

SUPLEMENTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos.

J
m
et



FORTALEZA MATERIALES, S.A.P.I. DE C.V.

FORTALE 23

Con base en el programa dual de certificados bursátiles constituido por Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V., descrito en el prospecto de dicho programa, por un monto total autorizado revolvente de \$15,000'000,000.00 M.N. (quince mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado, y sin que el saldo insoluto de los certificados bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, se llevó a cabo la emisión y oferta pública de 20,000,000 (Veinte millones) de Certificados Bursátiles con valor nominal de \$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno, con las características que se describen en el Suplemento informativo.

OFERTA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO

por un monto total de

\$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

(Salvo que en el Suplemento se les atribuya un significado distinto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en la Sección 1.1 "Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto).

Los Factores de Riesgo que se mencionan en el Prospecto y el Suplemento no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos que a la fecha de la elaboración del Prospecto y del Suplemento se desconocen o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o la situación financiera de la Emisora y, por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

Tipo de Oferta: Pública, primaria nacional.

Emisora: Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.

Clave de Pizarra: FORTALE 23.

Número y características de los Certificados Bursátiles: 20'000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles, según se describen en el Suplemento, con valor nominal de \$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

Aumento en el número de Certificados Bursátiles: La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los

	Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
Denominación:	Pesos.
Valor nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.
Precio de colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.
Número de la Emisión al amparo del Programa:	Segunda Emisión al amparo del programa.
Monto total de la Oferta:	\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$15,000'000,000.00 M.N. (quince mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda. Asimismo, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:	6 de noviembre de 2023
Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:	7 de noviembre de 2023
Fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles:	7 de noviembre de 2023
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles:	7 de noviembre de 2023
Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:	9 de noviembre de 2023
Fecha de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles:	9 de noviembre de 2023
Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles:	9 de noviembre de 2023
Plazo de los Certificados Bursátiles:	La vigencia de la Emisión es de 1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a 39 (treinta y nueve) períodos de 28 (veintiocho) días cada uno.
Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles:	5 de noviembre de 2026
Lugar de Emisión:	Ciudad de México, México

J
ln
ct

Mecanismo de colocación:	Construcción de libro tradicional.
Mecanismo de asignación:	Asignación discrecional a tasa única.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir del 26 de noviembre de 2020, fecha en la que CNBV emitió el oficio de inscripción preventiva de los certificados bursátiles de corto y largo plazo a ser emitidos al amparo del Programa.
Tasa de Interés Ordinario:	<p>A partir de la Fecha de Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la Sección “<i>Periodicidad de Pago de Intereses</i>” del presente Suplemento y del Título que representa los Certificados Bursátiles, 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 la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual será calculada conforme a lo siguiente:</p> <p>La Tasa de Interés Bruto Anual será el resultado de adicionar 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa de Interés de Referencia o, en su caso, a la Tasa Sustituta.</p> <p>En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará la Tasa Sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles.</p> <p>Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas para tal efecto en el Título que ampara la Emisión y que se reproduce en el presente Suplemento.</p> <p>Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.</p>
Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses:	La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses será de 13.11% (trece punto once por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.
Tasa de Interés moratorio:	<p>En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al último Periodo de Intereses en el que ocurra dicho incumplimiento (en el entendido que si el incumplimiento se da en una Fecha de Pago de Intereses, se considerará la tasa aplicable al Periodo de Intereses que termina en dicha Fecha de Pago de Intereses), más 1.5 % (uno punto cinco por ciento). 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 de principal insoluto vencida haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días</p> <p style="text-align: right;">J m ot</p>

y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban se aplicarán, en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios vencidos y cualquier prima aplicable, y finalmente, al saldo insoluto de principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, Ciudad de México, 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 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago.

Periodicidad de pago de intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al calendario establecido en el Suplemento. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2023.

Amortización de Principal:

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles.

Amortización anticipada:

La Emisora tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento y en cualquier Fecha de Pago de Intereses, conforme al calendario de pago de los intereses establecido en la Sección “*Periodicidad de Pago de Intereses*” del Suplemento, conforme a lo que se señala en la Sección “*Amortización Anticipada*” del Suplemento.

