

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



Be Grand®

BEGRAND, S.A.P.I. DE C.V.

Con base en el programa revolvente de certificados bursátiles de largo plazo establecido por Begrand, S.A.P.I. de C.V. (en lo sucesivo, "Be Grand" o el "Emisor" o la "Emisora", indistintamente), descrito en el prospecto de dicho programa por un monto de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (el "Programa"), inscrito en el Registro Nacional de Valores ("RNV") y autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV", o la "Comisión"), mediante oficio de autorización 153/5130/2023 (el "Prospecto") se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 8,000,000 (ocho millones) de Certificados Bursátiles (los "Certificados Bursátiles") con Valor Nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el Suplemento que no sean definidos en forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA HASTA \$800,000,000.00 (OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Denominación social del Emisor:	Begrand, S.A.P.I. de C.V.
Tipo de oferta pública:	Primaria nacional.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir del 14 de julio de 2023, fecha en que la CNBV emitió el oficio de inscripción preventiva del Programa.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) con carácter revolvente.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.
Número de Emisión al amparo del Programa:	Primera emisión (la "Emisión").
Clave de Pizarra:	"BEGRAND 23".
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 8,000,000 (ocho millones).
Monto de la Emisión:	Hasta \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Recursos Netos Totales que obtendrá el Emisor de la colocación de los Certificados Bursátiles:	Recibiremos recursos netos de la oferta pública de Certificados Bursátiles por un monto igual de hasta \$781,839,591.89 (setecientos ochenta y un millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos noventa y un Pesos 89/100 M.N.). Ver sección "Destino de los Fondos" del Suplemento.
Destino de los Fondos:	Ver sección "Destino de los Fondos" del Suplemento.
Mecanismo para la oferta pública:	Los Certificados Bursátiles se colocarán mediante el método de construcción de libro y mediante un proceso de asignación discrecional a tasa única (construcción de libro tradicional).
Plazo de Vigencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles:	1,092 (mil noventa y dos) días, que equivalen aproximadamente a 3 (tres) años.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:	17 de agosto de 2023.
Fecha de Oferta:	18 de agosto de 2023.
Fecha de Cierre de Libro:	18 de agosto de 2023.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	18 de agosto de 2023.
Fecha de Emisión y Colocación:	22 de agosto de 2023.
Fecha de Cruce y Registro en la BMV:	22 de agosto de 2023.
Fecha de Liquidación:	22 de agosto de 2023.
Fecha de Vencimiento:	18 de agosto de 2026.
Procedimiento de Liquidación de la oferta pública:	Ver sección " <i>Plan de Distribución</i> " del Suplemento.
Amortización:	

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su Valor Nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, mediante transferencia electrónica, mediante 2 (dos) amortizaciones, por los montos y en las Fechas de Pago de Principal. La amortización final en la Fecha de Vencimiento (o cualquier amortización total anticipada, según se establece más adelante) deberá hacerse contra entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida Indeval. En caso de que la Fecha de Pago de Principal sea un día inhábil, los Certificados Bursátiles se amortizarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El Representante Común, por lo menos el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento o a la Fecha de Pago de Principal correspondiente, informará a Indeval por escrito, al Emisor (pudiendo ser por medios electrónicos), a la CNBV a través del sistema de transmisión de información sobre valores a cargo de dicha Comisión ("STIV-2") y a la BMV mediante el SEDI, o por cualesquier otros medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar. Dichas amortizaciones se establecen en la sección "Amortización" del Título y Suplemento.

Amortización Anticipada Voluntaria:

El Emisor podrá amortizar anticipadamente, en cualquier fecha a partir de la Fecha de Pago Intereses No. 13, la totalidad o una parcialidad de la suma de principal adeudada respecto de los Certificados Bursátiles al Precio de Amortización Anticipada, el cual se define más adelante, más una prima que se calculará conforme a lo dispuesto en el apartado denominado "**Prima por Amortización Anticipada Voluntaria**" del Título que representa los Certificados Bursátiles y que se reproduce en el Suplemento y cualesquiera intereses u otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito al Representante Común respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o una parcialidad de los Certificados Bursátiles.

