

**ESTE AVISO APARECE ÚNICAMENTE CON FINES INFORMATIVOS,  
YA QUE LA TOTALIDAD DE LOS VALORES HAN SIDO ADQUIRIDOS.**

**AVISO DE COLOCACIÓN**



**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,  
única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061**

Con base en el programa de colocación, con carácter revolvente, de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo establecido por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061, por un monto de:

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA:  
\$100'000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100 M.N)**

Se informa que el día 13 de noviembre de 2024, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061, realizó una oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo por un monto de:  
1,000,000 (UN MILLÓN) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS.

Características de los certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo (los "Certificados Bursátiles"):

<b>Emisor:</b>	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2061 (el "Emisor").
<b>Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Asesor y Administrador:</b>	CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (como causahabiente de Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.), en su calidad de fideicomitente, fideicomisario en segundo lugar y asesor y administrador del Contrato de Fideicomiso.
<b>Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente:</b>	Hasta \$15'000,000,000.00 (quince mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión. ("UDIs"); en el entendido, que las emisiones de Certificados Bursátiles de corto plazo vigentes no podrán exceder de \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.
<b>Vigencia del Programa:</b>	El programa tiene una vigencia de 5 años a partir de la fecha de autorización expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de deuda de corto plazo.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Primaria, nacional.
<b>Número de Emisión:</b>	Décima primera.
<b>Monto de la Oferta:</b>	\$100'000,000.00 (Cien millones de Pesos 00/100 M.N.)
<b>Recursos Netos de la Emisión:</b>	\$99,099,903.11 (Noventa y nueve millones noventa y nueve mil novecientos tres Pesos 11/100 M.N)
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Cierre de libro tradicional.

<b>Número de títulos que se ofrecen:</b>	1,000,000 (Un millón) de Certificados Bursátiles.
<b>Valor nominal de los Certificados Bursátiles de corto plazo:</b>	\$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Clave de pizarra:</b>	"FHIPO 00124".
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta:</b>	12 de noviembre de 2024.
<b>Fecha de cierre de libro:</b>	13 de noviembre de 2024.
<b>Fecha de Oferta Pública:</b>	13 de noviembre de 2024.
<b>Fecha de emisión:</b>	14 de noviembre de 2024.
<b>Fecha de registro en la BIVA:</b>	14 de noviembre de 2024.
<b>Fecha de liquidación en la BIVA:</b>	14 de noviembre de 2024.
<b>Plazo de la emisión:</b>	364 días.
<b>Fecha de vencimiento:</b>	13 de noviembre de 2025 (la "Fecha de Vencimiento")
<b>Acto Constitutivo:</b>	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Emisor conforme al contrato de fideicomiso irrevocable F/2061 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) celebrado el 3 de julio de 2014, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, entre el Emisor en su carácter de fiduciario, CH Asset Management, S.A.P.I. de C.V. (como causahabiente de Concentradora Hipotecaria, S.A.P.I. de C.V.), como fideicomitente y asesor y administrador, y Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común.
<b>Amortización:</b>	Los Certificados Bursátiles serán amortizados a su valor nominal, mediante transferencia electrónica, en la Fecha de Vencimiento, o si fuere un día inhábil, el día hábil siguiente.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía alguna.
<b>Tasa de Referencia:</b>	TIIE <sub>28</sub>
<b>Forma de Cálculo de los Intereses:</b>	<p>Forma de Cálculo de los Intereses: A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa de interés que el Representante Común calculará 2 Días Hábilés previos al inicio de cada periodo de pago de intereses de 28 días (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que regirá durante el periodo siguiente. Para el primer periodo, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal considerando la Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable al Primer Periodo.</p> <p>La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.40 (cero punto cuarenta) puntos porcentuales (la "Sobretasa") a la tasa de rendimiento anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de hasta 29 días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el</p>

Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, dentro de los 2 Días Hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la TIIE desaparezca, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como tasa sustituta de la TIIE.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

TR = Tasa de Interés Bruto Anual (expresada en porcentaje).

PL = Plazo en días de la Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

**Tasa de Interés Aplicable para el Primer Periodo:**

11.10% (Once punto diez por ciento).

