



AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO EMITIDOS POR

INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO (EL "PROGRAMA") ESTABLECIDO POR INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V., POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$2,500'000,000.00 M.N. (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), O SU EQUIVALENTE EN UDIS O DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON CARÁCTER REVOLVENTE, SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE HASTA 5'000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "IDEI 23+V", CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO (INDISTINTAMENTE LA "PRIMERA EMISIÓN" O LA "EMISIÓN"), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PRESENTE AVISO DE OFERTA PÚBLICA (EL "AVISO"). LA OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA PRIMERA EMISIÓN SE LLEVA A CABO EN FORMA SIMULTÁNEA CON UNA SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA "IDEI 23+2V" (LA "SEGUNDA EMISIÓN"), A TRAVÉS DE VASOS COMUNICANTES, SIN QUE EL MONTO DE LA SUMA DE LA PRIMERA EMISIÓN Y LA SEGUNDA EMISIÓN EXCEDA LA CANTIDAD TOTAL DE \$1,000'000,000.00 M.N. (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO, ADEMÁS, QUE EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CORRESPONDIENTES A LA PRIMERA EMISIÓN NO PODRÁ EXCEDER DE 5,000,000 (CINCO MILLONES, POR UN IMPORTE TOTAL EQUIVALENTE DE HASTA \$500,000,000.00 M.N. (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

MONTO DE LA COLOCACIÓN

HASTA \$500,000,000.00 M.N. (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), EN EL ENTENDIDO DE QUE LA SUMA DEL MONTO DE LA PRESENTE EMISIÓN CON CLAVE DE PIZARRA "IDEI 23+V", Y EL MONTO CORRESPONDIENTE A LA SEGUNDA EMISIÓN CON CLAVE DE PIZARRA "IDEI 23+2V", NO PODRÁN EXCEDER CONJUNTAMENTE LA CANTIDAD DE \$1,000'000,000.00 M.N. (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) EN LA MODALIDAD DE VASOS COMUNICANTES. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO, ADEMÁS, DE QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRIMERA EMISIÓN BAJO EL PROGRAMA NO PODRÁN SUPERAR LOS \$500,000,000.00 M.N. (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

HASTA 5,000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN EL ENTENDIDO DE QUE LA SUMA DEL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA PRESENTE EMISIÓN CON CLAVE DE PIZARRA "IDEI 23+V", Y EL CORRESPONDIENTE A LA SEGUNDA EMISIÓN CON CLAVE DE PIZARRA "IDEI 23+2V", NO PODRÁ EXCEDER CONJUNTAMENTE LOS 10'000,000 (DIEZ MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA MODALIDAD DE VASOS COMUNICANTES. LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO, ADEMÁS, DE QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS AL AMPARO DE LA PRIMERA EMISIÓN BAJO EL PROGRAMA NO PODRÁN SUPERAR LOS 5,000,000 (CINCO MILLONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES).

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Aviso que no estén definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Suplemento.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Emisora:	Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. (la " <u>Emisora</u> ", o " <u>IDEI</u> ").
Clave de Pizarra:	"IDEI 23+V".
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Primera.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo (" <u>Certificados Bursátiles</u> " o " <u>Certificados Bursátiles Garantizados</u> " " <u>CBs</u> ").
Tipo de Oferta:	Pública, primaria y nacional.

Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs o Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente.
Denominación:	Pesos, Moneda Nacional.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva emitido por la Comisión.
Monto Total de la Primera Emisión al Amparo del Programa:	Hasta \$500,000,000.00 M.N. (Quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), en el entendido de que (i) la suma del monto de la Primera Emisión y el monto de la Segunda Emisión no podrá exceder la cantidad total de \$1,000'000,000.00 M.N. (Un mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), y (ii) el importe de los Certificados Bursátiles no podrá exceder la cantidad total de \$500,000,000.00 M.N. (Quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).
Número de Certificados Bursátiles de la Primera Emisión:	Hasta 5,000,000 (Cinco millones) de Certificados Bursátiles, en el entendido de que (i) la suma del número de Certificados Bursátiles de la Primera Emisión y el número de certificados bursátiles de largo plazo de la Segunda Emisión no podrá exceder de 10'000,000 (Diez millones), y (ii) el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Primera Emisión no podrá exceder de 5,000,000 (Cinco millones).
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1,092 (Un mil noventa y dos) días, equivalente a aproximadamente 3 (tres) años, a partir de su fecha de emisión.
Precio de Colocación:	\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) por Certificado Bursátil.
Mecanismo de Colocación:	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción del libro mediante asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	26 de junio de 2023.
Fecha de la Oferta:	26 de junio de 2023.
Fecha de Cierre de Libro:	27 de junio de 2023.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	27 de junio de 2023.
Fecha de Emisión:	29 de junio de 2023.
Fecha de Registro en la Bolsa:	29 de junio de 2023.
Fecha de Liquidación:	29 de junio de 2023.
Fecha de Vencimiento:	25 de junio de 2026.
Garantía:	Las obligaciones de pago de principal que la Emisora asume conforme a los Certificados Bursátiles están garantizadas parcialmente por una garantía irrevocable e incondicional otorgada por International Finance Corporation o Corporación Financiera Internacional ("IFC" o el "Garante", indistintamente), sujeto a, y de conformidad con, los términos de la Garantía Parcial de Crédito (<i>Partial Credit Guarantee</i>) de fecha [●] de junio de 2023, suscrita por IFC, el Representante Común para beneficio de los Tenedores y la Emisora (la "Garantía"), para respaldar el monto que resulte menor entre (el " <u>Monto Máximo de la Garantía</u> "): (i) el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión en la fecha en que se lleve a cabo la determinación correspondiente, y (ii)

