunstancias;
- Indicadores de que un deudor o cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o
- Información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La pérdida por deterioro de activos financieros medidos a costo amortizado se disminuye del valor en libros y se reconoce en resultados; y para los activos financieros medidos a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (FVOCI) la pérdida por deterioro se reconoce como utilidad o pérdida dentro del estado de resultados integral.

(ii) Pasivos financieros no derivados -

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente incluyen la aportación de la emisión inicial, de las llamadas de capital y cualquier aportación subsecuente que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitentes. Inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados realizada por Valuador Independiente (véase nota 13).



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

d. Activos por impuestos a favor -

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de colocación los cuales son recuperables.

e. Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán distribuidos a los Tenedores y Fideicomitente mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les aplique.

f. Provisiones –

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

g. Gastos de colocación –

Los gastos de colocación son gastos relacionados directamente atribuidos a la emisión de los certificados y se presentan netos en el Activo Neto Atribuible a Tenedores y Fideicomitente en el momento en que estos se devengan.

h. Gastos -

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

i. Obligaciones fiscales –

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio 2022, el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda. En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y los Fideicomisarios acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se mantendrá a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso a través de constancias emitidas por el Administrador.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

j. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones a la fecha del balance general.

k. Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente –

La inversión que realizaron los Tenedores y el Fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

l. Estado de Flujo de efectivo –

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

m. Contingencias –

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(4) Estimaciones contables y juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados por la administración del Fideicomiso y se basan en la experiencia, adecuada a las condiciones actuales del mercado y otros factores.

En el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso que se describen en la Nota 3, la administración ha realizado las siguientes estimaciones de aquellas partidas que pueden tener un riesgo significativo y pudieran ocasionar un ajuste en la contabilidad, en los activos y pasivos de los próximos ejercicios, como se indica en la siguiente hoja.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Estimación del valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de bienes raíces menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año, (3) indicado por las ventas recientes de propiedades comparables con un precio real en el mercado. En la conciliación de estos tres enfoques, el valuador independiente utiliza una o la combinación de ellos para llegar al valor aproximado que tendría el inmueble en el mercado.

En caso de existir ingresos por distribuciones provenientes de los fideicomisos de proyecto se reconocen cuando se decreta una distribución y esta se realiza a propuesta del Administrador.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados realizada por valuador independiente (véase Nota 3 c ii) y 2 b)).

La IFRS 13 Medición a valor razonable tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra IFRS requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, IAS 17 Arrendamientos, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 Inventarios o el valor en uso en IAS 36 Deterioro de activos de Larga duración.

(5) Pronunciamientos normativos adoptados recientemente –

Las siguientes normas contables son efectivas a partir del 1° de enero de 2022, sin embargo, ninguno de ellos tuvo un efecto en los estados financieros del Fideicomiso:

- COVID-19-Anexo Concesiones de renta posteriores al 30 de junio de 2021 (Modificaciones a NIIF 16)
- Mejoras anuales a las Normas de NIIF 2018-2020
- Modificaciones a las referencias al marco conceptual de las NIIF (NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes (Modificaciones a NIC 1)
- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a NIIF 17 Contratos de seguros.
- Revelaciones de políticas contables (Mejoras a NIC 1 y NIIF Declaración de práctica 2).
- Definición de estimaciones contables (Mejoras a NIC 8)
- Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surjan de una única transacción (Mejoras a NIC 12)



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(6) Posición en moneda extranjera –

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son como se indica a continuación:

	<u>2022</u>	<u>Pesos</u>	<u>2021</u>
Totales activos	6,318,649		4,752,343
Totales pasivos	<u>(2,163,116)</u>		<u>(2,674,280)</u>
Posición activa, neta	<u>4,155,533</u>		<u>2,078,063</u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, la utilidad (pérdida) neta por fluctuación cambiaria fue por USD\$14,975 y USD\$(6,234), respectivamente.

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El Fideicomiso realiza inversiones en Pesos. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integraban de la siguiente manera:

Inversiones al 31 de diciembre de 2022:

<u>Institución:</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25%	Diario	USD\$	22,437	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25%	Diario		14,957	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	10.25%	Diario		<u>7,477</u>	Reportos
Total de inversiones				44,871	
Cuentas bancarias				<u>559,805</u>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			USD\$	<u>604,676</u>	

Inversiones al 31 de diciembre de 2021:

<u>Institución:</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario	USD\$	3,323	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario		2,215	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario		<u>1,108</u>	Reportos
Total de inversiones				6,646	
Cuentas bancarias				<u>15,522,747</u>	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			USD\$	<u>15,529,393</u>	

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por USD\$11,960 y USD\$9,659, respectivamente.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(8) Activos por impuestos a favor –

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro de impuestos a favor se compone de IVA acreditable por un valor de USD\$277,742 y USD\$219,967, respectivamente.

(9) Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente

Los pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente representan las retenciones bancarias de ISR sobre los intereses ganados por las inversiones permitidas, y que se consideran pagos provisionales, mismos que serán distribuidos a los Tenedores y Fideicomitentes. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de estas retenciones de ISR bancario era por USD\$3,737 y USD\$4,267, respectivamente.

(10) Inversión en fideicomiso Fondo Finsa no consolidable –

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, derivado de la incorporación de otro inversionista en el Fondo Finsa celebrada el 26 de noviembre de 2021, la participación del Fideicomiso en el Fondo Finsa disminuyó de 50.6604% a 41.0250%.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso tiene el 41.0250% de la participación en el Fondo Finsa no consolidable, cuyo valor razonable fue estimado por valuador independiente, como se muestra a continuación:

Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable al 31 de diciembre de 2022:

	<u>%</u>		<u>31 de</u>			<u>Cambio en el</u>		<u>31 de</u>
	<u>Tenencia</u>		<u>diciembre</u>	<u>Aportaciones</u>	<u>Distribuciones</u>	<u>valor</u>		<u>diciembre</u>
Fondo			<u>de 2021</u>			<u>razonable de</u>		<u>de 2022</u>
Finsa	41.0250%	USD\$	57,366,180	37,414,820	(12,239)	2,240,346	USD\$	97,009,107
		USD\$	57,366,180	37,414,820	(12,239)	2,240,346	USD\$	97,009,107

Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable al 31 de diciembre de 2021:

	<u>%</u>			<u>Cambio en el</u>		<u>31 de</u>
	<u>Tenencia</u>		<u>Aportaciones</u>	<u>valor</u>		<u>diciembre de</u>
				<u>razonable de</u>		<u>2021</u>
				<u>la inversión</u>		
Fondo	41.0250					
Finsa	%	USD\$	60,486,804	(3,120,624)	USD\$	57,366,180
		USD\$	60,486,804	(3,120,624)	USD\$	57,366,180



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Con base a la resolución específica para el sector, emitida por el IASB el 31 de octubre del 2012 y aplicable a partir del 1º. de enero de 2014, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión. La administración del Fideicomiso adoptó dicha resolución, por lo que su inversión en el Fondo Finsa se reconoce a valor razonable y adicionalmente se encuentra exenta de consolidar la información financiera del Fondo Finsa y de los fideicomisos de proyectos del propio Fondo Finsa (Véase Nota 3ª.).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso determinó un valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa no consolidable de USD\$97,009,107 y USD\$57,366,180, y el incremento (la disminución) en el valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa derivada de la valuación fue por USD\$2,240,346 y USD\$(3,120,624) por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa no consolidable entre un período y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) construcción y mejoras; y ii) cambios en las condiciones de mercado de los Vehículos de Inversión del Fondo Finsa.

(11) Cuentas por pagar –

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro de cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple	USD\$	55,120	-
Creel García-Cuellar Aiza y Enríquez, S.C.		21,680	43,128
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.		17,674	18,526
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero		15,743	14,808
Tenedores		-	583,186
García Cirilo, S.C.		-	6,673
Russell Bedford Monterrey, S.C.		-	480
	USD\$	<u>110,217</u>	<u>666,801</u>

(12) Partes relacionadas-

Los saldos por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se integran como se muestra a continuación:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Finsa Portafolios III ⁽¹⁾	USD\$	23,185	67,456
Finsa Real Estate Management III ⁽¹⁾		-	30,406
	USD\$	<u>23,185</u>	<u>97,862</u>

⁽¹⁾ Gastos de colocación pagados por parte relacionada y por cuenta del Fideicomiso.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(13) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente –

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por un monto máximo de emisión de USD\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 300,000 Certificados con un valor nominal de USD\$100 cada uno; el monto total de la emisión inicial fue de USD\$30,000,000.

Los Certificados de la emisión inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Emisión Inicial
Serie A	150,000	USD\$100	USD\$15,000,000
Serie B	100,000	USD\$100	USD\$10,000,000
Serie C	50,000	USD\$100	USD\$5,000,000

La clave de pizarra de la emisión de los Certificados en la BMV es: "FNSA3CK".

Adicionalmente, la aportación de Finsa Portafolios III fue de USD\$1.

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de USD\$35,774,750 y los fondos obtenidos se están destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Primera Llamada de Capital
Serie A	357,749	USD\$50	USD\$17,887,450
Serie B	238,499	USD\$50	USD\$11,924,950
Serie C	119,247	USD\$50	USD\$5,962,350

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de USD\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Los Certificados de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Segunda Llamada de Capital
Serie A	222,999	USD\$25	USD\$5,574,975
Serie B	148,664	USD\$25	USD\$3,716,600
Serie C	74,331	USD\$25	USD\$1,858,275

El 27 de junio de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la tercera Llamada de Capital y tercera Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$8,100,000. El monto de la tercera Emisión Adicional fue liquidado el día 11 de julio de 2022 por un monto de USD\$8,099,837.50 y los fondos obtenidos serán destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la tercera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Tercera Llamada de Capital
Serie A	323,997	USD\$12.50	USD\$4,049,962.50
Serie B	215,996	USD\$12.50	USD\$2,699,950.00
Serie C	107,994	USD\$12.50	USD\$1,349,925.00

El 25 de noviembre de 2022, el Fideicomiso realizó la publicación de la cuarta Llamada de Capital y cuarta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,361,350. El monto de la cuarta Emisión Adicional fue liquidado el día 14 de diciembre de 2022 por un monto de USD\$15,361,281.25 y los fondos obtenidos serán destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la cuarta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Cuarta Llamada de Capital
Serie A	1,228,904	USD\$6.25	USD\$7,680,650.00
Serie B	819,269	USD\$6.25	USD\$5,120,431.25
Serie C	409,632	USD\$6.25	USD\$2,560,200.00

Los restantes USD\$49,614,281.25 se irán emitiendo conforme al mecanismo de llamadas de capital que establece el contrato de Fideicomiso.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a USD\$97,761,860 y USD\$72,355,144, mismos que se integran como se muestra a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Valor nominal</u> <u>Dólares</u>	<u>Certificado</u> <u>s</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión Inicial:					
Serie A	100	150,000	USD\$	15,000,000	15,000,000
Serie B	100	100,000		10,000,000	10,000,000
Serie C	100	50,000		5,000,000	5,000,000
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la primera Llamada de Capital:					
Serie A	50	357,749		17,887,450	17,887,450
Serie B	50	238,499		11,924,950	11,924,950
Serie C	50	119,247		5,962,350	5,962,350
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la segunda Llamada de Capital:					
Serie A	25	222,999		5,574,975	5,574,975
Serie B	25	148,664		3,716,600	3,716,600
Serie C	25	74,331		1,858,275	1,858,275
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la tercera Llamada de Capital:					
Serie A	12.50	323,997		4,049,962	-
Serie B	12.50	215,996		2,699,950	-
Serie C	12.50	107,994		1,349,925	-
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la cuarta Llamada de Capital:					
Serie A	6.25	1,228,904		7,680,651	-
Serie B	6.25	819,269		5,120,431	-
Serie C	6.25	409,632		2,560,200	-
Aportación Finsa Portafolios III				1	1
Distribuciones de pagos provisionales:					
Serie A				(8,271)	-
Serie B				(5,514)	-
Serie C				(2,757)	-
Gastos de colocación				(1,227,824)	(1,227,824)
Cambios acumulados en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente				(1,379,494)	(3,341,633)
			USD\$	<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>

