

DOCUMENTO DE OFERTA DE EMISIÓN DE TOKENS

RESUMEN EJECUTIVO

Los valores y Tokens relacionados descritos en este Memorándum están siendo ofrecidos y vendidos por Homada SAPI DE CV, en referencia al contrato de mutuo referente a los mismos, a través de la plataforma electrónica de HOMADA SAPI DE CV. Las principales características de la emisión son las siguientes:

- Sociedad emisora: Homada SAPI de C.V.
- Información de contacto del emisor:
 - o +52-222-120-7649
 - o homadaft@gmail.com
- Importe de la emisión: 500.000 USD
- Importe mínimo de la emisión (“softcap”): No se establece un mínimo
- Importe máximo de la emisión: 500.000 USD
- Número de tokens máximo de la emisión: 5.000 tokens
- Valor unitario/ token: 100 USD
- Ticket mínimo: \$200.00 USD
- Período de suscripción (adquisición) de tokens: de 22 de diciembre de 2023 a 29 de febrero de 2024
- Naturaleza del token: contrato de mutuo con las siguientes características:
 - o Duración: 5 años a partir de la finalización del período de suscripción, con posibilidad de amortización anticipada total o parcial por parte del emisor
 - o Interés fijo anual 12% anual
- Destino de la financiación: Adquisición para su explotación de una propiedad inmobiliaria como alquiler turístico

INFORMACIÓN DEL EMISOR

Incluir datos completos de la Sociedad emisora

Homada SAPI de CV, constituida con fecha 31 de octubre del 2022, domicilio en tehuacan sur 189 colonia la paz, Puebla, Puebla, México., RFC HHO310822G13, datos de contacto: +52-222-120-7649, homadaft@gmail.com, objeto social inversiones inmobiliarias y administración de inmubeles, accionistas Jorge Garcia, Juan Castano, miembros del órgano de Administración Jonas Medina, Jorge Garcia, Juan Castano.

Se incluye información sobre los Administradores del mutuo en el apartado “Administración” siguiente.

NEGOCIO

La Compañía se ha formado con el propósito de generar apreciación de capital e ingresos corrientes a través de la explotación de inversión inmobiliaria en formato de prestaciones de servicios turísticos, en los cuales se cuenta con muchos años de experiencia en el sector.

La Sociedad lanza esta emisión de un mutuo con la finalidad de adquirir diferentes derechos y propiedades inmobiliarias con la finalidad de su explotación en forma de alquiler turístico.

Los activos inmobiliarios que están actualmente en producción para respaldar esta serie de tokens están ubicados en la ciudad de Puebla, San Pedro Cholula y San Andrés Cholula, un total de 45 departamentos y casas en funcionamiento y en total producción. Estos activos en explotación que generan los rendimientos mencionados no son propiedad de la Sociedad.

Las propiedades cuentan con muebles sanitarios de alta gama que combinan estilo y durabilidad. La instalación hidrosanitaria ha sido realizada con tuberías de alto flujo, asegurando un suministro de agua confiable y eficiente. La instalación eléctrica se ha diseñado con modernos sistemas de cableado, proporcionando seguridad y versatilidad para satisfacer las necesidades del propietario. Además, la estructura del inmueble está construida con materiales de alta calidad, garantizando solidez y durabilidad a largo plazo.

La Sociedad no poseerá ningún activo que no sea la inversión inmobiliaria, más las reservas de efectivo para mantenimiento, seguros y otros gastos relacionados con la inversión inmobiliaria y los montos ganados por la Serie de la monetización de la inversión inmobiliaria, si corresponde.

DIVULGACIÓN DE UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERESES: EL BIEN INMUEBLE O INVERSIÓN INMOBILIARIA DESCRITA EN ESTE MEMORANDO DE OFERTA SE ADQUIERE DE UNO DE LOS GERENTES Y/O FUNCIONARIOS DE HOMADA HOUSING, Y DICHA PERSONA PUEDE BENEFICIARSE DE LA TRANSACCIÓN DESCRITA EN ESTE DOCUMENTO.