\$250,000,000.00 M.N. (Doscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el entendido de que, conforme a los términos del GISLA (según dicho término se define en la Sección 1.25 Garantía del Suplemento), el monto total del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles respecto de la Primera Emisión y la Segunda Emisión, en conjunto, que IFC garantizará, en ningún momento podrá ser mayor a la cantidad de \$500,000,000.00 M.N. (Quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). Una copia de la Garantía acompañada de una traducción al idioma español, se adjunta al Suplemento como Anexo 5. **EN EL MONTO MÁXIMO DE LA GARANTÍA NO SE ENCUENTRAN COMPRENDIDOS LOS INTERESES QUE PUEDAN DEVENGAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES GARANTIZADOS O PAGOS ANTICIPADOS DE PRINCIPAL QUE PUEDA LLEVAR A CABO LA EMISORA CONFORME A LO SEÑALADO EN EL SUPLEMENTO Y EL TÍTULO RESPECTIVO, LOS CUALES NO CONTARÁN CON LA GARANTÍA QUE OTORGA IFC CONFORME A LO PREVISTO ANTERIORMENTE. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON UNA OBLIGACIÓN DEL BANCO INTERNACIONAL DE RECONSTRUCCIÓN Y FOMENTO (INTERNATIONAL BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT) NI DE NINGÚN GOBIERNO.**

En caso de cualquier discrepancia entre la descripción de la Garantía contenida en el Suplemento y la Garantía celebrada por el Representante Común, la Emisora y el IFC en idioma inglés, prevalecerá lo dispuesto por la versión en idioma inglés de la Garantía. Asimismo, la traducción al idioma español de la Garantía que se adjunta al Suplemento es sólo para efectos informativos, por lo que la única versión de la Garantía vinculante para el Representante Común, la Emisora y el IFC es la Garantía en idioma inglés, y en caso de cualquier discrepancia, la versión en idioma inglés de la Garantía que se adjunta prevalecerá sobre la traducción al idioma español. Para una descripción de los términos adicionales de la Garantía, favor de remitirse a la sección "II. LA OFERTA, 1.25 Garantía".

Garantía para Intereses Ordinarios:

Las obligaciones de pago de la Emisora respecto de los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles están garantizadas parcialmente por un fideicomiso irrevocable de administración y fuente alterna de pago, identificado con el número 5118 (el "Fideicomiso de Administración y Fuente Alterna de Pago") celebrado entre la Emisora, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, el Representante Común, como fideicomisario en primer lugar y para beneficio de los Tenedores, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario, cuyo patrimonio está integrado por recursos equivalentes a lo que resulte mayor entre: (i) \$30,000,000.00 M.N. (treinta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), y (ii) el importe equivalente a 2 (dos) meses de pago de intereses ordinarios correspondientes a la fecha de pago corriente y aquellos por devengarse correspondientes a la fecha de pago inmediata siguiente (el "Fondo de Reserva"); lo anterior, en el entendido que el patrimonio de dicho Fideicomiso de Administración y Fuente Alterna de Pago en ningún momento podrá ser menor a la cantidad indicada en el inciso (i) anterior. En caso de que el fiduciario, por instrucciones del Representante Común, disponga de cualquier cantidad bajo el Fideicomiso de Administración y Fuente Alterna de Pago para cumplir con las obligaciones de pago de la Emisora con respecto al pago de intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Garantizados, dicha Emisora contará con 15 (quince) días naturales a partir de la fecha de disposición para restituir la cantidad correspondiente. En caso de que la Emisora incumpla con lo anterior, se entenderá como una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles Garantizados. (Ver Sección "I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA, 1.26 Garantía para Intereses Ordinarios" del Suplemento).

Recursos Netos obtenidos por la Emisora al amparo de esta Emisión:

[\$●] M.N. ([●] Pesos [●]/100 Moneda Nacional), los cuales, en conjunto con aquellos obtenidos por la colocación de los certificados bursátiles de largo plazo correspondientes a la Segunda Emisión, suman la cantidad total de \$[●] M.N. ([●] Pesos [●]/100 Moneda Nacional). (Ver Suplemento Sección "II. LA OFERTA, 5. Gastos Relacionados con la Oferta").

Destino de los Recursos:

De conformidad con la sección denominada "Gestión de Fondos Asignados"

dentro del Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible de IDEI, así como de la revisión del marco y Segunda Opinión (según dicho término se define más adelante en el presente) que fue emitida por HR Ratings de México, S.A. de C.V., el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible de IDEI y la Segunda Opinión permiten a IDEI destinar la totalidad o parte de los recursos netos obtenidos conforme a la Primera Emisión y a la Segunda Emisión, en la medida en que los valores respectivos alcancen ciertos objetivos predefinidos en los términos especificados en el Suplemento y en el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible para tal efecto para el pago de adeudos insolutos u otras actividades de gestión de capital contratados para financiar el desarrollo de "inmuebles verdes". Los recursos de los bonos y/o créditos se utilizarán de manera consistente con los criterios del Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible y serán supervisados por el Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgos establecido en el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible, quien informará el avance en la asignación de recursos de bonos y/o créditos. Los recursos provenientes de los bonos y/o créditos se asignarán a proyectos elegibles en un máximo de 36 (treinta y seis) meses a partir de la fecha de emisión o de la fecha de otorgamiento del crédito. En el caso de refinanciamiento de proyectos existentes, los gastos que se hayan realizado en los 36 (treinta y seis) meses (*look back period*) anteriores a la fecha de la emisión del instrumento financiero podrán ser considerados para su inclusión como proyectos elegibles. Para el caso de la Primera Emisión y Segunda Emisión de Certificados Bursátiles, identificadas con claves de pizarra "IDEI 23+V" e "IDEI 23+2V", respectivamente, se hace una excepción al *look back period* únicamente por lo que respecta al refinanciamiento de un crédito ligado a la construcción y desarrollo de la "Torre KOI" por \$325,173,570.34 M.N. (Trescientos veinticinco millones ciento setenta y tres mil quinientos setenta Pesos 34/100 Moneda Nacional). Por lo tanto y conforme a dichas disposiciones de "Gestión de Fondos Asignados", la Emisora tiene la intención de aplicar los ingresos netos provenientes de la Emisión de los Certificados Bursátiles para fines corporativos generales, incluyendo para inversiones en proyectos que se alinean a los Principios de Bonos Verdes y a los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, así como para refinar, en su totalidad o en parte, los financiamientos que se describen a continuación:

- (i) Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, otorgado por BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer ("BBVA"), el cual tiene un saldo insoluto al 31 de mayo de 2023 de \$238,074,768.05 M.N. (Doscientos treinta y ocho millones setenta y cuatro mil setecientos sesenta y ocho Pesos 05/100 Moneda Nacional), con fecha de vencimiento programada al 31 de octubre de 2027, el cual devenga intereses ordinarios a la tasa anual que resulta de adicionar a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio 2 (dos) puntos porcentuales y cuyo destino es el financiamiento de oficinas; y
- (ii) Contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, otorgado por BBVA, el cual tiene un saldo insoluto al 31 de mayo de 2023 de \$87,098,802.29 M.N. (Ochenta y siete millones noventa y ocho mil ochocientos dos Pesos 29/100 Moneda Nacional), con fecha de vencimiento programada al 01 de junio de 2028, el cual devenga intereses a una tasa anual fija de 10.5% (diez punto cinco por ciento), y cuyo destino es el financiamiento de oficinas.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Primera Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con dicha Primera Emisión de los Certificados Bursátiles. Favor de referirse a la Sección "II – La Oferta – 5 Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento.

Factores de Riesgo:

A continuación, se mencionan algunos de los principales Factores de Riesgo, sin embargo, adicionalmente se deberán considerar los factores de riesgo divulgados en el Prospecto que se encuentra disponible en las siguientes páginas electrónicas: <http://www.bmv.com.mx>, www.gob.mx/cnbv

Los Tenedores deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo y el resto de la información incluida o incorporada por referencia en el

Suplemento y en el Prospecto correspondientes, antes de realizar una decisión de inversión en los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que se enfrenta la Emisora. Las operaciones de IDEI también pueden enfrentarse a riesgos desconocidos o que actualmente no se consideran importantes. Si alguno de los riesgos descritos a continuación llegase a ocurrir, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, los resultados de operación, proyecciones y la situación financiera de la Emisora, así como a los Certificados Bursátiles. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles podría verse afectado en forma adversa.

Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles pueden no ser una inversión adecuada para los inversionistas que buscan exponerse a bonos verdes y a bonos vinculados a la sostenibilidad.

Actualmente no hay un consenso en el mercado sobre los atributos precisos que se requieren para que un proyecto determinado se defina como "verde" y, por lo tanto, no se puede garantizar a los inversionistas que los proyectos descritos en el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible de IDEI satisfagan todas las expectativas de los inversionistas en relación con el desempeño ambiental. Aunque los proyectos sean seleccionados de acuerdo con las categorías reconocidas por los Principios de Bonos Verdes y los Principios de Bonos Vinculados a Sostenibilidad y sean desarrollados de acuerdo con las normas pertinentes, la Compañía no puede garantizar que los proyectos produzcan los beneficios previstos, ni que no se produzcan impactos ambientales adversos durante la operación de dichos proyectos.

Adicionalmente, la Compañía no puede asegurar que los Proyectos Verdes Elegibles a los que se asignen los ingresos de las Emisiones realizadas al amparo del Programa seguirán satisfaciendo las categorías reconocidas en el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible. En particular, no se puede garantizar que el uso o la asignación de dichos ingresos para cualquier proyecto verde seguirá satisfaciendo, ya sea en su totalidad o en parte, cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro, normas voluntarias u obligatorias con respecto a cualquier criterio o directriz de inversión que dicho inversionista o sus inversionistas deban cumplir, ya sea por cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro, por sus propios estatutos u otras reglas de gobierno corporativo o mandatos de portafolios de inversión, criterios de calificación, normas voluntarias o de corporativo o mandatos de portafolios de inversión, criterios de calificación, normas voluntarias o de gestión u otras expectativas independientes (en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, de sostenibilidad o social directo o indirecto de cualquier proyecto sostenible, que sea objeto o esté relacionado con los Proyectos Verdes Elegibles pertinentes).

Adicionalmente, no se puede asegurar que los Certificados Bursátiles cumplirán con los criterios ambientales para calificar como bonos verdes o como bonos vinculados a la sostenibilidad. Cada potencial inversionista debe determinar por sí mismo la pertinencia de la información contenida en el Suplemento en relación con el destino de los fondos y la inversión deberá basarse en la investigación que considere necesaria.

Más aún, los Proyectos Verdes Elegibles a los que serán asignados los recursos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa tienen complejos impactos ambientales, de sostenibilidad o sociales directos o indirectos y dichos Proyectos Verdes Elegibles podrán resultar polémicos o ser criticados por inversionistas enfocados en dichas áreas u otros interesados.

No se puede asegurar que el destino de los fondos de los Certificados Bursátiles para financiar Proyectos Verdes Elegibles sea adecuado para los criterios de inversión de un inversionista.

La intención del Emisor es utilizar los recursos netos de la emisión de los certificados bursátiles específicamente para los Proyectos Verdes Elegibles. Los posibles inversionistas deben tener en cuenta la información que se establece en el Suplemento con respecto al destino de los fondos y deben determinar

por sí mismos la relevancia de dicha información para efectos de cualquier inversión que pretendan realizar en los Certificados Bursátiles junto con la realización de cualquier otra investigación que dicho inversionista considere necesaria. En particular, el Emisor no asegura que el destino de dichos fondos para cualquier Proyecto Verde Elegible vaya a satisfacer, ni total ni parcialmente, las expectativas o requisitos del inversionista actual o futuro con respecto a cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversionistas deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable vigente o futuro o por sus propios estatutos u otras regulaciones vigentes o mandatos de gestión de cartera de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, sostenible o social, directo o indirecto, que pudiera ocasionar el uso de los fondos para la realización de algún Proyecto Verde Elegible.