El precio de amortización anticipada voluntaria (el "Precio de Amortización Anticipada") que deberá pagar el Emisor será igual al monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o, en su caso, del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles que sea objeto de amortización a la fecha de la amortización anticipada, y (b) el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles que sean objeto de amortización (precio limpio) calculado para los 30 (treinta) días naturales previos a la fecha en la que el Emisor entregue al Representante Común la notificación a que se refiere el párrafo inmediato anterior, de acuerdo con el precio limpio obtenido de 2 (dos) proveedores de precios autorizados para tal efecto, pudiendo ser, de forma enunciativa, pero no limitativa, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V.; en caso de existir algún costo derivado de la obtención de esta información, este correrá a cuenta del Emisor. En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses ordinarios devengados y no pagados de los Certificados Bursátiles hasta la fecha de amortización anticipada, de conformidad con la sección "*Forma de Cálculo de los Intereses*" del Título, así como cualquier otra cantidad insoluta en términos del Título.

El Representante Común será el responsable de calcular y determinar el Precio de Amortización Anticipada y deberá hacerla del conocimiento del Emisor dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que recibió la notificación de amortización anticipada por parte del Emisor.

Una vez determinado y notificado el Precio de Amortización Anticipada conforme al párrafo inmediato anterior, el Emisor deberá, además, publicar con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente total o parcialmente los Certificados Bursátiles, un aviso a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la BMV determine) en la sección "Eventos Relevantes", así como por escrito a Indeval. Dicho aviso contendrá la fecha en

que se hará el pago, el importe de la amortización anticipada correspondiente / el Precio de Amortización Anticipada, el importe de la Prima por Amortización Anticipada Voluntaria, el monto de los intereses ordinarios devengados y no pagados por los Certificados Bursátiles hasta la fecha de la amortización anticipada respectiva, en su caso, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil que resulte de la amortización anticipada respectiva y los demás datos necesarios para el cobro de las cantidades respectivas de los Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores.

En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, el Emisor deberá notificar dicha situación por escrito al Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en que se pretendía llevar a cabo la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común informe lo conducente a la CNBV, a la BMV y a Indeval, por escrito o a través de los medios que estos determinen, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título, en el entendido además que el Emisor deberá publicar un evento relevante a través de la CNBV, la BMV y dar aviso al Indeval informando que dicha amortización anticipada no se llevará a cabo. En caso de que el Emisor no notifique al Representante Común conforme a lo anterior, los gastos en los que llegue a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo al Emisor. Asimismo, en caso de que el Emisor y/o el Representante Común no notifiquen a la CNBV, a la BMV y a Indeval en los términos de este párrafo, el Emisor estará obligado a efectuar la amortización anticipada que hubiere notificado conforme al párrafo inmediato anterior.

En caso de que, el Emisor realice una o varias amortizaciones programadas o voluntarias, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación (el "Valor Nominal Ajustado"):

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA_t$$

En donde:

VNA_t = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

VNA_{t-1} = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

$AMPA_t$ = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

$VNAT$ = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

VNA_t = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

Lo anterior en el entendido de que, en caso de llevarse a cabo amortizaciones parciales anticipadas, se ajustará el Valor Nominal o, en su caso, el Valor Nominal Ajustado, de cada Certificado Bursátil en circulación, mediante la resta al Valor Nominal o, en su caso, al Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles, de únicamente el monto correspondiente al inciso (a) mencionado en el segundo párrafo de la presente sección, dividido entre el número de Certificados Bursátiles en circulación. El Valor Nominal Ajustado se expresará en 6 (seis) decimales.

Cualesquier amortizaciones parciales del saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles que realice el Emisor en términos del párrafo anterior, se aplicarán en el orden para reducir el importe de los pagos programados para las Fechas de Pago de Principal más próximas, hasta donde alcance, iniciando con la más próxima y siguiendo en este orden.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.



Prima por Amortización Anticipada Voluntaria:

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar voluntariamente los Certificados Bursátiles de manera anticipada deberá, además del principal, los intereses y otras cantidades descritas en el apartado denominado “**Amortización Anticipada Voluntaria**” anterior, pagar una prima por prepago que será distribuida proporcionalmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. La prima por pago anticipado se calculará sobre el Valor Nominal o, en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, conforme a lo siguiente:

Periodo de realización de la Amortización Anticipada Voluntaria	Prima por Amortización Anticipada Voluntaria
20 de agosto de 2024 al 04 de marzo de 2025	75 puntos base
05 de marzo de 2025 al 19 de agosto de 2025	50 puntos base
20 de agosto de 2025 al 03 de febrero de 2026	25 puntos base
04 de febrero de 2026 al 18 de agosto de 2026	Sin Prima

La Prima por Amortización Anticipada Voluntaria se dará a conocer en el aviso que para tales efectos publique el Emisor informando sobre la amortización anticipada que pretende realizar.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente en caso de que suceda cualquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas en el Título y que se reproducen en el Suplemento.