Garantías:

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

J
m
ot

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento, según corresponda, en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México.

En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectué el pago, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

Recursos netos que obtendrá obtenidos por la Emisora de la colocación de los Certificados Bursátiles:

La Emisora obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,985,335,422.54 (Mil novecientos ochenta y cinco millones trescientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós pesos 54/100 M.N.), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección “*Gastos Relacionados con la Oferta*” del Suplemento.

Posibles adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Intermediarios colocadores:

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa (“Inbursa”) y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más (“Ve por Más” o “BX+”, indistintamente).

Depositario:

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

Calificación de la Emisión:

Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V.:
La calificación asignada de “A+.mx”, significa que se cuenta con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Calificación otorgada por Fitch México S.A. de C.V.:

La calificación asignada de “A(mex)”, significa una expectativa de nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

Las calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras de valores a la Emisión no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones o

J
m
ot

modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de las Agencias Calificadoras.

Fundamento del Régimen fiscal aplicable:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora:

Mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, la Emisora deberá observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en el Título que ampara la Emisión y en el Suplemento.

Derechos que los Certificados Bursátiles confieren a sus Tenedores:

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por la Emisora al amparo de dichos Certificados Bursátiles, con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Título y en el Suplemento.

Causas de vencimiento anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente si ocurre alguna Causa de Vencimiento Anticipado contenida en el Título que ampara la Emisión y en el Suplemento.

Prelación de los Certificados Bursátiles:

Los Certificados Bursátiles constituyen obligaciones directas, comunes y no subordinadas de la Emisora y tienen una prelación de pago equivalente (*pari passu*) a sus obligaciones de pago frente a todos los demás acreedores comunes del mismo grado, con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a las leyes de México, incluyendo sin limitación la Ley de Concursos Mercantiles.

Intermediarios Colocadores



Inversora Bursátil, S.A. de C.V.,
Casa de Bolsa,
Grupo Financiero Inbursa



Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Ve por Más

J
In
ot

Factores de Riesgo

A continuación se incluyen algunos riesgos relacionados con la operación y adquisición de los Certificados Bursátiles, sin embargo, los posibles adquirentes de Certificados Bursátiles deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y el Suplemento, así como los factores de riesgo que se describen en la Sección 1.3 "Factores de Riesgo" del Prospecto.

La Emisora, Inbursa y BX+ son parte del mismo grupo empresarial: Tanto la Emisora como los Intermediarios Colocadores son parte del mismo grupo empresarial, por lo que podría existir un interés adicional de los referidos intermediarios en los Certificados Bursátiles. No obstante lo anterior, cada una de las sociedades independientes entre sí, por lo que sus operaciones no están relacionadas.

Las visitas del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

Las Disposiciones establecen que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, realizar visitas o revisiones a la Emisora, a las demás partes de los documentos correspondientes a cada emisión, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados con los valores en turno, para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título de la emisión correspondiente. Al ser una facultad del Representante Común, más no una obligación, el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

La información que revise el Representante Común para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo será únicamente aquella que le proporcionen para ese propósito.

De conformidad con lo establecido en las Disposiciones, el Representante Común tiene el derecho y está facultado de solicitar a la Emisora, o a cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. El Representante Común, cumplirá con sus obligaciones de verificación a su cargo, únicamente a través de la información que se le haya proporcionado para tales fines por la Emisora o la persona a quien haya requerido dicha información.

Los dictámenes sobre la calidad crediticia de la Segunda Emisión expedidos por Moody's Local MX, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., no contemplan la información financiera más reciente disponible a la fecha de colocación.

Los dictámenes sobre la calidad crediticia de la Segunda Emisión expedidos por Moody's Local MX, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V. el 6 de septiembre y el 4 de octubre de 2023 respectivamente, presentados a esa H. Comisión el 27 de octubre de 2023 no contemplan la información financiera más reciente disponible a la fecha del presente Suplemento.