Las previsiones respecto a la explotación de la propiedad son las siguientes:

COSTE DE LA INVERSION		\$ 500,000.00 USD
INGRESOS POR ALQUILER		\$ 160,000.00 USD
COSTE DE EXPLOTACION Y MANTENIMIENTO		\$ 100,000.00 USD
RENTABILIDAD NETA		\$ 60,000.00 USD
BENEFICIO NETO DEL INVERSOR POR ALQUILER		12% ANUAL

Selección de la inversión inmobiliaria

El Administrador y sus directores tienen una experiencia sustancial en la administración y operación de propiedades de alquiler a corto plazo en varios mercados de México y otros países.

El Administrador y sus directores identificaron la inversión inmobiliaria comprada o ser comprada por la Compañía, con base en los mismos criterios y diligencia debida que utilizan en sus otras inversiones inmobiliarias.

DIVULGACIÓN DE UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERESES: EL BIEN INMUEBLE O INVERSIÓN INMOBILIARIA DESCRITA EN ESTE MEMORANDO DE OFERTA SE

ADQUIERE DE UNO DE LOS GERENTES Y/O FUNCIONARIOS DE HOMADA HOUSIING, Y DICHA PERSONA PUEDE BENEFICIARSE DE LA TRANSACCIÓN DESCRITA EN ESTE DOCUMENTO.

INFORMACIÓN SOBRE LOS TOKENS

Los tokens emitidos representan los derechos de crédito que cada inversor ostenta frente al Emisor como consecuencia de la suscripción del contrato de Mutuo y la transferencia de los fondos correspondientes a favor del Emisor.

Los tokens tendrán un valor y precio de \$100 USD por token mismos que serán distribuidos sin considerar un soft cap, pero si teniendo un hard cap de \$500,000.00 USD. Mismos que comenzaran a venderse el 22 de diciembre del 2023 y terminara su venta el último día de Febrero del 2024, para que el 1 de marzo del 2024 comience la etapa de generación de rendimientos.

Los rendimientos serán distribuidos sobre nuestra plataforma para poder ser reclamados por los dueños de los tokens, mensualmente, estos rendimientos serán sujetos a retenciones de impuestos dependiendo de la legislación aplicable para cada individuo o dueño del token.

Los rendimientos sobre el token serán de 12% anual por 5 años a partir de la finalización del período de suscripción de los tokens.

La empresa Homada SAPI DE CV se reserva el derecho de recompra de esta deuda o apertura de mercados secundarios para hacer intercambio entre particulares de esta deuda dependiendo así sus intereses.

La transmisibilidad de los tokens estará sujeta a lo previsto en el apartado “RESTRICCIONES DE TRANSFERENCIA”

Representación del mutuo como criptoactivo

La tecnología Blockchain es una tecnología que nace con el objetivo de crear registros distribuidos y, en concreto, la cadena de bloques de Polygon PoS, que es la utilizada para la emisión del Token, permite la generación y transmisibilidad de activos digitales con la seguridad de una tecnología basada en criptografía.

En relación con lo anterior, los Tokens de la presente emisión se generarán con el uso de Smart Contract bajo el estándar ERC20.

Almacenamiento y control de los tokens

Los inversores almacenarán sus tokens en wallets de su propiedad, cuya dirección deberán registrar en su proceso de onboarding a la plataforma.

En el caso de que el Emisor requiera actualizar las características técnicas de los protocolos informáticos o exista algún problema tecnológico ya sea en la cadena de bloques utilizada o en el Smart Contract, el Emisor se reserva la posibilidad de bloquear permanentemente todos los Tokens de los inversores. En dicho caso, el Emisor notificará a los inversores de esta situación pudiendo, optar por:

- La creación de nuevos tokens, que serán enviados a los inversores o almacenados en un nuevo Smart Contract.
- Proceder a la destokenización del préstamo (derechos de crédito). Las condiciones aplicables a dicha destokenización serán enviadas a los inversores en dicho momento, sin que en ningún caso puedan verse agraviados por dicha situación, sin perjuicio de que no estarán disponibles ciertas características que permite la tecnología Blockchain.

FACTORES DE RIESGO

Invertir en el mutuo implica un alto grado de riesgo. Estos riesgos podrían hacer que pierda toda o parte de su inversión. Los posibles inversores deben considerar cuidadosamente los riesgos asociados con una inversión en el mutuo antes de invertir. ***Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que enfrenta la Compañía.*** Los riesgos adicionales que actualmente no conocemos o que actualmente consideramos inmateriales también podrían afectar los resultados de las operaciones. Se le recomienda revisar cuidadosamente los factores de riesgo asociados con una inversión en la Compañía antes de realizar una inversión en el mutuo, la Compañía o cualquier serie de la misma.