Obligaciones del Emisor:

El Emisor estará obligado a cumplir con las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se establecen en el Título y se reproducen en el Suplemento.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda a una tasa igual a la que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común determinará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses, conforme al calendario de pagos de intereses, que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses” (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses correspondiente y que regirá durante el Periodo de Intereses de que se trate, salvo el primer Periodo de Intereses caso en el cual el Representante Común no realizará el cálculo correspondiente ya que la Tasa de Interés Bruto Anual será la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de [•] puntos base (la “Sobretasa”) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 4 (cuatro) semanas (generalmente conocido como Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de 28 días; “TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) capitalizada, o en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente 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 el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o en su defecto deberá tomarse como base la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la TIIE deje de existir, 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 equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses respectiva, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en la sección “*Forma de Cálculo de los Intereses*” del Título y en la sección “*Forma de Cálculo de los Intereses*” del Suplemento. La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer periodo de intereses es [•]% ([•] por ciento).

**Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Primer Periodo de Intereses:
Intereses Moratorios:**

En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles exigible de conformidad con lo previsto en el Título, se devengarán intereses moratorios, en sustitución del interés ordinario sobre el principal insoluto vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles a una tasa de interés anual igual al resultado de sumar 2.0% (dos punto cero por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al último Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios serán pagaderos a la

	<p>vista desde la fecha correspondiente y se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que haya ocurrido el incumplimiento y continúe hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales 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, ubicado en Plaza Campos Elíseos 1, Mariano Escobedo 595, Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos previa notificación, respecto al nuevo domicilio, por escrito al Emisor con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, en las oficinas del Emisor.</p>
<p>Periodicidad en el Pago de Intereses:</p>	<p>Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del Título, se aplicarán en primer término, en su caso, al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable, en su caso, y finalmente al saldo de principal insoluto.</p>
<p>Cupones de Intereses Segregables:</p>	<p>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 reproduce en el Suplemento (o, en su caso, al vencimiento de cada período irregular) o, si cualquiera de dichas fechas es un día inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado como un incumplimiento (cada una de dichas fechas de pago, una "Fecha de Pago de Intereses") en el entendido de que los intereses respectivos serán calculados por el número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, y el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior, contra la entrega de las constancias que Indeval haya expedido, en el entendido de que Indeval no estará obligado a entregar dichas constancias hasta en tanto dicho pago correspondiente no sea realizado en su totalidad. El primer periodo de intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de Intereses (excluyéndola); cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un "Periodo de Intereses"). Indeval distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica, al Intermediario Colocador en favor de los Tenedores. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 19 de septiembre de 2023.</p>
<p>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:</p>	<p>En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor estipula que el Título no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval, en el entendido que el Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto dicho pago no sea íntegramente cubierto. El principal y los intereses ordinarios devengados por 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 Indeval, ubicadas en avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en el domicilio que en el futuro el Indeval se establezca. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título, contra la entrega de las constancias al efecto expedidas por dicha depositaria. Indeval distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica, a los intermediarios correspondientes. Los intereses moratorios que en su caso se adeuden a los Tenedores serán pagados mediante transferencia electrónica en la misma moneda que la suma principal en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos 1, Mariano Escobedo 595, Col. Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11560, Ciudad de México, México.</p>
<p>Incumplimiento en el Pago:</p>	<p>En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal de los Certificados Bursátiles 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, y con posterioridad al ejercicio de la GPO, convocará a una asamblea general de Tenedores dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a efecto de que la misma determine las acciones de cobro correspondientes a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.</p>
<p>Las Garantías:</p>	<p>Los Certificados Bursátiles contarán con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional por y hasta el 50% (cincuenta por ciento) del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles, para el pago oportuno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF" o, el "Garante"). Esta garantía se documentará con el contrato de garantía de pago oportuno (el "Contrato GPO"). Asimismo, el Garante cuenta con una garantía específica instrumentada a través del Fideicomiso GPO (el "Fideicomiso GPO"), el cual consiste en un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, administración y fuente de pago, celebrado entre la Emisora, Be Grand 1, S.A. de C.V., y Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V., como</p>

fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar, el Garante, en su carácter de fideicomisario en primer lugar y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, y cuyo objeto es garantizar el pago de todas las obligaciones de pago a cargo de la Emisora en favor del Garante que constituyan el monto principal, intereses ordinarios y moratorios (en su caso), y cualquier otro concepto que se derive del Contrato GPO. La Emisora y los fideicomitentes aportaron ciertos bienes inmuebles y recursos, que representan aproximadamente 6.72% (seis punto setenta y dos por ciento) de sus activos totales, al patrimonio del Fideicomiso GPO para cumplir con el fin de garantizar el cumplimiento y pago oportuno al Garante derivado del adeudo que se genere tras el ejercicio de la GPO. Para una descripción detallada de los términos del Contrato GPO, ver la sección “Características de los Valores” - “Las Garantías” del Suplemento.