Los Certificados Bursátiles objeto de la Oferta se emiten al amparo del Programa cuyos certificados bursátiles fueron inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores, mediante oficios otorgados con número 153/12893/2020, 153/3543/2022 correspondiente a la primera actualización a la inscripción preventiva y 153/5692/2023 correspondiente a la segunda actualización a la inscripción preventiva, de fechas 26 de noviembre de 2020, 16 de diciembre de 2022 y 6 de noviembre de 2023 respectivamente. Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el número 0099-4.19-2023-003-01 en el RNV, según consta en el oficio número 153/5692/2023 de fecha 6 de noviembre de 2023 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto o en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

J
In
of

El Prospecto y el Suplemento, se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores. Asimismo, podrán ser consultados en internet en la página de la BMV www.bmv.com.mx, de la Emisora www.fortalezamateriales.com o de la CNBV www.gob.mx/cnbv.

La publicación del Suplemento fue autorizada por la CNBV mediante oficio 153/5692/2023 de fecha 6 de noviembre de 2023.

Ciudad de México, a 8 de noviembre de 2023.

J
ln
ct

Los suscritos, manifestamos que a la fecha de presentación del Suplemento informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora 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.

La Emisora

Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.



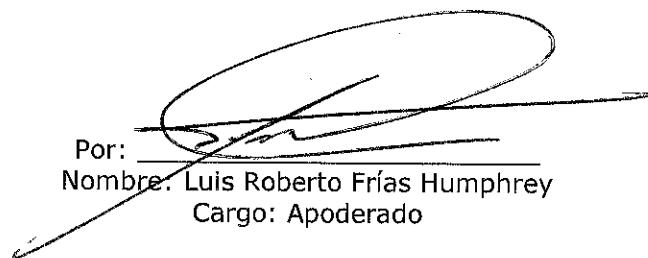
Por: _____
Nombre: Jaime Emilio Rocha Font
Cargo: Director General


Por: _____
Nombre: María de Lourdes Barajas Flores
Cargo: Director de Administración y Finanzas
Por: _____
Nombre: Arturo Martínez Bengoa
Cargo: Director Jurídico Corporativo

Manifestamos que a la fecha de presentación del Suplemento informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora 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.

Intermediario Colocador

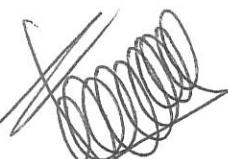
**Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Grupo Financiero Inbursa**


Por: _____
Nombre: Luis Roberto Frías Humphrey
Cargo: Apoderado

Manifestamos que a la fecha de presentación del Suplemento informativo y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora 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.

Intermediario Colocador

**Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Ve por Más**

Por: 
Nombre: Alejandro Finkler Kudler
Cargo: Apoderado

ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN	1
I. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	2
1.2 Factores de Riesgo	4
1.3 Documentos de Carácter Público	4
II. LA OFERTA	5
2.1 Características de la Oferta.....	5
2.1.1. Descripción de la Oferta	5
2.1.2. Emisora	5
2.1.3. Tipo de instrumento	5
2.1.4. Tipo de Oferta	5
2.1.5. Número y características de los Certificados Bursátiles.....	5
2.1.6. Aumento en el número de Certificados Bursátiles	5
2.1.7. Denominación.....	7
2.1.8. Valor nominal de los Certificados Bursátiles	7
2.1.9. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles	7
2.1.10. Número de la Emisión al amparo del Programa	7
2.1.11. Monto Total de la Oferta.....	7
2.1.12. Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente.....	7
2.1.13. Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles .	7
2.1.14. Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles	7
2.1.15. Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles	7
2.1.16. Fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles	7
2.1.17. Fecha de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles	8
2.1.18. Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles	8
2.1.19. Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles	8
2.1.20. Plazo de los Certificados Bursátiles	8
2.1.21. Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles	8
2.1.22. Lugar de Emisión	8
2.1.23. Mecanismo de Colocación	8
2.1.24. Mecanismo de Asignación.....	8
2.1.25. Vigencia del Programa	8
2.1.26. Tasa de Interés Ordinario	8
2.1.27. Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles	11
2.1.28. Tasa de Interés Moratorio	11