Ofrenda ciega. Los inversores no tendrán la oportunidad de evaluar la inversión

Inversión única. La inversión en la sociedad será en diferentes propiedades, esto beneficia la diversificación y mitiga el riesgo de cada ciudad en la que se invierte.

El éxito y el fracaso dependen de la gestión. Los inversores no tienen derecho a participar en la gestión de la inversión de el mutuo, y la gestión de el mutuo se conferirá únicamente al Administrador y sus directores.

La capacidad de un inversor para transferir los Tokens. Ningún Miembro puede ceder o gravar ninguna parte de sus Tokens sin el consentimiento previo por escrito del Administrador. Además, cualquier Miembro que desee transferir o vender sus Tokens también debe cumplir con ciertas condiciones. Como resultado, la capacidad de un inversor para transferir sus Tokens puede estar sujeta a limitaciones.

La capacidad de un inversor para transferir sus Tokens está restringida por las leyes de valores federales y estatales. La Compañía ha ofrecido los Tokens basándose en una exención de registro bajo el Securities Act para una oferta y venta de valores que no implique una oferta pública. Los Tokens no han sido registrados bajo el Securities Act o bajo ninguna ley estatal de valores y no pueden ser revendidos excepto en virtud de una exención o en una transacción no sujeta a, los requisitos de registro del Securities Act y las leyes estatales de valores aplicables. Cada inversor debe ser consciente de que puede ser necesario asumir el riesgo financiero de una inversión en los Tokens por un período de tiempo indefinido.

Una inversión en la Compañía está sujeta a ciertos riesgos fiscales. Mismos que cada inversor debe entender y varían dependiendo de la situación de cada inversor por lo mismo cada uno debe de revisar su situación antes de poder invertir.

Riesgos generales relacionados con las inversiones en bienes raíces. Los resultados operativos de la Compañía se verán afectados por cambios económicos y regulatorios que tienen un impacto adverso en el mercado inmobiliario en general, y ni la Compañía ni el Administrador pueden asegurar a los inversionistas que será rentable o que logrará un crecimiento en el valor de sus inversiones inmobiliarias.

Riesgo sobre la normativa aplicable a la Emisión: La emisión de valores a través de tecnología blockchain es actualmente muy novedosa y tiene una regulación aplicable en continua evolución y que puede ser cambiante en diferentes jurisdicciones. Se trata de un proyecto novedoso en el que se existe el riesgo de que la regulación futura del uso de tecnologías de registro distribuido, la creación de tokens representativos de valores a través de Smart Contract y su posterior transmisión entre inversores pueda irse adaptando y puede llegar, incluso a ser prohibido o ajustado por futura normativa

Riesgo asociado a la tecnología: Los sistemas tecnológicos (Blockchain y Smart Contract) utilizados para la representación digital de los activos están basado en tecnologías muy novedosas y en continua evolución. A este respecto existe el riesgo de un mal funcionamiento, disfunciones o el cierre definitivo del uso de esa tecnología y por tanto, puede afectar a la representación digital y la posible transmisión de los Tokens.

Por tanto, el Emisor no puede asegurar que la emisión de tokens y su posterior comercialización pueda ser interrumpida o que padezcan cualquier otro tipo de error, por lo que hay un riesgo inherente de que se produzcan defectos, fallas y vulnerabilidades que puedan dar lugar a la pérdida de los fondos aportados o de los Tokens adquiridos.

Sin perjuicio de las medidas de ciberseguridad adoptadas por las tecnologías de registros distribuidos, existe un riesgo asociado a posibles ataques de origen tecnológico. El resultado de dichos ataques, que queda fuera del control del Emisor puede provocar igualmente defectos, fallas y vulnerabilidades que puedan dar lugar a la pérdida de los fondos aportados o de los Tokens adquiridos.