Por otro lado, los Certificados Bursátiles contarán con una garantía de hasta 3 (tres) periodos de pago de intereses, misma que se documentó con el contrato de depósito en garantía de fecha 23 de junio de 2023, celebrado entre el Emisor como depositante, el Representante Común como beneficiario del depósito, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como depositario (el “Contrato de Depósito en Garantía”). Conforme a los términos de los mismos y hasta en tanto existan recursos suficientes en el Depósito en Garantía en caso de que el Emisor no lleve a cabo el pago en una Fecha de Pago de Intereses, sin que dicha falta de pago se considere un incumplimiento en términos del Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los actos que resulten necesarios para, en primer lugar, ejecutar el Depósito en Garantía, y, en segundo lugar, la GPO.

Para una descripción detallada de los términos de las Garantías, ver la sección “Características de los Valores” - “Las Garantías” del Suplemento.

Garante:

SHF, actuará como garante de la presente Emisión. Sociedad Hipotecaria Federal es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propios. SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda. Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.¹

**Obligaciones del
Garante:
Calificación otorgada
por HR Ratings:**

De conformidad con lo establecido en la sección “Características de los Valores” – “Las Garantías” del Suplemento y el Título.

“HR A+”. “Con fecha 24 de julio de 2023, HR Ratings ratificó la calificación “HR A+” con perspectiva estable con cifras a 2T23 para la emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, con clave “BEGRAND 23”– La asignación de la calificación de BEGRAND 23 (y/o la Emisión) se basa en la calificación de Begrand S.A.P.I. de C.V. (Be Grand y/o la Empresa), publicada el 29 de marzo de 2023, la cual se revisó al alza de HR BBB- a HR BBB+ y se modificó la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable. Asimismo, la calificación de la Emisión incorpora el beneficio de la garantía de carácter irrevocable e incondicional, a cargo de SHF por hasta el 50.0% del saldo insoluto en todo momento, la cual podrá ser utilizada para pago de principal e intereses de los Certificados Bursátiles. Además, los Certificados Bursátiles contarán con un fondo de reserva para cubrir hasta tres periodos de pago de intereses”. Esta calificación ha sido emitida considerando la información financiera y calidad crediticia del Garante.

Esta calificación no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.

No obstante que la información financiera y de otro tipo del Garante utilizada por HR Ratings, para el otorgamiento de la calificación de la Emisora en relación con esta Emisión es la más actualizada a la fecha del Suplemento, es posible que ciertas descripciones e información contenida en el fundamento de dicha calificación no cuente con una descripción actualizada por parte de dicha calificadora.

**Calificación otorgada
por PCR Verum:**

“A+/M”. “Con fecha 24 de julio de 2023 PCR Verum ratificó la calificación de ‘A+/M’ con perspectiva estable a la emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, con clave ‘BEGRAND 23’, que Be Grand pretende colocar por un monto de hasta \$800’000,000.00 (ochocientos millones de pesos 00/100 M.N.), a un plazo de aproximadamente 3 años y pagando tasa de interés variable (TIIE). Dicha emisión será la primera a realizarse al amparo de un nuevo Programa con carácter revolvente de Certificados Bursátiles de Largo Plazo por un monto total autorizado de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Esta emisión contará con una garantía parcial de carácter irrevocable e

¹ CNBV. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. <https://www.cnbv.gob.mx/Sectores_Supervisados/Banca_de_Development/SHF.pdf> Rescatado el 11 de enero de 2023.