2.1.29.	Periodicidad de Pago de Intereses	11
2.1.30.	Amortización de Principal	12
2.1.31.	Amortización Anticipada	13
2.1.32.	Garantías	14
2.1.33.	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses	14
2.1.34.	Recursos netos que obtendrá la Emisora de la colocación de los Certificados Bursátiles	
	15	
2.1.35.	Posibles Adquirentes.....	15
2.1.36.	Intermediarios Colocadores	15
2.1.37.	Depositario.....	15
2.1.38.	Calificación de la Emisión	15
2.1.39.	Fuente de pago de los Certificados Bursátiles.....	16
2.1.40.	Fundamento del Régimen Fiscal Aplicable.....	16
2.1.41.	Representante Común	16
2.1.42.	Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.....	16
2.1.43.	Derechos que los Certificados Bursátiles Confieren a sus Tenedores	19
2.1.44.	Causas de Vencimiento Anticipado.....	19
2.1.45.	Prelación de los Certificados Bursátiles.....	20
2.1.46.	Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles	20
2.1.47.	Autorización Corporativa de la Emisora	20
2.2	Destino de los Fondos.....	21
2.3	Plan de Distribución.....	21
2.4	Gastos Relacionados con la Oferta	24
2.5	Estructura del Capital de la Emisora	25
2.6	Funciones del Representante Común	26
2.7	Asamblea de Tenedores	30
2.8	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	33
2.8.1.	La Emisora	33
2.8.2.	Intermediarios Colocadores	33
2.8.3.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común	33
2.8.4.	Bufete Robles Miaja, S.C., como asesor legal externo de la Emisora.	33
2.8.5.	Moody's Local MX, S.A. de C.V.....	33
2.8.6.	Fitch México, S.A. de C.V	33
III.	ACONTECIMIENTOS RECIENTES	34
IV.	PERSONAS RESPONSABLES	40
4.1	La Emisora	40
4.2	Intermediario Colocador.....	41
4.3	Intermediario Colocador.....	42

4.4.	Abogado Independiente	43
4.5.	Auditor Externo.....	44
V.	ANEXOS	
5.1.	Título.....	
5.2.	Opinión Legal	
5.3.	Calificaciones.....	
5.4.	Estados financieros.....	

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com

5.5. Información Por Posición En Instrumentos Financieros Derivados

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com

Los anexos del Suplemento forman parte integral del mismo.

El suplemento es parte integrante del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente.

Ningún intermediario, ni apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en el Suplemento o en el Prospecto del Programa. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en el Suplemento o en el Prospecto del Programa deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y los Intermediarios Colocadores.

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

Cierta información contenida en el Suplemento ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos pueden no haber sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística incorporada al Suplemento, directamente o por referencia, se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien consideramos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus respectivos consejeros, funcionarios, directores, empleados, miembros, accionistas, socios o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

Algunos datos también se basan en las estimaciones de la Emisora que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que la Emisora considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque consideramos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentan. Aunque consideramos que las estimaciones contenidas en el presente se obtuvieron de manera razonable, los potenciales inversionistas no deben depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las estimaciones incluidas en el presente han sido basadas en tendencias de mercado y proporcionadas a efecto de ayudar a los potenciales inversionistas a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a su potencial impacto en los resultados financieros futuros de la Emisora.

Lo expuesto en el presente apartado resulta aplicable tanto a la información incorporada directamente a el Suplemento, como a aquella incorporada por referencia.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos con mayúscula utilizados en el Suplemento y que no sean definidos a continuación, tendrán el significado que se les atribuye en la Sección 1.1 “*Glosario de Términos y Definiciones*” del Prospecto:

“**Asamblea de Tenedores**” significa la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

“**Avisos**” significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera en cada caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación que emita la Emisora en relación con la Emisión.

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

“**Causa de Vencimiento Anticipado**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “*Causas de Vencimiento Anticipado*” del Suplemento.

“**Certificados Bursátiles**” significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora objeto de la Emisión y descritos en el presente Suplemento.