El 14 de febrero de 2022 se llevaron a cabo las distribuciones a Tenedores correspondiente a la entrega de los pagos provisionales de ISR, a través de constancias, por la cantidad de USD\$16,542.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la participación de los Tenedores y Fideicomitente era como se muestra a continuación:

	<u>%</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tenedores:				
Serie A	50.00%	USD\$	48,881,108	36,177,689
Serie B	33.33%		32,587,311	24,118,397
Serie C	16.67%		16,293,440	12,059,057
Finsa Portafolios III	-		1	1
Total	<u>100.00%</u>	USD\$	<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Pesos derivado de inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero: Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Pesos equivalentes al monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (2) Segundo: Retorno Preferente. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que les otorguen una tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (3) Tercero: Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la cláusula 13.1 del contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (ii) siguiente;
 - (4) Cuarto: Catch Up. El 80% a los Fideicomisarios en segundo lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en segundo lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de:
 - (a) las distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciban los tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- (b) las distribuciones por desempeño de series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el fideicomisario en segundo lugar conforme al presente numeral (4); y
 - (5) Quinto: posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.
- ii) Distribuciones en Dólares. En la fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Dólares derivado de inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Dólares equivalentes al monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que les otorguen una tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en pesos en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (i) anterior;
 - (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% de la suma de:
 - (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
 - (b) las Distribuciones por Desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
 - (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(14) Riesgos relacionados con instrumentos financieros –**(a) Políticas contables significativas –**

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la Nota 3.

(b) Categorías de los instrumentos financieros –

	<u>Nivel</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	USD\$	604,676	15,529,393
Activos por impuestos a favor	2		277,742	219,967
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente	2		3,737	4,267
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	3		<u>97,009,107</u>	<u>57,366,180</u>
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar	2	USD\$	110,217	666,801
Partes relacionadas	2		23,185	97,862
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	3		<u>97,761,860</u>	<u>72,355,144</u>

(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero –

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso, establecidas en el contrato de Fideicomiso, en los documentos de la emisión y en las propias disposiciones regulatorias expedidas por la CNBV y otros reguladores, además de las políticas que de tiempo en tiempo sean aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores y garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por los Comités del Fideicomiso, así como por el oficial de cumplimiento, sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

í. Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

ii. Administración del riesgo cambiario

A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso tiene activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera por 6,318,649 Pesos y 2,163,116 Pesos, respectivamente.

iii. Administración del riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 tienen un vencimiento contractual menor a un año.

iv. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la nota 7. La exposición de riesgo de crédito de estos saldos es baja, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se registran pérdidas por deterioro en los activos financieros por lo que no existe efecto en los estados de resultados integral de los vehículos de inversión en los que el Fideicomiso participa a través del fideicomiso Fondo Finsa.

La Administración del Fideicomiso ha establecido una política de crédito donde se indica que cada nuevo cliente del Fideicomiso debe ser analizado de forma individual con la finalidad de comprobar su solvencia económica antes de iniciar las negociaciones para la firma de contratos de arrendamiento. El análisis del Fideicomiso incluye la revisión de estados financieros del garante y del cliente, información crediticia y de la industria y en algunos casos, referencias bancarias. El contrato de arrendamiento debe ser aprobado por Comité de Inversión.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Al monitorear el riesgo de crédito, el Fideicomiso clasifica los clientes conforme a sus características crediticias, en función del tipo de industria y la región geográfica en la que operan, entre otros.

V. Valor razonable de los instrumentos financierosValor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
 - Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.
 - Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, Certificados, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.
 - Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
- Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

De acuerdo con los criterios de las IFRS, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa no consolidable, se utilizaron múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable. Para determinar el valor razonable del principal activo de los fideicomisos de proyecto, las propiedades inmuebles, se utilizó el enfoque de ingresos.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable, se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio. Durante 2022 y 2021 no han existido cambios de jerarquías.

Montos surgidos de la PCE

El enfoque, las suposiciones y las técnicas usadas para estimar el deterioro se definen en la política contable significativa (véase Nota 3 c (i)).

La antigüedad de las cuentas por cobrar, la reserva de cuentas incobrables y la pérdida esperada por deterioro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en los vehículos de inversión del Fondo Finsa, se muestra a continuación:



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Al 31 de diciembre de 2022	Promedio tasa de <u>pérdida</u>	Saldo de cuentas por <u>cobrar</u>	<u>Reserva</u>	<u>Monto incumplimiento</u>
0 a 30 días de atraso	0.00%	EU\$ <u>116,719</u>	<u>-</u>	N/A
Total		EU\$ <u>116,719</u>	<u>-</u>	
Al 31 de diciembre de 2021	Promedio tasa de <u>pérdida</u>	Saldo de cuentas por <u>cobrar</u>	<u>Reserva</u>	<u>Monto incumplimiento</u>
0 a 30 días de atraso	0.00%	EU\$ <u>142,953</u>	<u>-</u>	N/A
Total		EU\$ <u>142,953</u>	<u>-</u>	

Modelo e Insumos utilizados en el cálculo de la PCE

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del contrato. El Fideicomiso definió modelos colectivos para la estimación de pérdida esperada por deterioro según el tipo de negocio y la situación de cobranza en la que se encuentren.

En la estimación del deterioro bajo este modelo, se definió una matriz de provisiones compuesta por tasas de pérdida esperada agrupada por mora para cada canal de negocio. Para su definición, el Fideicomiso utilizó información histórica del comportamiento de la cartera y de las recuperaciones, así como factores macroeconómicos que puedan afectar el nivel de riesgo de las cuentas por cobrar. Con base en este análisis y la gestión del negocio, el incumplimiento se define, de manera general, como un activo que posea más de 90 días de atraso en su pago.

Anualmente, el Fideicomiso revisa la definición del modelo de pérdida esperada, así como los parámetros y, en caso de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes. De manera que la estimación del deterioro presente resultados que reflejen el comportamiento esperado de la cartera.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

De forma adicional, el equipo del área de bienes inmuebles del Fideicomiso realiza un seguimiento periódico sobre el comportamiento de las cuentas por cobrar, considerando la mora o incumplimiento de los clientes, así como información puntual de la situación financiera de los clientes. Dicha información agrega un componente externo para prever un cambio en el comportamiento futuro.

Definición de “default”

El Fideicomiso considera que un activo financiero está deteriorado si:

- El cliente tiene más de 90 días con saldos vencidos y no ha realizado arreglos de pagos para poder efectuar el pago de sus facturas; y
- El Fideicomiso cuenta con un documento en el que se acredite que se han agotado todos los recursos legales para recuperar la deuda o saldos pendientes.

Al evaluar si un cliente está en incumplimiento, el Fideicomiso considera algunos indicadores como son:

- Cuantitativo, por ejemplo, días de mora y falta de pago de otra obligación del mismo emisor para el Fideicomiso; y
- Cualitativos, por ejemplo, deterioro en la calificación crediticia publicada por alguna agencia calificadora reconocida.

Los insumos utilizados en la evaluación de si un instrumento financiero está en incumplimiento y su importancia, puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Elementos del Modelo de PCE

Los factores clave en la medición de la PCE son los siguientes:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Severidad de la pérdida;
- Exposición al incumplimiento;
- Factor “forward looking”; y
- Tasa de descuento.

Los parámetros anteriores se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y datos históricos.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Las estimaciones de *PI* son estimaciones en una fecha específica, y se calculan utilizando matrices de transición con base en los traspasos de saldo de cartera históricos de la entidad de los últimos 3 años. Estos modelos estadísticos se basan en datos conformados internamente que comprenden factores cuantitativos. Las *PI* se estiman considerando los vencimientos contractuales de las exposiciones, los días de morosidad en que pueden incurrir los instrumentos financieros y, finalmente, las tasas de pago anticipado que están implícitas en la información histórica.

La *severidad de la pérdida* es la magnitud de la pérdida probable si existe un valor predeterminado. El Fideicomiso estima los parámetros de la *severidad de las pérdidas* basándose en el historial de tasas de recuperación histórica de la entidad. La *severidad* considera la estructura de los instrumentos financieros, el valor temporal del dinero y la recuperación que obtiene el Fideicomiso cuando los clientes pagan los saldos atrasados de los instrumentos financieros.

La *exposición al incumplimiento* representa la exposición esperada en caso de un incumplimiento. El Fideicomiso deriva la *exposición al incumplimiento* de la exposición actual a su contraparte y los cambios potenciales en el monto actual permitido en virtud del contrato, incluida la amortización. La *exposición al incumplimiento* de un activo financiero es su valor bruto en libros.

En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si existen variables macroeconómicas que pudieran influenciar la cobranza de los saldos pendientes con sus clientes. Esta información incluye análisis cualitativos, basado en la experiencia histórica del Fideicomiso y en el juicio experto crediticio para incorporar el ajuste *forward-looking* en el modelo.

(d) Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada de los Estados Unidos de América por los siguientes cinco años (2.28%) por estar ligada al Dólar.
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada propiedad con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, y los meses de no ocupación (down time).
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(e) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- La tasa de descuento utilizada (10.0% y 13.8%), representa el costo de capital promedio ponderado ("CCPP" o "WACC" por sus siglas en inglés) en la moneda aplicable antes de impuestos , utilizando la estructura deuda-capital que la inversión representaba al 31 de diciembre de 2022.

(f) Análisis de sensibilidad -

Una variación en el "Cap Rate" (tasa de capitalización) de las valuaciones en los activos fijos de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables se muestra a continuación:

Una variación 0.5% en el "Cap Rate" incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

% de Variación	Monto de variación Dólares
0.5% hacia arriba	(8,159,920)
0.5% hacia abajo	9,373,751

Esta misma variación se reflejaría en el valor del pasivo por la Inversión de los Tenedores y Fideicomitente.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(15) Impuestos a la utilidad (impuestos sobre la renta (ISR)) e impuesto al valor agregado (IVA) -

A partir del 1o. de enero de 2021 el Fideicomiso se considera que no realiza actividades empresariales de acuerdo con lo establecido en la regla 3.1.15 de la RMF, por lo anterior no se estará obligado a presentar pagos provisionales en materia de este impuesto; sin embargo, continúa obligado a presentar pagos definitivos mensuales para efectos del IVA.

El Fideicomiso tiene la obligación de determinar el impuesto al valor agregado por cuenta de los Fideicomisarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el cual presume que son Fideicomisarios quienes causan el impuesto al valor agregado por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y se les permite que sea el Fideicomiso quien expida por su cuenta los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto.

Por ello, el Fideicomiso expide los comprobantes respectivos por cuenta de los Fideicomisarios trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, al haberse ejercido la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. El Fideicomiso puede realizar el acreditamiento del impuesto al valor agregado y solicitar la devolución o compensación del impuesto al valor agregado a favor, de acuerdo con lo señalado por el artículo 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y los artículos 22 y 23 del Código Fiscal de la Federación.