Asimismo, cabe señalar que actualmente no existe una definición exacta (jurídica, reglamentaria o de otra índole) ni un reconocimiento del mercado de lo que constituye un proyecto "verde", "social", "sostenible" o un proyecto con una clasificación equivalente, ni tampoco existe una definición de los atributos concretos que se requieren para que un proyecto determinado sea definido como "verde", "social", "sostenible" o con una clasificación equivalente, ni se puede asegurar que esa definición exacta o ese reconocimiento se desarrolle con el tiempo. Por consiguiente, no se asegura, ni se les puede asegurar en un futuro a los inversionistas que el uso de los fondos para la realización de algún Proyecto Verde Elegible o relacionado con éste vaya a cumplir alguna o todas las expectativas de los inversionistas en relación con esos objetivos de rendimiento "verde", "social", "sostenible" u otro equivalente, o que se produzca algún impacto ambiental, social o similar durante la ejecución de cualquier Proyecto Verde Elegible que satisfaga las expectativas de los inversionistas.

En caso de que los Certificados Bursátiles se enlisten o sean sujetos de cotización en cualquier segmento "verde", "ambiental", "social", "sostenible" u otro segmento equivalente de cualquier bolsa de valores o mercado de valores (regulado o no), ni el Emisor ni cualquier otra persona otorgará declaración o garantía alguna de que dicho listado o cotización cumpla, ya sea total o parcialmente, con cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro en relación con cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro o en virtud de sus propios estatutos, otras regulaciones o mandatos de cartera de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, social o de sostenibilidad, directo o indirecto, ocasionado por cualquier Proyecto Verde Elegible. Además, cabe señalar que los criterios para el listado o la cotización pueden variar de una bolsa de valores o mercado de valores a otro. Tampoco se ha dado ninguna declaración o garantía por parte del Emisor ni de cualquier otra persona de que se obtendrá dicho listado o cotización con respecto a dichos certificados bursátiles o, de que, si se obtiene, dicho listado o cotización se mantendrá durante la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Si bien la intención del Emisor es destinar los fondos de los Certificados Bursátiles a Proyectos Verdes Elegibles de la manera descrita en la sección "Destino de los Fondos", no se puede asegurar que el proyecto o proyectos relevantes o los objetivos de los Proyectos Verdes Elegibles puedan ser implementados de tal manera o sustancialmente de acuerdo con un calendario y que, por lo tanto, dichos fondos sean total o parcialmente desembolsados para dichos Proyectos Verdes Elegibles. Tampoco se puede asegurar que tales Proyectos Verdes Elegibles se completarán dentro de algún periodo en específico o en absoluto, ni se puede dar garantía alguna respecto de los resultados (relacionados o no con el medio ambiente) que se esperaban o anticipaban originalmente por parte del Emisor. Cualquier evento o incumplimiento por parte del Emisor y derivado de lo anterior, no constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles.

Cualquier evento de esta naturaleza o incumplimiento en destinar los fondos de la Emisión de Certificados Bursátiles para cualquier Proyecto Verde Elegible, como sea mencionado anteriormente, y/o el retiro de cualquier opinión o certificación que demuestre que el Emisor no está cumpliendo completamente o en parte con cualquier aspecto por el cual dicha opinión o certificación se emita y/o cualquier valor que ya no esté listado o que cotice en cualquier bolsa

de valores o mercado de valores como se ha mencionado anteriormente, puede tener un efecto adverso significativo sobre el valor de los Certificados Bursátiles y/o resultar en efectos adversos para ciertos inversionistas con mandatos de cartera para invertir en valores a ser utilizados para un objeto en particular.

Durante la vigencia de la Emisión, en caso de que el uso de los recursos provenientes de esta no se destinen para financiar o refinanciar, parcial o totalmente, proyectos con impacto ecológico positivo, pudiera no cumplirse con el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible de IDEI.

Los Certificados Bursátiles son emitidos como bonos verdes vinculados a la sostenibilidad bajo el Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible de IDEI, sin embargo, actualmente no hay un consenso del mercado sobre que atributos particulares sean requeridos para que un proyecto sea definido como "verde", ni se tiene seguridad de una definición o consenso claro que pueda desarrollarse con el paso del tiempo. En consecuencia, no se garantizan y ni puede garantizarse a los inversionistas que el uso de los recursos de la presente emisión no se destine para financiar o refinanciar, parcial o totalmente, proyectos sin un impacto ecológico positivo.

Los rendimientos generados en cada uno de los proyectos inmobiliarios actuales o futuros de la Compañía podrían estar sujetos a distintos riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.

Los rendimientos que se generan por cada uno de los proyectos inmobiliarios de la Compañía están sujetos a diversos riesgos que podrían ocasionar un efecto negativo adverso en los ingresos y los resultados de operación de la Compañía, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación de sus proyectos inmobiliarios; (ii) las variaciones en el PIB, (iii) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (iv) el aumento en las tasas de interés; (v) la falta de demanda de inmuebles; (vi) la sobreoferta de espacio; (vii) la calidad y precio de la administración, la operación, el manejo y el mantenimiento de los inmuebles; (viii) los ciclos inherentes de la industria inmobiliaria; (ix) pérdidas en los inmuebles no asegurados o no cubiertos por los seguros existentes; (x) litigios relacionados con los inmuebles; (xi) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xii) caso fortuito y fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los proyectos inmobiliarios de la Compañía.

Se puede llegar a presentar cierta dificultad en la identificación y adquisición de terrenos e inmuebles a precios razonables y adecuados para el negocio de la Compañía.

Los precios de los terrenos pueden aumentar debido a diversos factores, incluidos, entre otros, el crecimiento de la población en una determinada área, la disponibilidad de vivienda, las clasificaciones de uso de suelo y las diferencias en precios entre las viviendas existentes y las nuevas viviendas. En este sentido, si la Compañía no fuese capaz de reflejar el aumento en el precio de adquisición de los inmuebles en el precio de venta de éstos, las utilidades de la Compañía podrían verse perjudicadas. Además, a medida que un mayor número de desarrolladores incursione o amplíe sus operaciones en el mercado de la vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma considerable y podría surgir una escasez de terrenos idóneos debido al aumento en la demanda o la contracción de la oferta. Sin embargo, la Compañía no puede garantizar que logrará identificar terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo con posterioridad o que logrará, ya sea adquirir terrenos o vender los inmuebles objeto de su negocio, a precios competitivos.

Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado.

Durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2022, así como el periodo concluido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la totalidad de ingresos por ventas de la Compañía provinieron de los segmentos de vivienda media, residencial, residencial plus y premium, así como de ingresos por rentas en la

división de oficinas y centros comerciales. En 2022, el 21.0% de los clientes de la Compañía recurrieron al financiamiento mediante créditos hipotecarios con instituciones de banca múltiple o Sofomes para cubrir parte del precio de la propiedad, mientras que para los años 2021 y 2020, el 79.5% y el 73% de los clientes, correspondientemente, recurrieron a dicho tipo de financiamiento aún y cuando en los últimos años la disponibilidad de financiamiento del sector privado en México se ha incrementado, éste se podría restringir o encarecer en el futuro por lo que pudiera darse el caso de que un porcentaje relevante de los clientes de la Compañía no pueda obtener financiamiento para completar el pago de la propiedad. Si bien la Compañía mantiene la propiedad del inmueble hasta que se complete el pago y puede buscar compradores alternos, esta situación pudiera afectar los ingresos de la Compañía si se retrasa la escrituración o si se coloca a un precio menor al original.

Descripción y definición de KPIs y SPTs

Los KPIs seleccionados son relevantes, con impacto para la industria de construcción, y consistentes con nuestra Estrategia de Sostenibilidad. A nivel general, el objetivo de IDEI es certificar 400,000 m² (cuatrocientos mil metros cuadrados) de construcción en los próximos 5 (cinco) años. En este sentido, los KPI's seleccionados para medir nuestros avances son los siguientes:

1. KPI₁: Metros cuadrados de construcciones verdes con certificaciones EDGE¹ o LEED² (medidas en función de los metros de construcción) con al menos 20% (veinte por ciento) de mejora en Eficiencia Energética.
2. KPI₂: Metros cuadrados de construcciones verdes avanzadas o superiores (medidas en función de los metros de construcción) con certificaciones EDGE Advanced^[3] o LEED con al menos 40% (cuarenta por ciento) de mejora en Eficiencia Energética.

Factores de riesgo relacionados con la Garantía del IFC.

La calidad crediticia del IFC como Garante de la Emisión.

La calificación asignada a la Emisión depende de manera directa de la garantía otorgada por el IFC, razón por la cual cualquier disminución en la calidad crediticia del IFC podrá afectar negativamente la calificación de la Emisión. A su vez, una disminución a las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles podría reducir el mercado secundario de los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, afectar las posibilidades de venta de dichos valores por parte de sus Tenedores.

La Garantía otorgada por el IFC es parcial y no cubre pagos de intereses y/o amortización anticipada del principal conforme a los Certificados Bursátiles.

La Garantía que el IFC ha otorgado con respecto a la Emisión es parcial, por lo que los Tenedores deben considerar que dicha Garantía únicamente cubre hasta el Monto Máximo de la Garantía. Consecuentemente, en caso de falta de pago de principal (incluyendo, después de cualquier periodo de gracia aplicable) por parte de la Emisora a los Tenedores, IFC solo estará obligado a pagar a los Tenedores hasta el Monto Máximo de la Garantía. Por otro lado, la Garantía otorgada por IFC no cubre el pago de intereses ni cualquier otra cantidad que no sea el monto principal de los Certificados Bursátiles, ni ningún otro pago derivado de la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles.

Pagos a IFC como garante.

¹ EDGE, acrónimo de Excellence in Design for Greater Efficiencies, es un sistema de certificación de construcción sostenible desarrollado por la Corporación Financiera Internacional (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial. Se otorga al cumplir un ahorro de mínimo: 20% en energía, 20% en agua y 20% en energía incorporada en los materiales en el edificio

² LEED, acrónimo de Leadership in Energy & Environmental Design, es un sistema de certificación desarrollado en 1993 por parte del US Green Building Council.

^[3] Edge Advanced es una categoría de la certificación EDGE en la que se busca alcanzar al menos 40% de ahorro de energía, además de una reducción de 20% en el gasto de agua y materiales como mínimo.

En caso de que IFC pague alguna cantidad a los Tenedores en su carácter de garante parcial, la Emisora estará obligada a reembolsar a IFC de inmediato, si el reembolso es consecuencia de un Desembolso de IFC, el monto total de las cantidades pagadas por IFC, más los intereses que dicho Desembolso de IFC devengue en términos de la Garantía y del GISLA. Debido a que el pago del reembolso a IFC será exigible de inmediato, el pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y demás compromisos de la Emisora tendrán la misma prelación de pago, por lo cual la liquidez de la Emisora podría verse afectada, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores no podrán ejercer acciones individuales de cobro al amparo de la Garantía del IFC.

De conformidad con la Garantía, en caso de que la Emisora incumpla con su obligación de hacer cualquier pago de principal al amparo de los Certificados Bursátiles (incluyendo, después de cualquier periodo de gracia aplicable), únicamente el Representante Común, en nombre y representación de los Tenedores y la Emisora podrán solicitar al IFC que realice dichos pagos de principal, hasta por el Monto Máximo de la Garantía. Por lo anterior, IFC no atenderá solicitudes de pago presentadas por cualquier Tenedor o cualquier persona distinta al Representante Común o a la Emisora. Los Tenedores no podrán realizar reclamaciones a IFC y no podrán iniciar acciones de cualquier tipo en contra de este último.

Activos de la Emisora.