Por otro lado, el sistema de validación de transacciones y generación y ejecución de Smart Contract en Blockchain, se basan en mecanismos de consenso de Proof-of-Work o Proof-of-Stake. Dichos

sistemas de consenso permiten teóricamente que una o varias personas en conjunto tengan la posibilidad de controlar más del 50% del poder computacional que permite el consenso en las diferentes cadenas de bloques utilizadas en materia de transacciones y ejecución de Smart Contracts. En caso de sufrir la cadena de bloques un ataque por conjunción de dicho poder computacional utilizando más del 50% del poder de validación y pudiendo validar las transacciones falsas es un riesgo propio de la tecnología Blockchain.

Riesgo de pérdida de claves privadas: la pérdida de las claves privadas para acceder a la wallet conlleva el riesgo de que el inversor pierda el acceso a sus tokens y, por consiguiente, el importe de su inversión.

ADMINISTRACIÓN

Director

El Administrador de el mutuo es Homada Housing, una compañía de responsabilidad limitada de Mexico. El Administrador tiene total responsabilidad y autoridad para todos los aspectos de los negocios y operaciones de la Compañía. Los directores del Administrador son Jorge Garcia y Juan Castano.

Estos cuentan con plenas facultades y conocimiento para poder llevar acabo estas decisiones de inversión.

Jorge cuenta con experiencia por mas de 5 años en los mercados de commodities, en la bolsa de Chicago, cuenta con una maestría en Finanzas y más de 5 años en el mercado inmobiliario en México.

Juan cuenta con una amplia experiencia en M&A a nivel internacional de empresas en diversos sectores, cuenta con un MBA y maestría en Finanzas, al igual que cuenta con experiencia en mercados inmobiliarios en diferentes partes del mundo.

Otras actividades del Administrador y personas relacionadas

El Administrador y sus directores y sus Compañías están involucrados en diversas actividades comerciales distintas del negocio de la Compañía y esperan continuar comprometiéndose así, aunque tienen la intención de dedicar el tiempo y el esfuerzo al negocio de la Compañía según lo consideren necesario o apropiado. Cualquiera de estas personas puede continuar, o iniciar más, tales actividades, ya sea que dichas actividades compitan o no con el negocio de la Compañía.

Capacidad para participar en otras actividades

El Administrador y cada una de las demás Personas Relacionadas pueden participar independientemente o con otros, para sus propias cuentas y para las cuentas de otros, en otras empresas comerciales y actividades de toda naturaleza y descripción, ya sea que dichas empresas sean competitivas con el negocio de la Compañía o de otra manera, incluyendo, sin limitación,

comprar, vender, arrendar o mantener Inversiones de Cartera por cuenta de cualquier otra Persona o empresa o para su propia cuenta. Ni la Compañía ni ningún Miembro tendrán ningún derecho u obligación en virtud del Acuerdo Operativo en y para tales empresas y actividades independientes o los ingresos o ganancias derivados de las mismas.

Indemnización del Administrador y sus Compañías

La Compañía está obligada a indemnizar y eximir de responsabilidad a todo el Administrador y todas las Personas Relacionadas, de y contra todos y cada uno de los daños, que, a juicio del Administrador, surjan de, se relacionen o estén relacionados con el Acuerdo Operativo o la administración o conducción de los negocios o asuntos de la Compañía, o cualquier otra Persona en la que la Compañía tenga un interés directo o indirecto, excepto por cualquier Daño que finalmente sea encontrado por un tribunal de jurisdicción competente como resultado principalmente de la mala fe, negligencia grave o mala conducta intencional de, o incumplimiento de la Compañía o violación consciente de la ley por parte de la Persona que busca indemnización. Los Miembros deben pagar los honorarios y gastos de los abogados en los que se incurra al recibir un compromiso de la Persona Relacionada de reembolsar dichos montos si finalmente se determina que dicha Persona Relacionada no tiene derecho a indemnización.

NORMAS DE IDONEIDAD

Los posibles inversores deben asegurarse de que una inversión en los Tokens es adecuada para ellos, deben examinar este memorándum y deben aprovechar el acceso a la información adicional sobre la oferta, la Compañía, el Administrador y su negocio que consideren necesaria para tomar una decisión de inversión informada.

Cada inversor también debe, ya sea solo o junto con un representante del comprador, tener suficiente conocimiento y experiencia en asuntos financieros y comerciales en general y en inversión de valores en particular para poder evaluar los méritos y riesgos de invertir en la Compañía.