	<p><i>incondicional por hasta el 50% de su saldo de principal insoluto, otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF).”] Esta calificación ha sido emitida considerando la información financiera al 2T23 y calidad crediticia del Garante.</i></p> <p>Esta calificación no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.</p> <p>No obstante que la información financiera y de otro tipo del Garante utilizada por PCR Verum, para el otorgamiento de la calificación de la Emisora en relación con esta Emisión es la más actualizada a la fecha del Suplemento, es posible que ciertas descripciones e información contenida en el fundamento de dicha calificación no cuente con una descripción actualizada por parte de dicha calificadora.</p>
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Fuente de Pago:	Las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles serán satisfechas con los bienes y derechos que integran el patrimonio del Emisor.
Régimen Fiscal Aplicable:	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. 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 2023, así como la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2023 (“RMF”); 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 (“LIVA”). 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 2023 y la RMF, los cuales tienen una vigencia temporal.
Derechos que los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil de esta Emisión representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes en los términos descritos en el Suplemento y en el Título.
Autorización Corporativa:	De conformidad con la escritura pública número 35,880 (treinta y cinco mil ochocientos ochenta) de fecha 12 de mayo de 2023, otorgada ante la fe del licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, titular de la Notaría Pública número 82 de la Ciudad de México, en la cual constan las resoluciones adoptadas mediante Resoluciones Unánimes adoptadas fuera de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 7 de febrero de 2023, en la que se aprobó autorizar, entre otros, a la Emisora para llevar a cabo el establecimiento del Programa, las Emisiones de Certificados Bursátiles y su oferta pública al amparo del mismo en su carácter de emisor recurrente, la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como todos los actos que sean necesarios para dicho efecto.
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Factores de Riesgo Adicionales:	Adicionalmente a aquellos Factores de Riesgo que se establecen en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” del Prospecto, el Emisor hace del conocimiento del público inversionista que la verificación que llevará a cabo el Representante Común respecto del cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor se llevará a cabo a través de la información que se le hubiere proporcionado al Representante Común para tales fines.
Intermediario Colocador:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.
Estructurador:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

Las funciones de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como agente estructurador consistieron en ser el responsable de la elaboración y consecución del modelo de la estructura de la Emisión a ser realizada al amparo del Programa.

LA GARANTÍA PARCIAL EN TÉRMINOS DEL CONTRATO GPO RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ASCIENDE A, Y EN NINGÚN CASO EXCEDERÁ DEL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL SALDO INSOLUTO DE PRINCIPAL DE LA EMISIÓN, Y NO INCLUYE EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS O CUALQUIER OTRO

ACCESORIO. EN CONSECUENCIA, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL EMISOR DE SUS OBLIGACIONES DE PAGO DE PRINCIPAL O INTERESES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA SHF, RESPECTO DE PRINCIPAL, INTERESES ORDINARIOS O AMBOS, NO EXCEDERÁ DEL CITADO PORCENTAJE, TENIENDO LOS TENEDORES A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE COMÚN, QUE REPETIR EN CONTRA DEL EMISOR POR LA DIFERENCIA NO PAGADERA POR SHF AL AMPARO DEL CONTRATO GPO. EN CASO DE MORA EN EL PAGO DE CUALQUIER CANTIDAD VENCIDA DE PRINCIPAL Y/O INTERESES, LA SHF NO ESTARÁ OBLIGADA A PAGAR LOS INTERESES MORATORIOS QUE SE GENEREN TENIENDO LOS TENEDORES, A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE COMÚN, QUE REPETIR EN CONTRA DEL EMISOR POR LOS INTERESES MORATORIOS Y DEMÁS ACCESORIOS QUE SE GENEREN. ASIMISMO, LOS TENEDORES PODRÍAN ESTAR RECIBIENDO EL PAGO DE PRINCIPAL Y/O DE INTERESES DESPUÉS DE LA FECHA DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO. ADICIONALMENTE, EN CASO DE QUE SE PRESENTEN EVENTOS DE DEGRADACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DEL EMISOR POR PARTE DE ALGUNA AGENCIA CALIFICADORA QUE LE PRESTE SERVICIOS AL EMISOR, SE INCREMENTARÁ LA CONTRAPRESTACIÓN POR EL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO GPO DE ACUERDO CON EL NIVEL DE DEGRADACIÓN Y DICHS INCREMENTOS DEBERÁN QUEDAR ASENTADOS EN EL CONTRATO GPO.