El valor de mercado (calculado sobre el valor determinado mediante avalúo efectuado por perito) de los inmuebles aportados al Fideicomiso de Garantía asciende a la cantidad de \$1,162,961,284.65 M.N. (mil ciento sesenta y dos millones novecientos sesenta y un mil doscientos ochenta y cuatro Pesos 65/100 Moneda Nacional), la cual representa aproximadamente el 7.4% (siete punto cuatro por ciento) de los activos totales consolidados de la Emisora con base en cifras al cierre del segundo trimestre de 2022.

Obligación de la Emisora de aportar inmuebles adicionales al Fideicomiso de Garantía.

IDEI (directamente o a través de sus Subsidiarias) ha aportado ciertos inmuebles al Fideicomiso de Garantía para garantizar cualesquier cantidades pagaderas por IDEI a IFC, en caso de que IFC realice cualquier pago conforme a la Garantía.

En caso de que el aforo previsto en el Fideicomiso de Garantía, no se cumpla o que los inmuebles no cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Fideicomiso de Garantía, o en el GISLA, la Emisora está obligada a aportar inmuebles con características similares, lo cual podría afectar la liquidez de la Emisora, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Posibles Eventos de Incumplimiento de la Garantía.

IFC podría declarar un Evento de Incumplimiento de la Garantía, (en el entendido de que dicho Evento de Incumplimiento de la Garantía no implicaría el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles).

Al momento en que IFC declare que ha ocurrido un Evento de Incumplimiento de la Garantía, IFC entregará una Notificación de Incumplimiento de IFC al Representante Común, a efecto de que dentro de los sesenta (60) días posteriores a la entrega de dicha Notificación de Incumplimiento de IFC (i) la amortización de los Certificados Bursátiles sea acelerada en su totalidad; y (ii) cualquier Monto Disponible de la Garantía sea requerido en su totalidad a IFC por escrito después de que se acelere el reembolso de los Certificados Bursátiles según sea aprobado en una Asamblea General de Tenedores o por escrito por el Representante Común. En caso de no realizarse lo anterior, la Garantía terminará, por lo cual los Tenedores no podrán exigir el pago de ésta a IFC.

Terminación anticipada del ejercicio de la Garantía.

Si existe y continúa un Evento de Terminación de la Garantía, o si se lleva a cabo cualquier modificación, renuncia o extensión a, o la reestructuración o recalendarización de, los pagos a efectuarse respecto de los Certificados Bursátiles o cualquiera de los Documentos de los Certificados Bursátiles, sin el consentimiento previo por escrito de IFC, el IFC podrá dar por terminadas sus obligaciones conforme a la Garantía en los términos previstos en la misma, y por ende, IFC no estará obligado a hacer Desembolso de IFC alguno después de que dicha terminación sea efectiva. La terminación de la Garantía conforme a un Evento de Terminación de la Garantía será efectiva si después de la entrega de una Notificación de Incumplimiento de IFC al Representante Común, y dentro de los sesenta (60) días posteriores a la entrega de dicha Notificación de Incumplimiento de IFC (i) la amortización de los Certificados Bursátiles no es acelerada en su totalidad; y (ii) cualquier Monto Disponible de la Garantía no es requerido en su totalidad a IFC por escrito después de que se acelere el reembolso de los Certificados Bursátiles según lo aprobado en una Asamblea General de Tenedores o por escrito por el Representante Común; a partir de esa fecha, todas las obligaciones de IFC conforme a la Garantía terminarán sin responsabilidad para IFC.

Legislación y jurisdicción aplicable a la Garantía de IFC.

La Garantía se encuentra sujeta a las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América. Las partes de la Garantía se han sometido irrevocablemente a la jurisdicción de la Suprema Corte del Estado de Nueva York con sede en el Distrito Municipal de Manhattan y del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos de América para el Distrito Sur de Nueva York, en cualquier acción o proceso que se origine o se relacione con la Garantía. Asimismo, tanto los bienes como los activos de IFC, dondequiera que se encuentren y en poder de quien estén, gozan de inmunidad contra cualquier forma de apropiación, embargo o ejecución, mientras no se dicte sentencia firme contra el IFC.

En consecuencia, el Representante Común, por cuenta de los Tenedores, podría experimentar dificultades para hacer valer los derechos que les corresponden a estos últimos conforme a la Garantía.

Adicionalmente, conforme a los términos de la Garantía, cualquier acción o recurso en contra de IFC en relación con la Garantía o con las obligaciones de pago de IFC conforme a la misma únicamente podrá ser iniciada y promovida directamente por el Representante Común, por lo que los tenedores de los Certificados Bursátiles no podrán iniciar acciones, ni tendrán recurso alguno en contra de IFC en relación con la Garantía.

Información de IFC.

El Suplemento contiene y hace referencia a cierta información de IFC, como garante conforme a la Garantía, según se describe en la sección "II. Características de la Oferta – 24. Garantía Información sobre el Garante", la cual no fue revisada por la CNBV.

Calificación a esta Emisión otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:

"AA-" la cual significa emisiones con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.

Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de cada una de las Calificadoras de la emisión en comento.

Calificación a esta Emisión otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.:

"AA/M" la cual significa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de cada una de las Calificadoras de la emisión en comento.

Calificación a esta Emisión otorgada por Moody's Lo de C.V., I.C.V.:

"AA-mx" la cual refleja una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de cada una de las Calificadoras de la emisión en comentario.

Procedimiento de Cálculo de Intereses:

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles en cada periodo de intereses se computará a partir de su Fecha de Emisión o al inicio de cada Período y los cálculos para determinar el monto de los Intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en Moneda Nacional, en la forma indicada en el Suplemento.

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, que el Representante Común fijará el segundo Día Hábil anterior al inicio de cada Período de Intereses de 28 (veintiocho) días (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), que regirá para ese Periodo de Intereses y se calculará conforme a lo siguiente:

Adicionar [\bullet]% ([\bullet]) puntos porcentuales, a la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE o Tasa de Interés de Referencia) a plazos de hasta 29 (veintinueve) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine, o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse como base la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la TIIE correspondiente al plazo señalado dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE. A la tasa que resulte de lo previsto anteriormente se denominará en lo sucesivo la "Tasa de Interés Bruto Anual".