Los inversores que están sujetos al impuesto sobre la renta deben ser conscientes de que la inversión en la Compañía puede (si la Compañía tiene éxito) resultar en ingresos impositivos o pasivos fiscales que excedan las distribuciones de efectivo disponibles para pagar dichos pasivos. En consecuencia, los Tokens pueden no ser una inversión adecuada para los posibles inversores que estarán sujetos y no desean tales consecuencias.

Estándares estatales más estrictos

Los residentes de ciertos estados pueden estar sujetos a estándares de idoneidad más estrictos que los establecidos anteriormente y el Administrador puede rechazar los Acuerdos de Suscripción de posibles inversores que no cumplan con dichos estándares.

Confianza en la información del suscriptor

Las representaciones y solicitudes de información con respecto a la satisfacción de los estándares de idoneidad del inversor se incluyen en el Acuerdo de Suscripción que cada posible inversor debe completar. Los Tokens no han sido registrados bajo el Securities Act y se ofrecen en base a la Sección 4 (2) de la misma y la Regulación D promulgada por la SEC en virtud de la misma, y en dependencia de las exenciones aplicables de las disposiciones de registro o calificación de la ley estatal. En consecuencia, antes de vender Tokens a cualquier inversor, el Administrador tiene la intención de realizar todas las consultas razonablemente necesarias para asegurarse de que se han cumplido los requisitos previos de dichas exenciones. Los posibles inversores también deberán proporcionar cualquier evidencia adicional que el Administrador considere necesaria para justificar la información o las representaciones contenidas en sus Acuerdos de suscripción. Las normas establecidas anteriormente son sólo normas mínimas. El Administrador se reserva el derecho, a su exclusivo criterio, de rechazar suscripciones por cualquier motivo, independientemente de si un posible inversor cumple con los estándares de idoneidad. Además,

el Administrador se reserva el derecho, a su exclusivo criterio, de renunciar a los estándares mínimos de idoneidad no impuestos por la ley. **El Administrador anticipa imponer estándares de idoneidad comparables en relación con cualquier reventa de Tokens.**

RESTRICCIONES DE TRANSFERENCIA

La Oferta no ha sido registrada ni calificada bajo las leyes de valores de ninguna jurisdicción en ningún lugar del mundo. Los Tokens, si se emiten, se ofrecen y venden solo en jurisdicciones donde no se requiere dicho registro o calificación, incluso de conformidad con las exenciones aplicables que generalmente limitan a los compradores que son elegibles para comprar los Tokens, si se emiten, y que restringen su reventa.

Los titulares de los Tokens no pueden ofrecer, vender, asignar, transferir, pignorar, gravar o disponer de los Tokens excepto con el consentimiento previo de la Compañía. Los Tokens no pueden ser ofrecidos, vendidos, asignados, transferidos, pignorados, gravados o enajenados de otra manera, excepto según lo permitido por las leyes de valores aplicables y las restricciones adicionales impuestas a los Tokens en virtud del presente.

Aviso a los compradores

Los Tokens, si se emiten, no han sido registrados bajo el Securities Act o cualquier ley de valores de cualquier estado y, a menos que estén registrados, los Tokens no pueden ofrecerse ni venderse excepto de conformidad con una exención de, o en una transacción no sujeta a, los requisitos de registro del Securities Act y otras leyes de valores.

CONSIDERACIONES DEL IMPUESTO FEDERAL SOBRE LA RENTA

La serie no pretende ser un llamado "refugio fiscal". No se espera que se obtengan beneficios fiscales sustanciales de una inversión en la Serie. Además, debido a que la Serie puede obtener ganancias netas durante un año fiscal sin una distribución a los Miembros en ese año, a los Miembros se les puede asignar un ingreso imponible superior a las distribuciones.

CADA POSIBLE INVERSOR DEBE CONSULTAR CON SUS ASESORES FISCALES PERSONALES SOBRE LAS CONSECUENCIAS FISCALES DE LA INVERSION PROPIETARIA O INMOBILIARIA. EL ADMINISTRADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LAS CONSECUENCIAS FISCALES DE ESTA TRANSACCIÓN PARA NINGÚN INVERSOR.