LOS TENEDORES SERÁN CONSIDERADOS, EN CUANTO A SU PREFERENCIA, EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS CON TODOS NUESTROS DEMÁS ACREEDORES NO GARANTIZADOS. CONFORME A LA LEY DE CONCURSOS MERCANTILES, EN CASO DE DECLARACIÓN DE CONCURSO MERCANTIL O QUIEBRA DE LA EMPRESA, CIERTOS CRÉDITOS EN CONTRA DE LA MASA, INCLUYENDO LOS CRÉDITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES, LOS CRÉDITOS EN FAVOR DE ACREEDORES SINGULARMENTE PRIVILEGIADOS, LOS CRÉDITOS CON GARANTÍAS REALES, LOS CRÉDITOS FISCALES Y LOS CRÉDITOS A FAVOR DE ACREEDORES CON PRIVILEGIO ESPECIAL, TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE LOS CRÉDITOS A FAVOR DE NUESTROS OTROS ACREEDORES, INCLUYENDO LOS CRÉDITOS RESULTANTES DE LOS CERTIFICADOS. ASIMISMO, EN CASO DE DECLARACIÓN DE CONCURSO MERCANTIL O QUIEBRA DE LA EMPRESA, DE EXISTIR CRÉDITOS CON GARANTÍA REAL ÉSTOS TENDRÁN PREFERENCIA (INCLUSO CON RESPECTO A LOS TENEDORES) HASTA POR EL PRODUCTO DERIVADO DE LA EJECUCIÓN DE LOS BIENES OTORGADOS EN GARANTÍA.

ES POSIBLE QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTEN CON UN MERCADO SECUNDARIO UNA VEZ QUE SEAN EMITIDOS, Y DICHO MERCADO PODRÍA NO DESARROLLARSE. EN CASO DE QUE UN MERCADO SE DESARROLLE, PUEDE QUE EL MISMO NO CUENTE CON SUFICIENTE LIQUIDEZ. POR LO TANTO, LOS INVERSIONISTAS PODRÍAN NO TENER LA POSIBILIDAD DE VENDER SUS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE FORMA SENCILLA O A PRECIOS QUE LES OTORGUEN UN RENDIMIENTO COMPARABLE CON INVERSIONES SIMILARES QUE HAYAN DESARROLLADO UN MERCADO SECUNDARIO. ESTE ES EL CASO PARTICULAR DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE ENCUENTRAN SUJETOS A TASAS DE INTERÉS, RIESGOS CAMBIARIOS O DE MERCADO, SE ENCUENTRAN DISEÑADOS PARA OBJETIVOS O ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN ESPECÍFICAS, O SE HAN ESTRUCTURADO PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE INVERSIÓN DE UNA CATEGORÍA LIMITADA DE INVERSIONISTAS. ESTE TIPO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES GENERALMENTE TENDRÍAN UN MERCADO SECUNDARIO MÁS LIMITADO Y UNA VOLATILIDAD EN EL PRECIO MAYOR QUE VALORES DE DEUDA CONVENCIONALES. LA FALTA DE LIQUIDEZ PODRÍA TENER UN EFECTO SEVERAMENTE ADVERSO EN EL VALOR DE MERCADO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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

Las características definitivas de la Emisión de Certificados Bursátiles y el resultado de la oferta se darán a conocer por la Emisora, el día del cierre del libro, a través del SEDI que mantiene la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), y podrán ser consultadas en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la Sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora.

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Aviso de Oferta Pública y en el Suplemento fueron inscritos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, mediante el oficio No. 153/5440/2023, con el número 3614-4.15-2023-003-01 en el Registro Nacional de Valores y serán listados en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El presente Aviso de Oferta Pública, el Prospecto y el Suplemento se encuentran a disposición del público en general a través del Intermediario Colocador y también podrán ser consultados en las siguientes direcciones de Internet: <http://www.bmv.com.mx>; y <https://begrand.mx/inversionistas>.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la publicación 153/5440/2023, de fecha 17 de agosto de 2023.

Ciudad de México, a 17 de agosto de 2023.

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación del presente aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.”

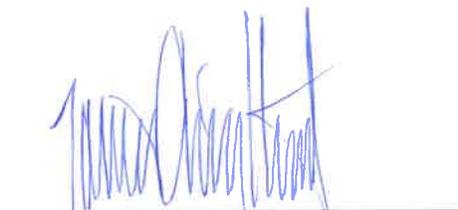
BeGrand, S.A.P.I. de C.V.



Nicolás Carrancedo Ocejo
Director General



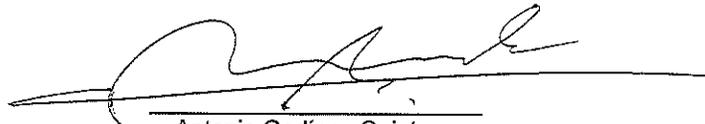
María Guadalupe Camberos Angulo
Director de Finanzas



Javier Gómez Haro López
Director de Legal

“Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación del presente aviso y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.”

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



Antonio Godínez Quintana
Representante Legal