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36,000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. También conocida como Tasa de Interés Bruto Anual.

TR = Tasa de Interés de Referencia más la sobretasa.

PL = Plazo de la TIIE en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula.

$$I = VN * \left(\frac{TB}{36000} * N \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del Período de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

N = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

Iniciado cada periodo, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago de Intereses, dará a conocer al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2, y a la Bolsa, a través de cualesquiera de los medios que éstos determinen, el monto de los intereses y, en su caso, de amortización de principal a pagar bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer con la misma periodicidad a la Bolsa, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo de intereses.

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

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de cualquier pago derivado del Título que ampare la Emisión, así como de la realización de cualquier tipo de pago adicional o moratorio que derive de la presente Emisión. (Ver Sección "I. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA, 1.30 Procedimiento de Cálculo de Intereses, Tasa de Interés Bruto Anual" del Suplemento).

Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada:

La Tasa de Interés Bruto Anual se incrementará en 25 puntos base en la Fecha del Ajuste de Tasa, correspondiente al periodo de intereses que empieza el 26 de junio de 2025 y que concluye en la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (y dicha tasa será la "Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada"), salvo que (i) el Emisor cumpla con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad de 2024 y (ii) dicha situación sea confirmada por escrito por el Verificador Externo de conformidad con sus procedimientos habituales. Para estos efectos, el Emisor entregará al Representante Común una notificación (la "Notificación de Estado de Cumplimiento") firmada por un funcionario autorizado al menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Ajuste de Tasa (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Estado de Cumplimiento, la "Fecha de Notificación") confirmando si las condiciones establecidas en los incisos (i) y (ii) anteriores se cumplieron o no y cuál será la tasa de interés aplicable al amparo de los Certificados Bursátiles a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa. Si (i) el Emisor no entrega al Representante Común la Notificación de Estado de Cumplimiento con la anticipación antes señalada, (ii) en la Fecha de Notificación, el Emisor hubiere notificado al Representante Común que los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad de 2024 no se cumplieron, o (iii) en la Fecha de Notificación, el Verificador Externo no hubiere confirmado el cumplimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad de 2024 de conformidad con sus procedimientos habituales, la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles desde la Fecha de Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento será la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada. El Día Hábil siguiente a la Fecha de Notificación, el Emisor publicará un evento relevante indicando la tasa aplicable a partir de la Fecha de Ajuste de Tasa como resultado de lo anterior. En caso de que los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada conforme a lo anterior, no será necesario sustituir el Título que documenta la presente Emisión, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa.

El Día Hábil siguiente a la Fecha de Notificación, el Emisor publicará un evento relevante mediante el cual señale haber cumplido o no con los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad, previa confirmación por escrito por parte del

Verificador Externo, de conformidad con sus procedimientos habituales. En caso de no haber cumplido, el Emisor indicará como parte del evento relevante que los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada (la Tasa de Interés Bruto Anual más 25 puntos base).

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán en las Fechas de Pago de Intereses descritas en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses del Principal e Intereses" del Suplemento.

En caso de realizarse el ajuste de tasa, determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN * \left(\frac{TBA}{36000} * N \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del Período de Intereses correspondiente.

VN = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.

TBA = Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada, según sea el caso.

N = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

Siendo la Fórmula para el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada, la siguiente:

$$TBA = \left[\left(1 + \frac{TR + 25}{36,000} \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TBA = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente. También conocida como Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada.

TR = Tasa de Interés de Referencia más la sobretasa.

PL = Plazo de la TIIE en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

En caso de no realizarse el ajuste de tasa, se seguirán utilizando las primeras fórmulas de la presente sección para el cálculo de los intereses.

Iniciado cada periodo de intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada, determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago de Intereses, dará a conocer al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2, y a la Bolsa, a través de cualesquiera de los medios que éstos determinen, el monto de los intereses y, en su caso, de amortización de principal a pagar bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer con la misma periodicidad a la Bolsa, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo de intereses.

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

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el Emisor determina que el título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles, en el

entendido que Ineval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de cualquier pago derivado del Título que ampare la Emisión, así como de la realización de cualquier tipo de pago adicional o moratorio que derive de la presente Emisión.

Tasa de Interés Aplicable al Primer Periodo de Intereses de los CBs:

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el Primer Periodo será de [•]% ([•] puntos porcentuales).

Periodicidad en el Pago de Intereses:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días en las fechas señaladas en el calendario establecido en el Título, y que se reproducen en el Suplemento, en su caso si la fecha de pago de intereses es día inhábil, se efectuará el Día Hábil siguiente, calculándose en todo caso los intereses por el número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

Intereses Moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre la cantidad no pagada de principal a una tasa anual igual a la que resulte de adicionar 2.0% (dos puntos porcentuales) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada haya quedado íntegramente pagada, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno, Calz. Gral. Mariano Escobedo 595, PB, Polanco V sección, Miguel Hidalgo, CDMX, 11560, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. Del día en que se efectúe el pago y en caso de efectuarse después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, a través de transferencia electrónica, al intermediario correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, la suma que se adeude por conceptos de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Plaza Campos Elíseos Uno, Calz. Gral. Mariano Escobedo 595, PB, Polanco V sección, Miguel Hidalgo, CDMX, 11560, y en la misma moneda que la suma principal.

Fecha de Observación de SPTs (2024):

Significa el 31 de diciembre de 2024.

Fecha de Ajuste de Tasa:

Significa el 26 de junio de 2025.

SPT₁ (2024):

Para el cierre de 2024 se tendrán 125,000 m² (ciento veinticinco mil metros cuadrados) adicionales de construcción certificados como construcciones verdes (325,000 m² (trescientos veinticinco mil metros cuadrados) en total), con las Certificaciones Elegibles (ver KPI₁).

SPT₂ (2024):

Para el cierre de 2024 se tendrán 10,000 m² (diez mil metros cuadrados) de construcción certificados como construcciones verdes avanzadas o superiores bajo alguna de las Certificaciones Elegibles (ver KPI₂).