“**Certificados Bursátiles Adicionales**” significa los Certificados Bursátiles que, en su caso, sean emitidos y ofrecidos públicamente por la Emisora de manera adicional a los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

“**Certificados Bursátiles del Programa**” significa cualesquier Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora al amparo del Programa.

“**Emisión**” significa la segunda emisión de largo plazo de Certificados Bursátiles que realiza la Emisora al amparo del Programa y descrita en el Suplemento.

“**EMISNET**” significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.

“**Fecha de Amortización Anticipada**” significa la fecha en la que la Emisora amortice de manera anticipada los Certificados Bursátiles, conforme a la sección “*Amortización Anticipada*” del Suplemento.

“**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**” significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles antes del inicio de cada Periodo de Intereses.

“**Fecha de Emisión**” significa el 9 de noviembre de 2023.

“**Fecha de Pago de Intereses**” significa cada una de las fechas señaladas conforme al calendario de pagos que se incorpora al Título que documenta la Emisión y a la Sección “*Periodicidad de Pago de Intereses*” del Suplemento.

“**Fecha de Vencimiento**” significa el 5 de noviembre de 2026.

“**Funcionario Responsable**” significa el Director General, Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico de la Emisora.

"Intermediarios Colocadores" significa, individual o conjuntamente, según corresponda "Inbursa" y "BX+".

"Material" significa cualquier hecho o acto que, individual o conjuntamente, represente más del 20% (veinte por ciento) de los activos consolidados de la Emisora conforme a los estados financieros dictaminados consolidados de la Emisora al término del ejercicio fiscal inmediato anterior en que suceda dicho hecho o acto.

"Notificación de Amortización Anticipada" tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección "Amortización Anticipada" del Suplemento.

"Oferta" significa la oferta pública de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión, cuyas características se describen en el Suplemento.

"Periodo de Intereses" significa cada periodo de 28 (veintiocho) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión y se liquidará a los 28(veintiocho) días contados a partir de la Fecha de Emisión.

"Precio de Amortización Anticipada" significa el monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles el importe de principal pendiente de pago bajo los Certificados Bursátiles, y (b) el promedio del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días naturales previos a la Notificación de Amortización Anticipada, de acuerdo con el precio limpio obtenido de 2 (dos) proveedores de precios autorizados para tal efecto, incluyendo de forma enunciativa pero no limitativa, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa (PIP) y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) multiplicado por el importe de principal a amortizar dividido entre el saldo insoluto de cada Certificado Bursátil, en caso de existir algún costo derivado de la obtención de esta información, éste correrá a cuenta de la Emisora el importe de principal a ser amortizado bajo los Certificados Bursátiles el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada respectiva. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del valor nominal o del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

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

"Suplemento" significa el Suplemento informativo elaborado en relación con la Emisión.

"Tasa de Interés Bruto Anual" significa la tasa de interés bruto anual a la cual devengarán intereses los Certificados Bursátiles, la cual será calculada conforme a lo establecido en la Sección "Tasa de Interés Ordinario" del Suplemento, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, la cual será de 13.11% (trece punto once por ciento) sobre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles.

"Tasa de Interés de Referencia" significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), a un plazo de hasta 28 (Veintiocho) días (o la que sustituya a ésta), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses, 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, con al menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil.

“**Tasa Sustituta**” significa la tasa que publique el Banco de México como tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia, aplicable para plazos similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que, en adición, se encuentre más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

“**Tenedor**” significa cualquier titular de Certificados Bursátiles.

“**Título**” significa el título que documenta los Certificados Bursátiles.

“**Valor Nominal Ajustado**” tiene el significado que se menciona en la Sección “Amortización Anticipada” del Suplemento.