(16) Gastos de administración -

Los gastos de administración por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

		<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021</u>
Seguro de responsabilidad civil	USD\$	77,000	76,800
Honorarios fiduciarios por Llamadas de Capital		62,676	54,536
Honorarios al Representante Común		35,174	1,650
Honorarios Valuador Independiente		32,785	6,211
Refrendo anual de inscripción de valores en el RNV		23,173	25,070
Cuota de mantenimiento anual de BMV		20,377	-
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital		18,474	21,050
Honorarios por auditoría externa		15,236	13,348
Honorarios legales		13,763	25,042
Honorarios "compliance" fiscal		2,580	2,279
Honorarios por uso de plataforma XBRL		1,420	2,193
Derechos de inscripción en el RNV por Llamadas de Capital		1,330	10,183
Convocatoria a asambleas		1,154	1,117
	USD\$	<u>305,142</u>	<u>239,479</u>



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(17) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso tiene el derecho a realizar llamadas de capital subsecuentes a la emisión inicial, primera, segunda, tercera y cuarta llamada, hasta por USD\$49,614,281.25 a los Tenedores, según lo vaya requiriendo de acuerdo con las necesidades de inversión y durante el periodo de inversión.

En el supuesto de una desinversión parcial o en la Fecha de Desinversión programada existe el compromiso de pago por concepto de Distribución por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar, dicha Distribución por Desempeño se hará bajo ciertos supuestos y se calculará conforme lo establece el Contrato del Fideicomiso, descrito en la Nota 13.

El Fideicomiso ha firmado, a través de su inversión en el Fondo Finsa, un contrato de administración que le obliga a pagar una comisión por administración durante la vigencia del contrato del Fideicomiso de 1.16% (IVA incluido) sobre los compromisos no asignados y de 1.74% (IVA incluido) sobre los compromisos acumulados, durante el periodo de inversión. Una vez concluido el período de inversión, 1.50% anual del monto neto invertido ajustado.

(18) Hecho posterior –

El 10 de febrero de 2023, el Fideicomiso realizó la publicación de la quinta Llamada de Capital y quinta Emisión Adicional por un importe de hasta USD\$15,900,131.25. El monto de la quinta Emisión Adicional fue liquidado el día 24 de febrero de 2023 por un monto de USD\$15,900,103.16 y los fondos obtenidos serán destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la quinta Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Quinta Llamada de Capital
Serie A	2,544,018	USD\$3.125	USD\$7,950,056.26
Serie B	1,696,011	USD\$3.125	USD\$5,300,034.39
Serie C	848,004	USD\$3.125	USD\$2,650,012.51





FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021

(Con Informe de los Auditores Independientes)



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y al Fideicomitente

Fideicomiso Finsa CKD III F/4100

(Pesos Mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fideicomiso Finsa CKD III F/4100, (el Fideicomiso), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados separados de resultado integral, de cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitente y de flujos de efectivo por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera no consolidada de Fideicomiso Finsa CKD III F/4100, al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de la inversión en certificados de Fideicomisos de proyectos no consolidables (\$57,366,180)

Ver notas 10 y 13 a los estados financieros separados.

La cuestión clave de auditoría

El Fideicomiso posee derechos fiduciarios cuyos activos comprenden principalmente propiedades de inversión (propiedades industriales) y terrenos de proyectos en desarrollo, localizados en México.

Las propiedades de inversión se encuentran en fideicomisos de proyectos no consolidables, los cuales se presentan a su valor razonable. La determinación de su valor razonable involucra juicios significativos por parte de la Administración y de sus valuadores externos. La valuación considera supuestos como los flujos de rentas esperados en el futuro, la ocupación y tasas de capitalización y tasas de descuento por cada propiedad.

El proceso de valuación de las propiedades de inversión se consideró una cuestión clave de nuestra auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología a aplicar y en la estimación de los supuestos subyacentes.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:

- 1) Evaluamos la capacidad, competencia y objetividad de los valuadores externos.
- 2) Comparamos el reporte de valuación de las propiedades de inversión emitido por el valuador externo, con cada una de las valuaciones reconocidas en registros contables de propiedades de inversión asegurándonos de la integridad y exactitud de las cifras.
- 3) En adición, involucramos a nuestros especialistas de valuación, quienes nos asistieron en evaluar la razonabilidad de los supuestos considerados en los flujos de efectivo proyectados como las rentas esperadas en el futuro, la ocupación y las tasas de capitalización y tasas de descuento utilizadas.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual por el periodo inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.



- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

C.P.C. Joaquín Aguilera Dávila

Monterrey, N.L., a 31 de marzo de 2022.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

ACTIVO				PASIVO			
	<u>Notas</u>				<u>Notas</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.c y 7	EU\$	15,529,393	Cuentas por pagar	3.f y 11	EU\$	666,801
Activos por impuestos a favor	3.d y 8		219,967	Partes relacionadas	12		<u>97,862</u>
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente	3.e y 9		4,267	Total de Pasivo (excluyendo los Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente)			764,663
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	1, 3.b y 10		<u>57,366,180</u>	Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	3.k y 13		<u>72,355,144</u>
TOTAL DE ACTIVO		EU\$	<u><u>73,119,807</u></u>	TOTAL DE PASIVO		EU\$	<u><u>73,119,807</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estado de Resultado Integral

Por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

	<u>Notas</u>	
Ingresos por intereses	7	EU\$ 9,659
Otros ingresos		<u>15,045</u>
Total de ingresos		24,704
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso		
Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	10	(3,120,624)
Gastos de administración	16	(239,479)
Pérdida en cambios, neta		<u>(6,234)</u>
Decremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente		EU\$ <u><u>(3,341,633)</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estado de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Por el período del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>
Aportaciones recibidas en el período	EU\$	76,924,601
Decremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente del período		(3,341,633)
Gastos de colocación	3g	<u>(1,227,824)</u>
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente al final del período	13 EU\$	<u><u>72,355,144</u></u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Estados de Flujos de Efectivo

Por el período del 28 (inicio de operaciones) de enero al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:

Decremento en activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	EU\$	(3,341,633)
Intereses a favor		(9,659)
Cambios en el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable		<u>3,120,624</u>

Subtotal (230,668)

Intereses cobrados	9,659
Activos por impuestos a favor	(219,967)
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente	(4,267)
Cuentas por pagar	666,801
Partes relacionadas	97,862
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	<u>(60,486,805)</u>

Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación (60,167,384)

Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:

Aportaciones recibidas	76,924,601
Gastos de colocación	<u>(1,227,824)</u>

Flujo de efectivo generado en actividades de financiamiento 75,696,777

Incremento neto de efectivo	15,529,393
Efectivo al inicio del período	<u>-</u>

Efectivo al final del período EU\$ 15,529,393

Las notas son parte integral de los estados financieros.



FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021

(Dólares)

(1) Naturaleza, actividad y operaciones sobresalientes del Fideicomiso -

Constitución-

El 18 de diciembre de 2020, se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable denominado "Fideicomiso Finsa CKD III F/4100" (el Fideicomiso) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados Certificados de Capital de Desarrollo (los Certificados).

El Fideicomiso es una entidad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Guadalupe, Nuevo León, México.

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso realizó una oferta pública bajo el mecanismo de llamadas de capital, por un monto máximo de la emisión de EU\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021 se realizó la emisión inicial de Certificados por EU\$30,000,000.

El contrato del Fideicomiso tiene una Fecha Estimada de Desinversión programada en la fecha que sea el décimo aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 28 de enero de 2031); en el entendido que la fecha estimada de desinversión podrá ser extendida hasta por dos periodos adicionales de un año cada uno de conformidad con el contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

Estructura-

Son partes del Fideicomiso los siguientes:

Fideicomisarios en primer lugar: los Tenedores conforme a lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.

Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar:

Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. ("Finsa Portafolios III") y sus sucesores o cesionarios permitidos.

Fiduciario:

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

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Administrador-

Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. (“Finsa Management III”).

Representante Común-

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

Patrimonio del Fideicomiso-

Durante la vigencia del contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se integra por, la aportación inicial, el monto de la emisión inicial, cualquier monto que resulte de las llamadas de capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las cuentas del Fideicomiso, los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de vehículos de inversión que adquiera el Fiduciario para realizar las inversiones del Fideicomiso, las inversiones permitidas, entre otros bienes y derechos.

Actividad-

El Fideicomiso tiene como finalidad primordial realizar inversiones, distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso, realizar distribuciones y realizar todas aquellas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra persona tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, aquellas personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador). En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, entre las principales actividades:

- (a) Ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada serie de certificados;
- (b) Establecer, mantener y administrar las cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el contrato de Fideicomiso;

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- (c) Presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los Certificados de cualquier Serie en el Registro Nacional de Valores (RNV), llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados de Series Iniciales (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación, y la contratación de los servicios del Representante Común) realizar la emisión inicial de Certificados de series Subsecuentes, y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualquier serie de conformidad con los términos del Contrato del Fideicomiso;
- (d) De conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la BMV;
- (e) De conformidad con las instrucciones del Administrador, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la BMV;
- (f) Mantener y conservar la propiedad y titularidad del patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada serie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (g) Celebrar, firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada título;
- (h) Realizar inversiones y desinversiones de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso en beneficios de cada serie de Certificados;
- (i) Conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo llamadas de capital de conformidad con el contrato del Fideicomiso, y llevar a cabo las emisiones, incluyendo, sin limitación, las emisiones adicionales correspondientes a dichas llamadas de capital;
- (j) Llevar a cabo la desinversión y liquidación del patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso;
- (k) Llevar a cabo la reapertura o aumento del monto máximo de la emisión o del monto máximo de la serie de cualesquier series de Certificados, en cada caso, con la aprobación previa de la Asamblea General de Tenedores, de conformidad con los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso;

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- (l) Pagar, únicamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de la emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, distribuciones a los tenedores conforme a los términos del contrato del Fideicomiso, pagar los gastos del Fideicomiso (incluyendo los gastos de administración) y gastos de inversión.
- (m) Preparar y proporcionar toda la información relacionada con el patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del contrato de Fideicomiso y cualesquier otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;
- (n) En la fecha de liquidación relacionada con la fecha de oferta pública, o en cualquier otra fecha a discreción del Administrador, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el contrato del Fideicomiso;
- (o) En general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los documentos de la emisión, en cada caso, previas instrucciones del Administrador, el Comité Técnico, o de la Asamblea General de Tenedores o de la Asamblea Especial de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los términos del contrato del Fideicomiso y la Ley Aplicable; y
- (p) Una vez concluida la vigencia del contrato del Fideicomiso y pagadas todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, distribuir todos los derechos y activos que integren el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con empleados por lo que no está sujeto a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Finsa Management III, a través de cierto contrato de administración que ha firmado el Fideicomiso a través de su vehículo de inversión fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 (Fondo Finsa).

Operaciones sobresalientes-

Los Certificados de la emisión inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Emisión Inicial
Serie A	150,000	EU\$100	EU\$15,000,000
Serie B	100,000	EU\$100	EU\$10,000,000
Serie C	50,000	EU\$100	EU\$5,000,000

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

El 16 de febrero de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un portafolio de edificios industriales ubicados en San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y la inversión en cierto inmueble del tipo multidivisional en Ramos Arizpe, Coahuila.

La aportación, con recursos de la emisión inicial, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de EU\$16,907,675.

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta EU\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de EU\$35,774,750 y los fondos obtenidos se han destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Primera Llamada de Capital
Serie A	357,749	EU\$50	EU\$17,887,450
Serie B	238,499	EU\$50	EU\$11,924,950
Serie C	119,247	EU\$50	EU\$5,962,350

El 11 de junio de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la adquisición de un portafolio de edificios industriales ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

La aportación, con recursos de la emisión inicial y primera Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de EU\$46,640,168.