Amortizaciones de Principal:

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 25 de junio de 2026 contra la entrega del propio Título o de las constancias que para tales efectos expida el Ineval.

En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, ésta se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

Amortización Anticipada Voluntaria:

La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente el total, pero no parte del principal de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Suplemento Sección "I LA OFERTA, 1. Características de la Oferta".

Para tales efectos, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a través del EMISNET o de los medios que determine la Bolsa. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe bruto de la prima a pagar en caso de amortización anticipada total y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. Lo anterior, se llevará a cabo de conformidad con lo establecido en el Título.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente en caso de que suceda cualquiera de los Casos de Vencimiento Anticipado establecidos en el Título y que se reproducen en el Suplemento (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado").

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer de la Emisora:

Las obligaciones de dar, hacer o no hacer de la Emisora, son las que se establecen en el texto del Título de los Certificados Bursátiles y en el Suplemento.

Depositario:

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

Posibles Adquirentes:

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento y en especial la incluida bajo los apartados "Factores de Riesgo".

Régimen Fiscal:

La tasa de retención del Impuesto sobre la renta aplicable, respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta a: (i) Para las personas morales y físicas residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54 y 135, respectivamente y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los mismos, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión.

Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Primera Emisión:

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (los "Certificados Bursátiles Originales") sujeto a las condiciones siguientes: (a) que la eventual emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, no afecte de forma negativa la calificación de los Certificados Bursátiles en circulación; (b) que la Emisora se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones; (c) que no exista, o sea previsible que pudiera existir una causa de vencimiento anticipado; y (d) que exista disponibilidad del Monto Máximo de la Garantía que permita garantizar parcialmente y en igualdad de condiciones los Certificados Bursátiles Adicionales conforme a lo establecido en el Suplemento y en el Título que documente los Certificados Bursátiles Adicionales. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de hacer y no hacer y causas de vencimiento anticipado, exceptuando la fecha de emisión, el plazo de vigencia y, en su caso, el precio). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la Emisión y Oferta Pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa), (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales y (iii) que exista disponibilidad del Monto Máximo de la Garantía que permita garantizar parcialmente y en igualdad de condiciones los Certificados Bursátiles Adicionales conforme a lo establecido en el Suplemento y en el Título que documente los Certificados Bursátiles Originales.
- b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales serán de igual prelación en la totalidad de sus aspectos con respecto a los Certificados Bursátiles Originales, salvo por las modificaciones que se incluyen en los Certificados Bursátiles Adicionales de conformidad con el siguiente inciso.
- c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales (la "Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales"), la Emisora deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho Título en Indeval. Dicho Título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, tales como agregar (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, y (iv) el Plazo de Vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.
- d) La Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles Originales. El precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha de su emisión, en el entendido que, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses en el Periodo de Intereses que se encuentre en vigor a la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales
- e) Ni la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma, constituirán novación.
- f) La Emisora podrá realizar diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Originales en particular.
- g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

Intermediarios Colocadores:

- (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y (ii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.

Agente Estructurador:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, quien asistió al Emisor en la estructuración de la Primera Emisión y la Segunda Emisión coordinando las actividades relacionadas con la implementación de la Garantía de dicha Primera Emisión y Segunda Emisión, diseñando los componentes temáticos de los Certificados Bursátiles, así como atendiendo asuntos relacionados con Agencias Calificadoras.
Agente Estructurador ESG:	(i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y (ii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, quienes asistieron al Emisor en la elaboración del Marco de Referencia de Financiamiento Sostenible y la obtención de la Segunda Opinión.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Asesor Ambiental:	ISD Initiatives for Sustainable Development.
Asesor Segunda Opinión:	HR Ratings de México, S.A. de C.V.
Verificador Externo:	KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como proveedor independiente de servicios de certificación en materia de sostenibilidad designado por la Emisora para efectos de verificar la opinión de la Emisora en relación con el cumplimiento de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad.
Agente de Proceso conforme a la Garantía:	Law Debenture Corporate Services Inc. En términos de la Garantía, la Emisora y el Representante Común designaron al agente de proceso con el objeto de recibir avisos, notificaciones y comunicaciones relacionadas con cualquier acción, demanda, reclamación o procedimiento legal similar que se origine o se relacione con la Garantía en Nueva York, Estados Unidos de América.
Fuente de los recursos necesarios:	Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles serán obtenidos por la Emisora en el curso ordinario de sus negocios.
Limitantes:	No existen limitantes a los que la Emisora se encuentre sujeto durante la vigencia de la presente Emisión.
Tribunales Competentes:	Los Certificados Bursátiles se regirán por e interpretarán conforme a la legislación mexicana correspondiente. Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Bursátiles, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los mismos.

Intermediarios Colocadores:



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



Casa de Bolsa

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

Los Certificados Bursátiles al amparo del Programa fueron inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores por la CNBV mediante oficio número 153/5299/2023 de fecha 26 de junio de 2023 bajo el número 3753-4.15-2023-001 y son aptos para inscribirse en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los Certificados Bursátiles objeto del presente Aviso de Oferta fueron inscritos en forma definitiva por la CNBV mediante oficio número 153/5299/2023 de fecha 26 de junio de 2023 con número de inscripción 3753-4.15-2023-001-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para inscribirse en el Listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o

veracidad de la información aquí contenida, ni convalida los actos que en su caso se hubiesen realizado en contravención de leyes correspondientes.

El Prospecto de Colocación del Programa y el Suplemento pueden consultarse en Internet en la página de la Bolsa (<http://www.bmv.com.mx>), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página de IDEI (<http://www.idei.com.mx/>), en el entendido que esta última (o su contenido) no forma parte del Suplemento ni del Prospecto del Programa. El Prospecto del Programa y el Suplemento están a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, a 26 de junio de 2023.

Autorización de la CNBV para difusión número 153/5299/2023 de fecha 26 de junio de 2023.