1.2 Factores de Riesgo

En adición a los factores de riesgo incluidos en el Prospecto, los cuales deben ser consultados por los inversionistas.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual correspondiente al año 2022 terminado el 31 de diciembre de 2022 presentado por la Emisora a la CNBV y a la Bolsa con fecha 2 de mayo de 2023, el cual puede ser consultada en las siguientes páginas de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

1.3 Documentos de Carácter Público

Los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud a la CNBV y a la Bolsa de Valores a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, podrán ser consultados en las páginas de Internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del Prospecto.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de los documentos, solicitándola por escrito a la atención de María de Lourdes Barajas Flores, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Av. de las Palmas 781 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México, en el teléfono +52 (55) 5784 5798 o mediante correo electrónico a la dirección investorrelations@elementia.com.

Para mayor información acerca de la Emisora, véase la página de Internet <https://www.fortalezamateriales.com>. La información contenida en dicha página de Internet y en cualquier otro medio o fuente no forma parte de este Prospecto y, salvo mención expresa que así lo afirme, no se considera incorporada al mismo por referencia.

II. LA OFERTA

2.1 Características de la Oferta

2.1.1. Descripción de la Oferta

La Emisora emite a su cargo y ofrece, al amparo del Programa cuyos certificados bursátiles fueron inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores, mediante oficios otorgados con número 153/12893/2020, 153/3543/2022 correspondiente a la primera actualización a la inscripción preventiva y 153/5692/2023 correspondiente a la segunda actualización a la inscripción preventiva, de fechas 26 de noviembre de 2020, 16 de diciembre de 2022 y 6 de noviembre de 2023 respectivamente y la publicación del Suplemento fue autorizada por la CNBV mediante oficio 153/5692/2023 de fecha 6 de noviembre de 2023, con las características descritas en el Suplemento.

2.1.2. Emisora

Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.

2.1.3. Tipo de instrumento

Certificados bursátiles de largo plazo.

2.1.4. Tipo de Oferta

Pública, primaria, nacional.

2.1.5. Número y características de los Certificados Bursátiles

20,000'000.00 (Veinte millones) de Certificados Bursátiles, según se describen en el Suplemento, con valor nominal de \$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

2.1.6. Aumento en el número de Certificados Bursátiles

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles Adicionales **(i)** se considerarán que forman parte de la presente Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV), y **(ii)** salvo por la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, el primer periodo de pago de intereses, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles (incluyendo, sin limitación, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y, en su caso, las Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles en el Periodo de Intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses prevista en el Título, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, 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. 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 y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y **(ii)** la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer) establecidas en el Suplemento y en el Título, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles del Programa en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) A más tardar en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales y depositar dicho Título en Indeval. La Emisora deberá dar el aviso de canje respectivo al Indeval, por escrito y con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales que corresponda. En el nuevo Título se harán constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, **(i)** el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales); **(ii)** el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles más el número de Certificados Bursátiles Adicionales); **(iii)** la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles); 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, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles.

(d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al Título que documenta la Emisión, en el entendido que: **(i)** para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles como los Certificados Bursátiles Adicionales, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses previsto en el Título, **(ii)** los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión] y **(iii)** el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente].

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.

(f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales bajo la presente Emisión.

(g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

2.1.7. Denominación

Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos.

2.1.8. Valor nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.

2.1.9. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.

2.1.10. Número de la Emisión al amparo del Programa

Segunda Emisión.

2.1.11. Monto Total de la Oferta

\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

2.1.12. Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente

Hasta \$15,000'000,000.00 M.N. (quince mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda. Asimismo, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs.

2.1.13. Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles

6 de noviembre de 2023.

2.1.14. Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles

7 de noviembre de 2023.

2.1.15. Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles

9 de noviembre de 2023.

2.1.16. Fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles

7 de noviembre de 2023.

2.1.17. Fecha de registro en la BMV de los Certificados Bursátiles

9 de noviembre de 2023.

2.1.18. Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles

9 de noviembre de 2023.

2.1.19. Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos de los Certificados Bursátiles

7 de noviembre de 2023.

2.1.20. Plazo de los Certificados Bursátiles

La vigencia de la Emisión es de 1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a 39 (treinta y nueve) períodos de 28 (veintiocho) días cada uno.

2.1.21. Fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles

5 de noviembre de 2026.