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta EU\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de EU\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinados a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Segunda Llamada de Capital
Serie A	222,999	EU\$25	EU\$5,574,975
Serie B	148,664	EU\$25	EU\$3,716,600
Serie C	74,331	EU\$25	EU\$1,858,275

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100****Notas a los Estados Financieros****(Dólares)**

Como se menciona en los párrafo anteriores, con la aportación realizada al Fondo Finsa el 11 de junio de 2021, el día 14 de julio de 2021, el Fideicomiso, en su carácter de inversionista del fideicomiso Fondo Finsa y en conjunto con otros inversionistas que participan en el mismo, a través del vehículo de inversión denominado “Fideicomiso FINSA III-B F/4312”, realizó una inversión consistente en la adquisición de un portafolio de propiedades industriales compuesto por 12 edificios industriales con una superficie total de construcción de 238,081 metros cuadrados y 2 terrenos con una superficie total de 26,021 metros cuadrados ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas. El monto total de la adquisición fue por una cantidad aproximada de EU\$145,402,747 (Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos dos mil setecientos cuarenta y siete Dólares) más IVA, más gastos de cierre; cantidad que se compone tanto de capital como de deuda.

El 20 de julio de 2021, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en Santa Catarina, Nuevo León y dos edificios industriales del tipo multivivdivisional ubicados en Cuautlancingo, Puebla y Tijuana, Baja California.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de EU\$11,145,296.

El 26 de noviembre de 2021, el Fideicomiso recibió un reembolso de patrimonio del fideicomiso Fondo Finsa derivado de la incorporación de otro inversionista en el fideicomiso Fondo Finsa, y de acuerdo con la mecánica establecida en el contrato de Fideicomiso.

Dicho reembolso por parte del fideicomiso Fondo Finsa al Fideicomiso fue de EU\$14,206,334.

(2) Autorización y bases de presentación –

El 31 de marzo de 2022, el Ing. Gerardo I. Zambrano Martínez, Vicepresidente de Administración y Finanzas por Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V. como Administrador y miembro del Comité Técnico del Fideicomiso autorizó la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

(a) Declaración sobre cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(b) Bases de medición -

Cuando se hace referencia a NIIF se trata de las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS, por sus siglas en inglés. Las IFRS es el término general usado por el IASB (International Accounting Standards Board) como el cuerpo completo de las normas internacionales. Las IFRS incluyen las IAS que se refiere a las International Accounting Standards, las IFRS que se refiere a las International Financial Reporting Standards (Normas Internacionales emitidas a partir de la creación del IASB) ambas en conjunto con otras interpretaciones y posturas (IFRIC o SIC) forman las IFRS.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la nota 3.

Los rubros de los estados financieros del Fideicomiso se presentan considerando la naturaleza de su actividad y operaciones del mismo, que se mencionan en la nota 3. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a “Dólares” o “EU\$”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América y cuando se hace referencia a “Pesos”, se trata de pesos mexicanos.

(c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares, que es igual a su moneda funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico primario en el cual opera el Fideicomiso. Si los indicadores del entorno económico primario son mixtos, entonces la Administración utiliza su juicio para determinar la moneda funcional que mejor representa los efectos económicos, eventos y condiciones de las transacciones subyacentes.

(3) Resumen de las principales políticas contables –

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

a. Consolidación de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 –

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme la IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa III, en la que el Fideicomiso ejerce control, no se consolida. Dicha inversión es valuada a su valor razonable con los cambios reconocidos en el estado de resultado integral.

b. Activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados –**i. Clasificación -**

El Fideicomiso clasifica su inversión en el fideicomiso Fondo Finsa y activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitentes, como activos y pasivos financieros, respectivamente, a valor razonable a través de resultados.

Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III

Las distribuciones que se reciban por la inversión en el fideicomiso Fondo Finsa se reconocerán como una disminución en la inversión en fideicomiso Fondo Finsa, cuando se reciban. La inversión en el fideicomiso Fondo Finsa al 31 de diciembre de 2021, se detalla en la Nota 10.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

El Fideicomiso tiene Aportaciones del Fideicomitente como instrumento financiero.

Tanto para los Tenedores de los Certificados como para el Fideicomitente en Segundo Lugar existe el derecho de cobro al vencimiento sobre los rendimientos de los fideicomisos; sin embargo, las distribuciones no son a prorrata. De acuerdo con lo que indica la IAS 32, una participación proporcional se determina mediante: i) dividir los activos netos de la entidad al momento de la liquidación en unidades del mismo importe; y ii) multiplicar esa cantidad por el número de unidades en posesión del tenedor de los instrumentos financieros.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

ii. Reconocimiento -

Los pagos provisionales que el Fideicomiso recibirá del fideicomiso Fondo Finsa (activos financieros) los compensará contra el Activo neto Atribuible a los Tenedores y Fideicomitente (pasivo financiero) en la fecha en que ejerce el derecho contractual, es decir cuando se entregan a través de constancias.

Los ingresos que no se distribuyan se incluyen en los activos netos atribuibles a Tenedores y Fideicomitente.

iii. Medición -

En el reconocimiento inicial los activos y pasivos se miden a valor razonable. Los costos de transacción de los activos y pasivos a valor razonable se reconocen como gasto cuando se incurren en el estado de resultado integral.

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en su valor razonable se incluyen en el estado de resultado integral en el periodo en que surgen. El valor razonable se determina como se describe en las notas 10.

iv. Bajas -

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de las inversiones expiran o el Fideicomiso transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios que le pertenecen.

Los pasivos financieros a valor razonable se dan de baja cuando la obligación especificada en el contrato se cumple, cancela o expira.

Las ganancias y pérdidas realizadas se incluyen en los resultados cuando se originan.

c. Instrumentos financieros -

(i) Activos financieros no derivados -

Inicialmente el Fideicomiso reconoce las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros (incluidos los activos designados al valor razonable con cambios en resultados), se reconocen inicialmente a la fecha de la transacción en la que el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fideicomiso cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Fideicomiso tiene el siguiente activo financiero no derivado:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y otras inversiones de inmediata realización. La inversión se realiza en valores gubernamentales, de acuerdo con las inversiones permitidas conforme al contrato de Fideicomiso y sus vencimientos son diarios. Están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable.

Partidas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se mide a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales ("FVOCI"); o a valor razonable con cambios en resultados ("FVTPL").

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial a menos que el Fideicomiso cambie el modelo de negocio para administrar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican el primer día del primer período de presentación posterior al cambio en el modelo de negocio.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como FVTPL:

- Se administra dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para recuperar los flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero se mide en FVOCI si cumple con las dos condiciones siguientes y no se designa como FVTPL:

- Se administra dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- Sus términos contractuales son solamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los activos financieros que no sean medidos a costo amortizado o FVOCI, como se describe anteriormente, se miden a FVTPL. Esta categoría de medición incluye los instrumentos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que cumple con los requisitos para medirse a costo amortizado o a FVOCI para medirse a FVTPL.

Activos financieros: evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene a nivel de cartera dado que esto refleja la mejor forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la Administración del Fideicomiso. La información que se considera para evaluar el modelo de negocio de un activo financiero incluye:

- Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de dichas políticas en la operación. Incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasas de interés particular, igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo relacionado o salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de activos;

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- Cómo se evalúa y reporta el desempeño de la cartera a la administración del Fideicomiso;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros que se mantienen dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos;
- Cómo se compensa a los responsables de las carteras de activos financieros, por ejemplo: Si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o los flujos de efectivo contractuales recaudados; y
- La frecuencia, el volumen y el momento de los ingresos por arrendamiento en periodos anteriores, las razones de tales ingresos y las expectativas sobre la actividad de ingresos futuros.

Activos financieros: medición subsecuente

Activos financieros a costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias o pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida al momento de baja de los activos se reconoce en resultados.

Activos financieros: medición subsecuente y pérdidas y ganancias

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Deterioro

Los activos financieros se evalúan en cada fecha de reporte para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado. Los activos financieros se encuentran deteriorados si hay evidencia objetiva que indique que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento tuvo un efecto negativo en los flujos futuros de ese activo y que se pueda estimar de manera confiable.

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

El Fideicomiso a través de los vehículos de inversión reconoce deterioro por PCE en:

- Cuentas por cobrar comerciales;

La pérdida por deterioro es una estimación ponderada de probabilidades de pérdida esperada. El importe de pérdida por deterioro se mide como el valor presente de cualquier falta de liquidez (la diferencia entre los flujos contractuales que le corresponden al Fideicomiso y los flujos de efectivo que la administración espera recibir).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

El Fideicomiso seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una matriz de provisiones para calcular la pérdida esperada compuesta por tasas que reflejen la probabilidad de incumplimiento y tasas de recuperación con base en información histórica de la cobranza de sus clientes.

El Fideicomiso considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. Esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica del Fideicomiso y en el juicio experto crediticio para incorporar el ajuste *forward-looking* en el modelo.

El Fideicomiso evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen:

- Falta de pago o morosidad de un deudor;
- Reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que el Fideicomiso no consideraría bajo otras circunstancias;
- Indicadores de que un deudor o cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- Información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La pérdida por deterioro de activos financieros medidos a costo amortizado se disminuye del valor en libros y se reconoce en resultados; y para los activos financieros medidos a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (FVOCI) la pérdida por deterioro se reconoce como utilidad o pérdida dentro del estado de resultados integral.

(ii) Pasivos financieros no derivados -

Inicialmente, el Fideicomiso reconoce los pasivos en la fecha en que se originan.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente incluyen la aportación de la emisión inicial, de las llamadas de capital y cualquier aportación subsecuente que pudieran realizar los Tenedores y Fideicomitentes. Inicialmente se reconocen al valor de la aportación y posteriormente se presentan a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados realizada por Valuador Independiente (véase nota 13).

d. Activos por impuestos a favor -

Los activos por impuestos a favor representan el Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado y que fue causado principalmente en los gastos de colocación los cuales son recuperables.

e. Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente

Los pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta (ISR) representan las retenciones de ISR que el banco realiza sobre los intereses ganados de las inversiones permitidas que el Fideicomiso realiza y que serán distribuidos a los Tenedores y Fideicomitente mediante constancias y Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) una vez terminado el año, para que estos últimos sean quienes acrediten dichos pagos provisionales, según les aplique.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

f. Provisiones –

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios recibidos.

g. Gastos de colocación –

Los gastos de colocación son gastos relacionados directamente atribuidos a la emisión de los certificados y se presentan netos en el Activo Neto Atribuible a Tenedores y Fideicomitente en el momento en que estos se devengan.

h. Gastos -

Todos los gastos se reconocen en el estado de resultados integral conforme se devengan. Los gastos relacionados a la administración y mantenimiento del Fideicomiso se reconocen cuando se incurren.

i. Obligaciones fiscales -

El Fideicomiso no tiene personalidad jurídica propia. Por disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y la aplicación de la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) vigente durante el ejercicio 2021 el Fideicomiso tiene la obligación de cumplir por cuenta y orden de los Fideicomisarios las obligaciones fiscales relativas a las operaciones realizadas a través del Fideicomiso. El Fideicomiso deberá determinar el resultado o pérdida fiscal para efectos del ISR, según corresponda. En caso de resultado fiscal, deberán ser reconocidos los ingresos acumulables y deducciones autorizadas, de conformidad con la participación establecida en el propio contrato del Fideicomiso y los Fideicomisarios acreditarán en esa proporción el monto de las retenciones de ISR bancarias. En caso de pérdida fiscal, ésta se mantendrá a nivel del Fideicomiso, pudiendo ser acreditada contra futuras utilidades fiscales a determinar a nivel de dicho Fideicomiso.

Respecto de los pagos provisionales de ISR, el Fideicomiso determinará de manera mensual sus ingresos acumulables y estos deberán ser asignados a los Fideicomisarios de conformidad con su porcentaje de participación en el Fideicomiso a través de constancias emitidas por el Administrador.