**Periodicidad en el pago de intereses:**

Cada 28 días

**Denominación:**

Pesos

**Gastos de la Emisión:**

Los gastos de la emisión serán pagados con los recursos que se obtenga de la emisión. Los gastos de la emisión son los siguientes:

Derechos de listado en la Bolsa  
Institucional de Valores, S.A. de C.V. ("BIVA"): \$72,719.11

\*Derechos de Registro en Registro Nacional de Valores ("RNV"): \$65,000.00

Comisión por intermediación: \$762,377.78

\*No incluye IVA.

**Lugar y forma de pago de principal y, en su caso, de intereses:**

El principal y, en su caso, los intereses devengados de los Certificados Bursátiles se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de interés, respectivamente, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, tercer Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por dicha depositaria.

**Destino de los Recursos**

Los recursos que reciba el Emisor como resultado de la Emisión, es decir, la cantidad de \$99,099,903.11 (Noventa y nueve millones noventa y nueve mil novecientos tres Pesos 11/100 M.N) serán utilizados principalmente para capital de trabajo.

**Obligaciones de Hacer y No Hacer:**

El Emisor cuenta con motivo de la emisión, en adición a las obligaciones señaladas en el título correspondiente, las siguientes obligaciones de dar, hacer y no hacer:

I. Obligaciones de Hacer:

1. Depósito de Título. A realizar el depósito en administración del título ante Indeval.
2. Subsanar Errores. A subsanar, en un término de 30 días hábiles cualquier error o inexactitud de la información financiera y de cualquier otra naturaleza que le sea requerida por la CNBV y la BIVA.
3. Cumplimiento de Requerimientos. A cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado el Emisor en términos de la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones aplicables. Adicionalmente, previa solicitud por escrito del Representante Común, el Emisor deberá entregarle un certificado indicando el cumplimiento por parte del Emisor de las "Obligaciones de Hacer", "Obligaciones de No Hacer" y "Obligaciones de Dar" establecidas en el título correspondiente.  
  
Asimismo, el Emisor deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera del Emisor.
4. Destino de los Recursos: Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines establecidos en el título.
5. Mantenimiento: Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el listado de valores de la BIVA.
6. Existencia Legal, Contabilidad y Autorizaciones: (i) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha; (ii) mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; y (iii) mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa y significativamente las operaciones o la situación financiera del Emisor de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia del Emisor.
7. Preferencia en el Pago: Tomar todas las acciones y medidas necesarias a efecto de que las obligaciones de pago amparadas por los Certificados Bursátiles tengan la misma preferencia en el pago que cualquier otra deuda no garantizada del Emisor.

8. Entrega de Información. A entregar la información financiera y de cualquier otra naturaleza que le sea requerida por la CNBV y la BIVA.

## II. Obligaciones de No Hacer:

1. Giro de Negocios: No cambiar el giro preponderante de su negocio de forma que afecte negativamente a los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").

## III. Obligaciones de Dar:

1. Pago de principal e intereses. A pagar la cantidad principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el título.

### **Derechos que confieren a los Tenedores:**

Los Tenedores tendrán derecho a recibir el pago del principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes.

### **Intereses moratorios:**

En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución del ordinario sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de multiplicar por 2 a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada periodo en que ocurra y continúe el incumplimiento.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y se causarán a partir del día hábil inmediato siguiente a la fecha en que se den por vencidos anticipadamente dichos Certificados Bursátiles y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal en el domicilio del Representante Común y/o en su defecto del Emisor.

### **Causas de vencimiento anticipado:**

Los Certificados Bursátiles se podrán dar por vencidos anticipadamente en los siguientes casos:

(i) Si el Emisor incumple con su obligación de realizar el pago de los intereses (en la fecha en que deba pagar intereses) conforme a lo establecido en el título, y si dicho pago no se realiza dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha de pago correspondiente, excepto por el último pago de intereses, que se efectuará en la Fecha de Vencimiento;

(ii) Si el Emisor es declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o cualquier otro procedimiento similar o si admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento, en el entendido que, tratándose de declaraciones de quiebra, insolvencia o concurso mercantil dictadas con motivo de una demanda interpuesta por acreedores del Emisor (y no con motivo de una solicitud interpuesta por el Emisor), se entenderá que existe una causa de vencimiento anticipado sólo si dicha declaración no se suspende o revoca dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que fue dictada;

(iii) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV es cancelada y el acto en virtud del cual se ordene dicha cancelación no se suspende o revoca dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que fue dictado;

(iv) Si el Emisor rechaza, reclama o impugna, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

(v) Si el Emisor incumple con la entrega de cualquier reporte trimestral o anual a que esté obligado conforme a la legislación aplicable, y dicho incumplimiento continúa por más de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que debió entregarse conforme a dicha legislación aplicable.