Tratándose de las retenciones de ISR realizadas al Fideicomiso por parte de las instituciones bancarias, se registrarán como distribuciones cuando sean entregadas a los Fideicomisarios.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

En ningún caso, el Fiduciario será responsable del cálculo o retenedor de impuestos por lo que el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se deriven de la operación del Fideicomiso será responsabilidad del Fideicomitente, eximiendo al Fiduciario de cualquier responsabilidad, conforme lo señala el contrato de Fideicomiso.

j. Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el precio pagado al momento de la adquisición o el monto invertido en dicha inversión; y la utilidad (pérdida) en inversiones no realizada representa los incrementos (decrementos) en el valor razonable de las inversiones a la fecha del balance general.

k. Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente -

La inversión que realizaron los Tenedores y los Fideicomitente se reconoce como un pasivo, dadas sus características y de conformidad con el IAS 32, ya que el Fideicomiso únicamente estará obligado a entregar efectivo a sus Tenedores y lo hará de tiempo en tiempo conforme al mismo contrato del Fideicomiso, no existiendo obligación de entregar activos diferentes a efectivo.

l. Estado de Flujo de efectivo -

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de operación.

m. Contingencias -

Las obligaciones o pérdidas relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(4) Estimaciones contables y juicios contables críticos y principales factores de incertidumbre en las estimaciones

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados por la administración del Fideicomiso y se basan en la experiencia, adecuada a las condiciones actuales del mercado y otros factores.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

En el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso que se describen en la Nota 3, la administración ha realizado las siguientes estimaciones de aquellas partidas que pueden tener un riesgo significativo y pudieran ocasionar un ajuste en la contabilidad, en los activos y pasivos de los próximos ejercicios, como se indica en la siguiente hoja.

Estimación del valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa

Las estimaciones de valor razonable se basan en los estados financieros de las inversiones, cuyo principal activo es propiedad de inversión y cuyo valor razonable se ha estimado en informes de valuación de la propiedad, preparado por valuadores de bienes raíces independientes. La estimación del valor razonable se basa en los enfoques convencionales de valor, lo cual requiere de un juicio subjetivo. Los tres métodos que se utilizan son: (1) costo actual de determinar el deterioro de bienes raíces menos la obsolescencia funcional y económica, (2) descontando una serie de flujos de ingresos y la reversión a un rendimiento específico o directamente por la capitalización de la estimación del año, (3) indicado por las ventas recientes de propiedades comparables con un precio real en el mercado. En la conciliación de estos tres enfoques, el valuador independiente utiliza una o la combinación de ellos para llegar al valor aproximado que tendría el inmueble en el mercado.

En caso de existir ingresos por distribuciones provenientes de los fideicomisos de proyecto se reconocen cuando se decreta una distribución y esta se realiza a propuesta del Administrador.

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente

Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente se presenta a su valor razonable considerando la valuación de los Certificados realizada por valuador independiente (véase Nota 3 c ii) y 2 b)).

La IFRS 13 Medición a valor razonable tiene como objetivo definir el valor razonable y establecer en una sola norma, un marco conceptual para la medición de dicho valor razonable y los requerimientos de revelación acerca de esas mediciones. Esta norma aplica cuando otra IFRS requiere o permite la medición a valor razonable, excepto para transacciones bajo el alcance de IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, IAS 17 Arrendamientos, mediciones que tienen similitudes al valor razonable pero que no se consideran como tal, como el valor neto de realización bajo el alcance de IAS 2 Inventarios o el valor en uso en IAS 36 Deterioro de Activos de Larga Duración.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(5) Pronunciamientos normativos adoptados recientemente -

Las siguientes normas contables son efectivas a partir del 1° de enero de 2021, sin embargo, ninguno de ellos tuvo un efecto en los estados financieros del Fideicomiso:

- Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a NIC 31).
- COVID-19-Anexo Concesiones de renta posteriores al 30 de junio de 2021 (Modificaciones a NIIF 16)
- Mejoras anuales a las Normas de NIIF 2018-2020
- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a NIC 16)
- Modificaciones a las referencias al marco conceptual de las NIIF (NIIF 3)
- Clasificación de pasivos como circulantes o no circulantes (Modificaciones a NIC 1)
- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a NIIF 17 Contratos de seguros.
- Revelaciones de políticas contables (Mejoras a NIC 1 y NIIF Declaración de práctica 2).
- Definición de estimaciones contables (Mejoras a NIC 8)
- Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surjan de una única transacción (Mejoras a NIC 12)

(6) Posición en moneda extranjera -

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021, son como se indica a continuación:

	<u>Pesos</u>
Totales activos	4,752,343
Totales pasivos	<u>(2,674,280)</u>
Posición activa, neta	<u><u>2,078,063</u></u>

Por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, la pérdida neta por fluctuación cambiaria fue por EU\$6,234.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(7) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El Fideicomiso realiza inversiones en Pesos. Al 31 de diciembre 2021 se integraban de la siguiente manera:

Inversiones al 31 de diciembre de 2021:

<u>Institución:</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>		<u>Saldo</u>	<u>Tipo de operación</u>
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario	EU\$	3,323	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario		2,215	Reportos
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple	5.20%	Diario		1,108	Reportos
Total de inversiones				6,646	
Cuentas bancarias				15,522,747	
Total de efectivo y equivalentes de efectivo			EU\$	<u>15,529,393</u>	

Por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso devengó ingresos por intereses por EU\$9,659.

(8) Activos por impuestos a favor -

Al 31 de diciembre de 2021, el rubro de impuestos a favor se compone de IVA acreditable por un valor de EU\$219,967.

(9) Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente -

Los pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente representan las retenciones bancarias de ISR sobre los intereses ganados por las inversiones permitidas, y que se consideran pagos provisionales, mismos que serán distribuidos a los Tenedores y Fideicomitentes. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de estas retenciones de ISR bancario era por EU\$4,267.

(10) Inversión en fideicomiso Fondo Finsa no consolidable -

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, derivado de la incorporación de otro inversionista en el Fondo Finsa celebrada el 26 de noviembre de 2021, la participación del Fideicomiso en el Fondo Finsa disminuyó de 50.6604% a 41.0250%.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso tiene el 41.0250% de la participación en el Fondo Finsa no consolidable, cuyo valor razonable fue estimado por valuador independiente, como se muestra a continuación:

	<u>% Tenencia</u>		<u>Valor razonable</u>		<u>Cambio en el valor razonable de la inversión</u>
Fideicomiso Fondo Finsa	41.0250%	EU\$	57,366,180	EU\$	(3,120,624)
		EU\$	<u>57,366,180</u>	EU\$	<u>(3,120,624)</u>
Utilidad (pérdida) en el valor de la inversión por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021					
Fideicomiso Fondo Finsa	<u>% Tenencia</u> 41.0250%	EU\$			(3,120,624)
		EU\$			<u>(3,120,624)</u>

Con base a la resolución específica para el sector, emitida por el IASB el 31 de octubre del 2012 y aplicable a partir del 1o. de enero de 2014, el Fideicomiso califica como una entidad de inversión. La administración del Fideicomiso adoptó dicha resolución, por lo que su inversión en el Fondo Finsa se reconoce a valor razonable y adicionalmente se encuentra exenta de consolidar la información financiera del Fondo Finsa y de los fideicomisos de proyectos del propio Fondo Finsa (Véase Nota 3a.).

Al 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso determinó un valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa no consolidable de EU\$57,366,180, y la disminución en el valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa derivada de la valuación fue por EU\$3,120,624 por el período comprendido del 28 de enero (inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021.

Los cambios en el valor razonable de la inversión en el Fondo Finsa no consolidable entre un período y otro son producto principalmente de los siguientes factores: i) fluctuaciones en el tipo de cambio; ii) gastos relacionados con las adquisiciones y que son reflejados al final del periodo dentro de la variación en el valor razonable; y iii) cambios en las condiciones de mercado.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(11) Cuentas por pagar -

Al 31 de diciembre de 2021, el rubro de cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

Tenedores	EU\$	583,186
Creel García-Cuellar Aiza y Enríquez, S.C.		43,128
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.		18,526
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero		14,808
García Cirilo, S.C.		6,673
Russell Bedford Monterrey, S.C.		480
	EU\$	<u>666,801</u>

(12) Partes relacionadas-

Los saldos por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 se integran como se muestra a continuación:

		<u>2021</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Finsa Portafolios III ⁽¹⁾	EU\$	67,456
Finsa Real Estate Management III ⁽¹⁾		<u>30,406</u>
	EU\$	<u>97,862</u>

⁽¹⁾ Gastos de colocación pagados por parte relacionada y por cuenta del Fideicomiso.

(13) Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente -

El 25 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por un monto máximo de emisión de EU\$150,000,000 y el 28 de enero de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de 300,000 Certificados con un valor nominal de EU\$100 cada uno; el monto total de la emisión inicial fue de EU\$30,000,000.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Los Certificados de la emisión inicial, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Emisión Inicial
Serie A	150,000	EU\$100	EU\$15,000,000
Serie B	100,000	EU\$100	EU\$10,000,000
Serie C	50,000	EU\$100	EU\$5,000,000

La clave de pizarra de la emisión de los Certificados en la BMV es: “FNSA3CK”.

Adicionalmente, la aportación de Finsa Portafolios III fue de EU\$1.

El 21 de mayo de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la primera Llamada de Capital y primera Emisión Adicional por un importe de hasta EU\$35,775,000. El monto de la primera Emisión Adicional fue liquidado el día 4 de junio de 2021 por un monto de EU\$35,774,750 y los fondos obtenidos se están destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

Los Certificados de la primera Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Primera Llamada de Capital
Serie A	357,749	EU\$50	EU\$17,887,450
Serie B	238,499	EU\$50	EU\$11,924,950
Serie C	119,247	EU\$50	EU\$5,962,350

El 29 de junio de 2021, el Fideicomiso realizó la publicación de la segunda Llamada de Capital y segunda Emisión Adicional por un importe de hasta EU\$11,150,100. El monto de la segunda Emisión Adicional fue liquidado el día 13 de julio de 2021 por un monto de EU\$11,149,850 y los fondos obtenidos fueron destinando a inversiones en diversos proyectos industriales.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Los Certificados de la segunda Llamada de Capital, son como se muestra a continuación:

Serie	Número de Certificados Bursátiles	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	Monto de la Segunda Llamada de Capital
Serie A	222,999	EU\$25	EU\$5,574,975
Serie B	148,664	EU\$25	EU\$3,716,600
Serie C	74,331	EU\$25	EU\$1,858,275

Los restantes EU\$73,075,400 se irán emitiendo conforme al mecanismo de llamadas de capital que establece el contrato de Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2021, el monto total de los activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente ascendía a EU\$72,355,144, mismos que se integraban de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>Valor nominal</u> <u>Dólares</u>	<u>Certificados</u>	<u>2021</u>
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión Inicial:			
Serie A	100	150,000	EU\$ 15,000,000
Serie B	100	100,000	10,000,000
Serie C	100	50,000	5,000,000
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la primera Llamada de Capital:			
Serie A	50	357,749	17,887,450
Serie B	50	238,499	11,924,950
Serie C	50	119,247	5,962,350
Certificados Bursátiles Fiduciarios de la segunda Llamada de Capital:			
Serie A	25	222,999	5,574,975
Serie B	25	148,664	3,716,600
Serie C	25	74,331	1,858,275
Aportación Finsa Portafolios III			1
Gastos de colocación			(1,227,824)
Cambios acumulados en los Activos Netos Atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente			(3,341,633)
			<u>EU\$ 72,355,144</u>

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Al 31 de diciembre de 2021, la participación de los Tenedores y Fideicomitente era como se muestra a continuación:

	<u>%</u> <u>2021</u>	<u>2021</u>
Tenedores:		
Serie A	50.00%	EU\$ 36,177,689
Serie B	33.33%	24,118,397
Serie C	16.67%	12,059,057
Finsa Portafolios III	-	1
Total	<u>100.00%</u>	<u>EU\$ 72,355,144</u>

Las distribuciones se realizarán conforme a lo siguiente:

- (i) Distribuciones en Pesos. En la Fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Pesos derivado de inversiones en Pesos que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
 - (1) Primero: Retorno de Capital. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Pesos equivalentes al monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (2) Segundo: Retorno Preferente. El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que les otorguen una tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en Pesos en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (3) Tercero: Catch Up Cascada de Dólares. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (ii) siguiente, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Dólares por el Administrador conforme a la cláusula 13.1 del contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (ii) siguiente hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Dólares que les otorguen tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (ii) siguiente;

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- (4) Cuarto: Catch Up. El 80% a los Fideicomisarios en segundo lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el Fideicomisario en segundo lugar conforme al presente numeral (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de:
- (a) las distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciban los tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
 - (b) las distribuciones por desempeño de series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos que reciba el fideicomisario en segundo lugar conforme al presente numeral (4); y
- (5) Quinto: posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.
- ii) Distribuciones en Dólares. En la fecha de distribución respectiva, el monto distribuible series iniciales en Dólares derivado de inversiones en Dólares que hayan sido realizadas con el producto de la colocación de los Certificados de series iniciales, será distribuido en el siguiente orden de prioridad:
- (1) Primero. Retorno de Capital. El 100% a los tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones acumuladas derivadas de inversiones en Dólares equivalentes al monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;
 - (2) Segundo. Retorno Preferente: El 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que les otorguen una tasa interna de retorno en Dólares de 8% respecto del monto total invertido en Dólares en relación con los Certificados de series iniciales;

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- (3) Tercero. Catch Up Cascada de Pesos. Única y exclusivamente en el caso de que en la fecha de distribución respectiva los Tenedores de Certificados de series iniciales no hubieren recibido Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Pesos suficientes para cubrir las distribuciones referidas en los numerales (1) y (2) del numeral (i) anterior, el 100% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, el cual será convertido a Pesos por el Administrador conforme a la Cláusula 13.1 del Contrato del Fideicomiso y distribuido conforme al numeral (i) anterior hasta que los Tenedores de Certificados de series iniciales hayan recibido distribuciones totales acumuladas en Pesos que les otorguen tasa interna de retorno en Pesos de 10% respecto del monto total invertido en pesos en relación con los Certificados de series iniciales conforme al numeral (i) anterior;
- (4) Cuarto. Catch Up. El 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales, y el 20% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, hasta que las distribuciones por desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% de la suma de:
- (a) las Distribuciones totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciban los Tenedores de Certificados de series iniciales conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (4); más
 - (b) las Distribuciones por Desempeño series iniciales totales acumuladas derivadas de inversiones en Dólares que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); y
- (5) Quinto, posteriormente, el 80% a los Tenedores de Certificados de series iniciales, a prorrata, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de distribución por desempeño series iniciales.

(14) Riesgos relacionados con instrumentos financieros -**(a) *Políticas contables significativas -***

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero e instrumentos de capital, se revelan en la Nota 3.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

(b) Categorías de los instrumentos financieros -

	<u>Grado</u>		
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	EU\$	15,529,393
Activos por impuestos a favor	2		219,967
Pagos provisionales de ISR por distribuir a Tenedores y Fideicomitente	2		4,267
Inversión en fideicomiso Fondo Finsa III F/4303 no consolidable	3		<u>57,366,180</u>
Pasivos financieros:			
Cuentas por pagar	2	EU\$	666,801
Partes relacionadas	2		97,862
Activos netos atribuibles a los Tenedores y Fideicomitente	3		<u>72,355,144</u>

(c) Objetivos de la administración de riesgo financiero -

La administración de riesgos financieros se rige por las políticas del Fideicomiso, establecidas en el contrato de Fideicomiso, en los documentos de la emisión y en las propias disposiciones regulatorias expedidas por la CNBV y otros reguladores, además de las políticas que de tiempo en tiempo sean aprobadas por el Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores y garantizan por escrito principios sobre el uso y administración de las inversiones y la inversión del exceso de liquidez. El cumplimiento de las políticas y límites de exposición es revisado por los Comités del Fideicomiso, así como por el oficial de cumplimiento, sobre una base continua. Estos riesgos incluyen el de mercado (tipos de cambio y precios) y el de liquidez.

El Fideicomiso administra los riesgos financieros a través de diferentes estrategias, como se describe a continuación:

i. Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo con vencimientos diarios. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como equivalentes de efectivo.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

ii. Administración del riesgo cambiario

A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso tiene activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera por 4,752,343 Pesos y 2,674,280 Pesos, respectivamente.

iii. Administración del riesgo de liquidez

Tras la disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar el patrimonio del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios y administración de su patrimonio. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente. Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 tienen un vencimiento contractual menor a un año.

iv. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras.

Una descripción de los tipos de cuentas, inversiones y valores que comprenden efectivo y equivalentes se presenta en la nota 7. La exposición de riesgo de crédito de estos saldos es baja, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 no se registran pérdidas por deterioro en los activos financieros por lo que no existe efecto en los estados de resultados de los vehículos de inversión en los que el Fideicomiso participa a través del fideicomiso Fondo Finsa.

La Administración del Fideicomiso ha establecido una política de crédito donde se indica que cada nuevo cliente del Fideicomiso debe ser analizado de forma individual con la finalidad de comprobar su solvencia económica antes de iniciar las negociaciones para la firma de contratos de arrendamiento. El análisis del Fideicomiso incluye la revisión de estados financieros del garante y del cliente, información crediticia y de la industria y en algunos casos, referencias bancarias. El contrato de arrendamiento debe ser aprobado por Comité de Inversión.

Al monitorear el riesgo de crédito, el Fideicomiso clasifica los clientes conforme a sus características crediticias, en función del tipo de industria y la región geográfica en la que operan, entre otros.

v. *Valor razonable de los instrumentos financieros*Valor razonable de los instrumentos financieros a costo amortizado

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos a costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de posición financiera

El Fideicomiso aplica mediciones de valor razonable para ciertos activos y pasivos. “Valor razonable” se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Una medición a valor razonable refleja los supuestos que participantes del mercado utilizarían en asignar un precio a un activo o pasivo basado en la mejor información disponible. Estos supuestos incluyen los riesgos inherentes en una técnica particular de valuación (como el modelo de valuación) y los riesgos inherentes a los inputs del modelo.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de Ingresos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
- Flujos de Caja Descontados (“FCD”): esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
- ii) Enfoque de Mercado: este enfoque consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compra-venta de negocios o inversiones similares.
- Parámetros de Mercado: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, Certificados, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - Transacciones Comparables: esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) Enfoque de Costos: este enfoque mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.
- Costo de Reproducción: esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
 - Costo de Reemplazo: esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
 - Liquidación: esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

De acuerdo con los criterios de las IFRS, en algunos casos, es apropiado utilizar una sola técnica de valuación. Sin embargo, en otras circunstancias, será apropiado utilizar múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Para la valuación de capital privado, cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente, el enfoque de costos puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado.

Para determinar el valor razonable de la inversión en fideicomiso Fondo Finsa no consolidable, se utilizaron múltiples técnicas de valuación para obtener una medición apropiada del valor razonable. Para determinar el valor razonable del principal activo de los fideicomisos de proyecto, las propiedades inmuebles, se utilizó el enfoque de ingresos.

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente al reconocimiento inicial por su valor razonable, se agrupan en los niveles 1 a 3 con base en el grado en que se observa el valor razonable.

Los tres niveles de la jerarquía del valor son los siguientes:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio. Durante 2021 no han existido cambios de jerarquías.

Montos surgidos de la PCE

El enfoque, las suposiciones y las técnicas usadas para estimar el deterioro se definen en la política contable significativa (véase Nota 3 c (i)).

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

La antigüedad de las cuentas por cobrar, la reserva de cuentas incobrables y la pérdida esperada por deterioro al 31 de diciembre de 2021 en los vehículos de inversión del Fondo Finsa, se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2021	Promedio tasa de <u>pérdida</u>	Saldo de cuentas por <u>cobrar</u>	<u>Reserva</u>	<u>Monto</u> <u>incumplimiento</u>
0 a 30 días de atraso	0.00%	EU\$ <u>142,953</u>	<u>-</u>	N/A
Total		EU\$ <u>142,953</u>	<u>-</u>	

Modelo e Insumos utilizados en el cálculo de la PCE

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del contrato. El Fideicomiso definió modelos colectivos para la estimación de pérdida esperada por deterioro según el tipo de negocio y la situación de cobranza en la que se encuentren.

En la estimación del deterioro bajo este modelo, se definió una matriz de provisiones compuesta por tasas de pérdida esperada agrupada por mora para cada canal de negocio. Para su definición, el Fideicomiso utilizó información histórica del comportamiento de la cartera y de las recuperaciones, así como factores macroeconómicos que puedan afectar el nivel de riesgo de las cuentas por cobrar. Con base en este análisis y la gestión del negocio, el incumplimiento se define, de manera general, como un activo que posea más de 90 días de atraso en su pago.

Anualmente, el Fideicomiso revisa la definición del modelo de pérdida esperada, así como los parámetros y, en caso de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes. De manera que la estimación del deterioro presente resultados que reflejen el comportamiento esperado de la cartera.

De forma adicional, el equipo del área de bienes inmuebles del Fideicomiso realiza un seguimiento periódico sobre el comportamiento de las cuentas por cobrar, considerando la mora o incumplimiento de los clientes, así como información puntual de la situación financiera de los clientes. Dicha información agrega un componente externo para prever un cambio en el comportamiento futuro.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Definición de “default”

El Fideicomiso considera que un activo financiero está deteriorado si:

- El cliente tiene más de 90 días con saldos vencidos y no ha realizado arreglos de pagos para poder efectuar el pago de sus facturas; y
- El Fideicomiso cuenta con un documento en el que se acredite que se han agotado todos los recursos legales para recuperar la deuda o saldos pendientes.

Al evaluar si un cliente está en incumplimiento, el Fideicomiso considera algunos indicadores como son:

- Cuantitativo, por ejemplo, días de mora y falta de pago de otra obligación del mismo emisor para el Fideicomiso; y
- Cualitativos, por ejemplo, deterioro en la calificación crediticia publicada por alguna agencia calificadora reconocida.

Los insumos utilizados en la evaluación de si un instrumento financiero está en incumplimiento y su importancia, puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Elementos del Modelo de PCE

Los factores clave en la medición de la PCE son los siguientes:

- Probabilidad de incumplimiento (PI);
- Severidad de la pérdida;
- Exposición al incumplimiento;
- Factor “forward looking”; y
- Tasa de descuento.

Los parámetros anteriores se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y datos históricos.

Las estimaciones de *PI* son estimaciones en una fecha específica, y se calculan utilizando matrices de transición con base en los traspasos de saldo de cartera históricos de la entidad de los últimos 3 años. Estos modelos estadísticos se basan en datos conformados internamente que comprenden factores cuantitativos. Las *PI* se estiman considerando los vencimientos contractuales de las exposiciones, los días de morosidad en que pueden incurrir los instrumentos financieros y, finalmente, las tasas de pago anticipado que están implícitas en la información histórica.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

La *severidad de la pérdida* es la magnitud de la pérdida probable si existe un valor predeterminado. El Fideicomiso estima los parámetros de la *severidad de las pérdidas* basándose en el historial de tasas de recuperación histórica de la entidad. La *severidad* considera la estructura de los instrumentos financieros, el valor temporal del dinero y la recuperación que obtiene el Fideicomiso cuando los clientes pagan los saldos atrasados de los instrumentos financieros.