(vi) Si el Emisor no realiza el pago a su vencimiento (ya sea a su vencimiento programado o anticipado y después de haber transcurrido cualquier periodo de gracia aplicable), del monto principal de cualquier deuda cuyo monto sea superior, individualmente o en conjunto, a 100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en cualquier otra moneda y si dicho incumplimiento continúa por más de 3 días hábiles contados a partir de la fecha en que debió hacerse dicho pago.

(vii) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones al amparo del título, y dicho incumplimiento continúa o no es subsanado por más de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento del mismo.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los puntos (i) a (vii) anteriores sin que el mismo sea subsanado dentro del plazo establecido, en su caso, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos un Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles y éste lo notifique por escrito al Emisor, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se hará exigible de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer en BIVA a través de DIV (o cualesquiera otros medios que BIVA determine) y al Indeval por escrito, o a través de los medios que esta determine, acerca de un caso de vencimiento anticipado en cuanto tenga conocimiento del mismo, así como cuando se haya declarado el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, debiendo proporcionar al efecto, la documentación que haga constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

**Amortización anticipada:**

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles, la cual será equivalente a 0.00278% (la "Prima").

Para tales efectos, el Emisor publicará, con cuando menos 6 días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes" a través de DIV. Dicho aviso contendrá, como mínimo, la fecha en que se hará el pago anticipado y el importe de la Prima a pagar. Adicionalmente, el Emisor entregará este aviso por escrito, con la misma anticipación, a la CNBV, a Indeval y a la BIVA, a través de los medios que esta última determine, incluido DIV.

**Incumplimiento en el pago de principal e intereses:**

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento o, en su caso, incumpla con el pago de los intereses derivados de los Certificados Bursátiles, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes dentro

de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.

<b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:</b>	Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR+1". La calificación asignada de HR+1 significa que el emisor o emisión con esa calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1.
<b>Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.:</b>	Calificación otorgada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.: "1+/M". La calificación asignada de 1+/M significa: Emisiones con la más alta certeza de pago oportuno. La liquidez a corto plazo, factores en operación y acceso a fuentes alternas de recursos son excelentes.
	Estas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora que las ha otorgado.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
<b>Intermediario Colocador:</b>	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver, HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.
<b>Depositario:</b>	Indeval.
<b>Representante Común de los Tenedores:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común").
<b>Régimen Fiscal:</b>	La tasa de retención aplicable a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y personas morales residentes en México a lo previsto en los artículos 8, 54, 133 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2022, así como la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la LISR vigente. Para efectos del impuesto al valor agregado, el régimen fiscal está contenido en los artículos 1, 14, 15, fracción X, inciso i), 16, primer párrafo, 24, fracción V y 25, fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Se recomienda a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa, particularmente lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2022 y la Resolución Miscelánea Fiscal, los cuales tienen una vigencia temporal.
<b>Intermediario Colocador responsable del cruce:</b>	Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V.

## Intermediarios Colocadores



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



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



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



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

Las características definitivas de cada emisión de los certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo y el aviso de colocación con los resultados de la oferta pública, se darán a conocer por el Emisor a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de celebración de la oferta pública, a través del Sistema de Divulgación de Información de Valores -DIV-, para su publicación en la sección "Avisos de Oferta Pública" en la página de Internet de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V., en la siguiente dirección [www.biva.mx](http://www.biva.mx).

Los certificados bursátiles fiduciarios de corto plazo a que hace referencia este aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 2362-4.19-2021-004 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

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

Número de autorización de la CNBV para la publicación de este aviso: 153/10026591/2021, de fecha 27 de julio de 2021.

Ciudad de México a 13 de noviembre de 2024.