La *exposición al incumplimiento* representa la exposición esperada en caso de un incumplimiento. El Fideicomiso deriva la *exposición al incumplimiento* de la exposición actual a su contraparte y los cambios potenciales en el monto actual permitido en virtud del contrato, incluida la amortización. La *exposición al incumplimiento* de un activo financiero es su valor bruto en libros.

En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si existen variables macroeconómicas que pudieran influenciar la cobranza de los saldos pendientes con sus clientes. Esta información incluye análisis cualitativos, basado en la experiencia histórica del Fideicomiso y en el juicio experto crediticio para incorporar el ajuste *forward-looking* en el modelo.

(d) Variables no observables significativas

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada por los siguientes cinco años (2.4%).
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada propiedad con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, y los meses de no ocupación (down time).
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente para cada contrato vigente, respecto a la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

(e) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- La tasa de descuento utilizada (11.2% y 11.4%), representa el costo de capital promedio ponderado (“CCPP” o “WACC” por sus siglas en inglés) en la moneda aplicable antes de impuestos, utilizando la estructura deuda-capital que la inversión representaba al 31 de diciembre de 2021.

(f) Análisis de sensibilidad

Una variación en el “Cap Rate” (tasa de capitalización) de las valuaciones en los activos fijos de la inversión en fideicomisos de proyecto no consolidables se muestra a continuación:

Una variación 0.5% en el “Cap Rate” incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

<u>% de Variación</u>	<u>Monto de variación Dólares</u>
0.5% hacia arriba	(5,862,673)
0.5% hacia abajo	6,777,681

Esta misma variación se reflejaría en el valor del pasivo por la Inversión de los Tenedores y Fideicomitente.

(15) Impuestos a la utilidad (impuestos sobre la renta (ISR)) e impuesto al valor agregado (IVA) -

A partir del 1o. de enero de 2021 el Fideicomiso se considera que no realiza actividades empresariales de acuerdo con lo establecido en la regla 3.1.15 de la RMF, por lo anterior no se estará obligado a presentar pagos provisionales en materia de este impuesto; sin embargo, continúa obligado a presentar pagos definitivos mensuales para efectos del IVA.

El Fideicomiso tiene la obligación de determinar el impuesto al valor agregado por cuenta de los Fideicomisarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el cual presume que son Fideicomisarios quienes causan el impuesto al valor agregado por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y se les permite que sea el Fideicomiso quien expida por su cuenta los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el impuesto.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

Por ello, el Fideicomiso expide los comprobantes respectivos por cuenta de los Fideicomisarios trasladando en forma expresa y por separado el impuesto, al haberse ejercido la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. El Fideicomiso puede realizar el acreditamiento del impuesto al valor agregado y solicitar la devolución o compensación del impuesto al valor agregado a favor, de acuerdo con lo señalado por el artículo 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y los artículos 22 y 23 del Código Fiscal de la Federación.

(16) Gastos de administración -

Los gastos de administración por el período inicial de operaciones del 28 de enero al 31 de diciembre de 2021 que tuvo el Fideicomiso fueron los siguientes:

Seguro de responsabilidad civil	EU\$	76,800
Honorarios fiduciarios		54,536
Refrendo anual de inscripción de valores en el RNV		25,070
Honorarios legales		25,042
Estudio y Trámite por Llamadas de Capital		21,050
Honorarios auditoría externa		13,348
Derechos de inscripción en el RNV por Llamadas de Capital		10,183
Honorarios Valuador Independiente		6,211
Honorarios utilización de plataforma XBRL		2,193
Honorarios “compliance” fiscal		1,822
Honorarios al Representante Común		1,650
Convocatoria a asambleas		1,117
Honorarios por servicios de contabilidad electrónica		393
Honorarios por servicios de facturación		64
	EU\$	<u>239,479</u>

(17) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso tiene el derecho a realizar llamadas de capital subsecuentes a la emisión inicial, primera y segunda llamada, hasta por EU\$73,075,400 a los Tenedores, según lo vaya requiriendo de acuerdo a las necesidades de inversión y durante el periodo de inversión.

En el supuesto de una desinversión parcial o en la Fecha de Desinversión programada existe el compromiso de pago por concepto de Distribución por Desempeño al Fideicomisario en Segundo Lugar, dicha Distribución por Desempeño se hará bajo ciertos supuestos y se calculará conforme lo establece el Contrato del Fideicomiso, descrito en la Nota 13.

**FIDEICOMISO FINSA CKD III F/4100**

Notas a los Estados Financieros

(Dólares)

El Fideicomiso ha firmado, a través de su inversión en el Fondo Finsa, un contrato de administración que le obliga a pagar una comisión por administración durante la vigencia del contrato del Fideicomiso de 1.16% (IVA incluido) sobre los compromisos no asignados y de 1.74% (IVA incluido) sobre los compromisos acumulados, durante el periodo de inversión.

(18) Hecho posterior -

El 18 de febrero de 2022, el Fideicomiso en conjunto con otros inversionistas, realizó una aportación al fideicomiso Fondo Finsa para la construcción de un edificio a la medida ubicado en El Salto, Jalisco y dos edificios industriales del tipo multivivendial ubicados en Ramos Arizpe, Coahuila y Aguascalientes, Aguascalientes.

La aportación, con recursos de la segunda Llamada de Capital, por parte del Fideicomiso al fideicomiso Fondo Finsa fue de EU\$4,923,003.

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

No aplica

Valuador independiente

27 de enero de 2023

Lic. Maria Beatriz Saenz Gonzalez
Lic. José Guadalupe Chapa Cavazos
Delegados Fiduciarios
Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero,
Blvd Manuel Ávila Camacho No. 40
Col. Lomas de Chapultepec
México D.F., 11000
México

Estimados:

De acuerdo con los términos y condiciones acordados en nuestra Carta Arreglo, en nuestro carácter de Valuadores Independientes, a continuación, les presentamos las principales consideraciones y los resultados correspondientes a la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios (término definido más adelante) del Fideicomiso Finsa III CKD número F/4100, al 31 de diciembre de 2022 (en lo sucesivo, la "Fecha de Valuación").

I. Antecedentes

El pasado 18 de diciembre de 2020 fue creado el Fideicomiso Irrevocable No. F/4100 (el "Fideicomiso") celebrado entre Finsa Portafolios III, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar; Finsa Real Estate Management III, S. de R.L. de C.V., como administrador (el "Administrador"); Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como fiduciario (el "Fiduciario"); y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común (el "Representante Común").

El Fideicomiso, a la Fecha de Valuación, ha realizado una oferta pública inicial de Certificados Bursátiles Fiduciarios (en lo sucesivo, los "Títulos Fiduciarios", indistintamente en singular o plural) bajo la emisión de tres series accionarias (A, B y C). Asimismo, el Fideicomiso ha realizado emisiones adicionales de las series A, B y C. Dichas ofertas, representan en su conjunto un número total de Títulos Fiduciarios equivalente a 4,567,281 (cuatro millones quinientos sesenta y siete mil doscientos ochenta y uno) y una emisión por \$100,385,718.75 dólares (cien millones trescientos ochenta y cinco mil setecientos diez y ocho dólares 75/100).

(Espacio dejado intencionalmente en blanco)

A continuación, presentamos el detalle de la emisión de Títulos Fiduciarios a la Fecha de Valuación:

Número de Oferta	Fecha de Oferta	Serie	Clave de Pizarra	Número de Títulos	Precio por Título (USD)	Monto Colocado (USD)
Inicial	28-ene-21	Serie A	FNSA3CK 21D	150,000	100.0	\$ 15,000,000.0
Inicial	28-ene-21	Serie B	FNSA3CK 21-2D	100,000	100.0	\$ 10,000,000.0
Inicial	28-ene-21	Serie C	FNSA3CK 21-3D	50,000	100.0	\$ 5,000,000.0
1° Llamada	04-jun-21	Serie A	FNSA3CK 21D	357,749	50.0	\$ 17,887,450.0
1° Llamada	04-jun-21	Serie B	FNSA3CK 21-2D	238,499	50.0	\$ 11,924,950.0
1° Llamada	04-jun-21	Serie C	FNSA3CK 21-3D	119,247	50.0	\$ 5,962,350.0
2° Llamada	13-jul-21	Serie A	FNSA3CK 21D	222,999	25.0	\$ 5,574,975.0
2° Llamada	13-jul-21	Serie B	FNSA3CK 21-2D	148,664	25.0	\$ 3,716,600.0
2° Llamada	13-jul-21	Serie C	FNSA3CK 21-3D	74,331	25.0	\$ 1,858,275.0
3° Llamada	11-jul-22	Serie A	FNSA3CK 21D	323,997	12.5	\$ 4,049,962.5
3° Llamada	11-jul-22	Serie B	FNSA3CK 21-2D	215,996	12.5	\$ 2,699,950.0
3° Llamada	11-jul-22	Serie C	FNSA3CK 21-3D	107,994	12.5	\$ 1,349,925.0
4° Llamada	13-dic-22	Serie A	FNSA3CK 21D	1,228,904	6.25	\$ 7,680,650.0
4° Llamada	13-dic-22	Serie B	FNSA3CK 21-2D	819,269	6.25	\$ 5,120,431.3
4° Llamada	13-dic-22	Serie C	FNSA3CK 21-3D	409,632	6.25	\$ 2,560,200.0
Total				4,567,281		\$ 100,385,718.8

a) Características del Fideicomiso

Clave de Pizarra: "FNSA3CK"

- Serie A: "FNSA3CK 21D"
- Serie B: "FNSA3CK 21-2D"
- Serie C: "FNSA3CK 21-3D"

Plazo de la Emisión: 3,652 días (aproximadamente 10 años)

Fecha de Vencimiento: 28 de enero de 2031

Objetivo del Fideicomiso: entendemos que el objetivo del Fideicomiso es que el Fiduciario (i) realice inversiones a través de vehículos de inversión creados en México conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuya y administre el patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realice distribuciones de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso; y, (iv) realice todas aquellas actividades que el administrador le instruya por escrito, siempre que, de requerirse, éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Inversionistas, según aplique.

Estrategia de Inversión: entendemos que la estrategia de inversión del Fideicomiso es enfocarse en instrumentos de capital e instrumentos de deuda emitidos por vehículos de inversión enfocados en desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar inmuebles de uso industrial en México (los "Inmuebles Industriales"); así como activos, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, e inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de Inmuebles Industriales.

II. Composición del Fideicomiso

El Fideicomiso ha realizado ciertas actividades de inversión, entre las principales se mencionan las siguientes:

1. Fondo Finsa III F/4303

El 16 de febrero de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$23,959,138 y \$100 dólares de los Inversionistas y Fideicomitente Finsa Management III, respectivamente, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$16,907,674 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 2 de marzo de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$9,989,574 dólares de otro Inversionista.

El 9 de junio de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$92,064,279 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$46,640,168 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 19 de julio de 2021 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$22,000,003 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$11,145,297 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 14 de febrero de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$12,000,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$4,923,003 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 5 de mayo de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$17,000,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$6,974,250 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

El 19 de julio de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$25,000,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

El 16 de diciembre de 2022 el Fondo Finsa III F/4303 recibió \$37,200,000 de los Inversionistas, a través de la firma de suscripciones de los Inversionistas.

La aportación por parte del Fideicomiso F/4100 al Fondo Finsa III F/4303 fue de \$15,261,312 dólares. El resto de las aportaciones recibidas en dicho Fondo Finsa III F/4303 lo realizó otro Inversionista.

a. Fideicomiso Finsa III-A F/4311 (en lo sucesivo, "Finsa III-A")

El 16 de febrero 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$12,950,348 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de tres edificios industriales ubicados en Tlaquepaque, Jalisco.

El 21 de septiembre de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$5,521,850 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno industrial ubicado en El Salto, Jalisco.

El 17 de enero de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por USD\$7,714,643. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

El 15 de junio de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$3,354,911 dólares. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

El 16 de noviembre de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$9,536,721 dólares. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

El 22 de diciembre de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-A por \$3,435,333 dólares. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en El Salto, Jalisco.

b. Fideicomiso Finsa III-B F/4312 (en lo sucesivo, "Finsa III-B")

El 14 de junio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-B por \$1,200,000 dólares. Dicha aportación se utilizó como anticipo para la adquisición de un portafolio de propiedades industriales con una superficie aproximada de 238,081 m² ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

El 9 de julio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-B por \$67,000,000 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un portafolio de propiedades industriales compuesto por 12 edificios industriales con una superficie total de construcción de 238,081 metros cuadrados y 2 terrenos con una superficie total de 26,021 metros cuadrados ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

El 10 de junio de 2022, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-B por \$12,676,639 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un portafolio de propiedades industriales ubicados en Nuevo Laredo, Tamaulipas.

c. Fideicomiso Finsa III-C F/4411 (en lo sucesivo, "Finsa III-C")

El 29 de julio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por \$23,716,822 dólares. Dicha aportación se utilizó para la compra de dos terrenos industriales y construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 3 de noviembre de 2021, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por USD\$9,172,544. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 24 de diciembre de 2021, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por USD\$2,529,562. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por \$675,762. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio a la medida ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-C por \$19,802,766. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

d. Fideicomiso Finsa III-D F/4412 (en lo sucesivo, "Finsa III-D")

El 9 de julio de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por \$6,141,762 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno y construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Cuautlancingo, Puebla.

El 10 de septiembre de 2021, el Fondo Finsa III F/4303, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por \$5,844,000 dólares. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno y construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Tijuana, Baja California.

El 5 de noviembre de 2021, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por USD\$3,225,644. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Cuautlancingo, Puebla.

El 15 de julio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por USD\$4,156,703. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Tijuana, Baja California.

El 13 de octubre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-D por \$510,110. Dicha aportación se utilizó para la construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Tijuana, Baja California.

e. Fideicomiso Finsa III-E F/4413 (en lo sucesivo, "Finsa III-E")

El 29 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por USD\$23,750. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

El 31 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por USD\$4,702,450. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila.

El 9 de septiembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por USD\$1,007,078. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Ramos Arizpe, Coahuila.

El 16 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-E por \$5,225,000. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Santa Catarina, Nuevo León.

f. Fideicomiso Finsa III-F F/4654 (en lo sucesivo, "Finsa III-F")

El 29 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por USD\$6,072,351. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes.

El 30 de marzo de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por USD\$8,988,638. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Querétaro, Querétaro.

El 20 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por \$6,036,251. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Querétaro, Querétaro.

El 20 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por \$6,342,026. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio a la medida ubicado en Querétaro, Querétaro.

El 22 de diciembre de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-F por \$1,395,117. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio multidisciplinario ubicado en Aguascalientes, Aguascalientes.

g. Fideicomiso Finsa III-G CIB3740 (en lo sucesivo, "Finsa III-G")

El 7 de abril de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$71,250. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

El 29 de junio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$28,500. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

El 19 de julio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$4,718,569. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno industrial ubicado en el Rosarito, Baja California.

El 28 de julio de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$3,129,541. Dicha aportación se utilizó para la adquisición de un terreno industrial ubicado en Tijuana, Baja California.

El 23 de agosto de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-G por USD\$5,528,253. Dicha aportación se utilizó para construcción de un edificio industrial ubicado en el Rosarito, Baja California.

h. Fideicomiso Finsa III-H F/3741 (en lo sucesivo, "Finsa III-H")

El 7 de abril de 2022, el Fideicomiso, realizó una aportación al vehículo Finsa III-H por USD\$23,750. Dicha aportación se utilizó para solventar gastos generales.

Con base en lo anterior, al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso está compuesto por las inversiones efectuadas en los fideicomisos Fondo Finsa III F/4303 y a su vez Fondo Finsa III F/4303 a Finsa III-A, Finsa III-B, Finsa III-C, Finsa III-D, Finsa III-E, Finsa III-F, Finsa III-G y Finsa III-H, así como por efectivo, otros recursos líquidos y algunos pasivos pendientes de ser pagados. Los cuales detallamos a continuación:

Tipo de Instrumento	Monto (USD)
Efectivo	\$ 604,676
Pagos Provisionales por Distribuir a Tenedores	3,737
Activos por Impuestos a Favor	277,742
Inversión en Fondo Finsa III F/4303	97,009,107
Pasivos	(133,402)
Total	\$ 97,761,860.00

La base del cálculo para llevar a cabo la valuación de los Títulos Fiduciarios toma en cuenta tanto los activos como los pasivos del Fideicomiso relacionados con la operación del mismo a la Fecha de Valuación.

Con base en lo anterior el Valor de Mercado de la participación de cada uno de los inversionistas en el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Inversionistas	Participación	Valor de Mercado (USD)
Serie A	50.00%	\$ 48,881,109
Serie B	33.33%	32,587,311
Serie C	16.67%	16,293,440
Total		\$ 97,761,860.00

III. Metodologías de Valuación

Nuestros servicios comprendieron la estimación del Valor de Mercado (término definido más adelante) de los Títulos Fiduciarios, con base en la aplicación de estándares internacionales para la valuación de capital privado¹ y comúnmente aceptados en el ámbito financiero y utilizando la información proporcionada por el Fideicomiso y, en su caso, por cada una de las Inversiones Promovidas.

Asimismo, es importante mencionar que dichos estándares de valuación establecen que cuando una inversión se ha realizado en un periodo reciente (regularmente menor a un año), el enfoque de costos

¹ The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines" Diciembre 2018; estándares desarrollados por la "Association Française des Investisseurs en Capital", "The British Venture Capital Association" y "The European Private Equity and Venture Capital Association".

puede ser un indicador confiable durante la estimación de su valor de mercado, siempre y cuando no hayan existido cambios relevantes en el mercado. De acuerdo con dichos lineamientos, esta consideración tiene su fundamento en reflejar las condiciones de mercado existentes a la fecha de la transacción.

Por valor de mercado entenderemos aquel valor en el que existe un comprador y un vendedor con intenciones de realizar una operación de compra-venta; en el que ambas partes cuentan con la misma información sobre el bien o activo sujeto de intercambio y en el que no existe compulsión alguna por llevar a cabo una transacción (en lo sucesivo, el “Valor de Mercado”).

a) Metodologías de Valuación

Enfoque	Metodología(s)
Enfoque de Ingresos	<i>Flujos de Caja Descontados (“FCD”)</i> : esta metodología toma en cuenta los flujos de caja de la empresa, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Esta metodología se utiliza normalmente para valorar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<i>Parámetros de Mercado</i> : esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que serían aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Esta metodología se utiliza normalmente para valorar instrumentos financieros, certificados bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
Enfoque de Mercado	<i>Transacciones Comparables</i> : esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compra-venta de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos en su caso, a los indicadores del activo sujeto a valuación.
Enfoque de Costos	<i>Costo de Reproducción</i> : contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación. <i>Costo de Reemplazo</i> : contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación. <i>Liquidación</i> : esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.

b) Metodologías de Valuación Aplicadas

Para la estimación del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios aplicamos las siguientes metodologías:

Tipo de Instrumento	Monto (USD)
Efectivo	Enfoque de Mercado
Pagos Provisionales por Distribuir a Tenedores	Enfoque de Costos

Tipo de Instrumento	Monto (USD)
Activos por Impuestos a Favor	Enfoque de Costos
Inversión en Fondo Finsa III F/4303 - Finsa III-A - Finsa III-B - Finsa III-C - Finsa III-D - Finsa III-E - Finsa III-F - Finsa III-G - Finsa III-H	Enfoque de Ingresos Enfoque de Ingresos Enfoque de Ingresos Enfoque de Ingresos Enfoque de Ingresos Enfoque de Costos Enfoque de Costos Enfoque de Costos
Pasivos	Enfoque de Costos

Para el caso de las inversiones efectuadas en el Fondo Finsa III F/4303, así como en los vehículos de inversión Finsa-F, Finsa-G y Finsa-H consideramos que la aplicación de un enfoque de costos representa un parámetro aceptable de su Valor de Mercado al 31 de diciembre de 2022. Respecto a la valuación de los vehículos de inversión Finsa III-A, Finsa III-B, Finsa III-C, Finsa III-D y Finsa III-E, consideramos la aplicación del enfoque de ingresos al 31 de diciembre de 2022.

IV. Resultados

A continuación, presentamos el Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2022:

Serie	Número de Títulos Fiduciarios	Valor de Mercado al 31/12/2022 (USD)
Serie A	2,283,649	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)
Serie B	1,522,428	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)
Serie C	761,204	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)
Total	4,567,281	\$21.40 (veintiún dólares 40/100)

Considerando la amortización de gastos de emisión y colocación por 3 años, nuestro estimado del Valor de Mercado de los Títulos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2022 sería de **\$21.50 (veintiún dólares 50/100)** para todas las series.

V. Términos y Condiciones de nuestro trabajo como Valuador Independiente

El alcance de nuestro trabajo y de nuestra colaboración está sujeto a los términos y condiciones establecidos en la Carta Arreglo acordada con el Fiduciario.

A pesar de que realizamos una revisión general de la información, operativa y/o financiera utilizada en nuestro trabajo, Finsa Management es el único responsable por la exactitud y veracidad de dicha información. En este sentido, no realizamos procesos de revisión tipo “*due diligence*” ni de auditoría a dicha información.

DAF no asumirá ningún tipo de responsabilidad por las decisiones realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario y/o por terceros, con respecto a los resultados contenidos en el presente documento. Adicionalmente, nuestro trabajo no deberá ser entendido como, ni implica, una recomendación de nuestra parte para llevar a cabo alguna operación o transacción bajo dichos parámetros.

Nuestra responsabilidad será únicamente con el Fideicomiso y el Fiduciario, de acuerdo con los términos y condiciones de nuestra Carta Arreglo.

De acuerdo con las modificaciones realizadas en diciembre del 2020 a la Circular Única de Emisoras emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus Anexos N Bis 2 y N Bis 5 referente a las revelaciones adicionales sobre los servicios de valuación, precisamos que, Deloitte Asesoría Financiera S.C. (“DAF”), entidad escindida el 1 de enero de 2018 de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ha realizado valuación de CKDs desde 2011 y de CERPIs desde 2018. Asimismo, ha fungido como valuador independiente de los Títulos Fiduciarios en forma ininterrumpida desde febrero 2021.

Deloitte es miembro del *International Valuation Standards Council (IVSC)* y nuestras metodologías se apegan a estándares internacionales, incluyendo las guías del *International Private Equity and Venture Capital Valuation (IPEV)*.

Contamos con políticas y órganos internos encargados de evaluar y aprobar los procedimientos de valuación en cuanto a vigencia, aplicabilidad y apego a normas para asegurar la calidad de sus trabajos, y el apego técnico del personal de DAF y de los miembros del equipo de valuadores independientes, incluyendo el programa de capacitación interna técnica apegado al *Valuation Knowledge Gateway* de Deloitte Touche Tohmatsu Ltd (“DTTL”), y que las valuaciones de los Títulos Fiduciarios estén alineadas a los principios internacionales de valuación previamente mencionados.

DAF cuenta con una política de rotación del personal involucrado en la valuación de los Títulos Fiduciarios, misma que considera la rotación a nivel gerencial y del revisor de calidad interno.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre los resultados del presente reporte.

Agradecemos la oportunidad que nos brindaron de ofrecerles nuestros servicios y aprovechamos la ocasión para enviarles un cordial saludo.

Atentamente,



Juan Carlos Quero

Socio - Deloitte Asesoría Financiera, S.C.