2.1.22. Lugar de Emisión

Ciudad de México, México.

2.1.23. Mecanismo de Colocación

Construcción de libro tradicional.

2.1.24. Mecanismo de Asignación

Asignación discrecional a tasa única.

2.1.25. Vigencia del Programa

5 (cinco) años contados a partir del 26 de noviembre de 2020, fecha en la que CNBV emitió el oficio de inscripción preventiva de los certificados bursátiles de corto y largo plazo a ser emitidos al amparo del Programa.

2.1.26. Tasa de Interés Ordinario

Tasa de Interés Bruto Anual:

A partir de la Fecha de Emisión , de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la Sección "Periodicidad de Pago de Intereses" del presente Suplemento y del Título que representa los Certificados Bursátiles, 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 la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará en cada Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, computado a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses,

según corresponda, la cual regirá durante el referido Periodo de Intereses y no sufrirá cambios durante el mismo.

Forma de Cálculo de Intereses

La Tasa de Interés Bruto Anual será calculada conforme a lo siguiente:

(a) La Tasa de Interés Bruto Anual será el resultado de adicionar 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa de Interés de Referencia o, en su caso, a la Tasa Sustituta.

(b) En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará la Tasa Sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles.

(c) La Tasa de Interés de Referencia o, en su caso, la Tasa Sustituta, se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(d) Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

(e) Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la sección "Periodicidad de Pago de Intereses" contenida en el presente Suplemento y en el Título.

(f) Para determinar el monto de intereses pagadero en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados totalmente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = Vni \times [(TB/36,000) \times NDE]$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses de que se trate.

VNi = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(g) Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho Periodo de Intereses no sufrirá cambios durante el mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses, el importe de los intereses devengados y, en su caso, el importe de principal a pagar por la Emisora en la Fecha de Vencimiento/la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y el Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación, serán dados a conocer por el Representante Común en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual por escrito de manera electrónica a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en Título a la BMV, a través del EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o por los medios masivos de comunicación que estas entidades determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dichas entidades.

(h) 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 la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

(i) En caso que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o la Fecha de Vencimiento no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, según corresponda, Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

La Emisora no está obligada 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.

2.1.27. Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses será de 13.11% (trece punto once por ciento) sobre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles.

2.1.28. Tasa de Interés Moratorio

En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al último Periodo de Intereses en el que ocurra dicho incumplimiento (en el entendido que si el incumplimiento se da en una Fecha de Pago de Intereses, se considerará la tasa de interés aplicable al Periodo de Intereses que termina en dicha Fecha de Pago de Intereses), más 1.5% (uno punto cinco por ciento).

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán a partir del Día Habil inmediato siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada de principal insoluto vencida haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban se aplicarán, en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios vencidos y cualquier prima aplicable, en su caso, y finalmente, al saldo insoluto de principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, Ciudad de México, 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 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago.

2.1.29. Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al siguiente calendario. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Habil, el pago se efectuará el Día Habil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Habil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

Período de Intereses	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días del Período de Intereses
1	9 de noviembre de 2023	7 de diciembre de 2023	28
2	7 de diciembre de 2023	4 de enero de 2024	28
3	4 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	28
4	1 de febrero de 2024	29 de febrero de 2024	28
5	29 de febrero de 2024	28 de marzo de 2024	28
6	28 de marzo de 2024	25 de abril de 2024	28
7	25 de abril de 2024	23 de mayo de 2024	28
8	23 de mayo de 2024	20 de junio de 2024	28
9	20 de junio de 2024	18 de julio de 2024	28
10	18 de julio de 2024	15 de agosto de 2024	28
11	15 de agosto de 2024	12 de septiembre de 2024	28
12	12 de septiembre de 2024	10 de octubre de 2024	28
13	10 de octubre de 2024	7 de noviembre de 2024	28
14	7 de noviembre de 2024	5 de diciembre de 2024	28
15	5 de diciembre de 2024	2 de enero de 2025	28
16	2 de enero de 2025	30 de enero de 2025	28
17	30 de enero de 2025	27 de febrero de 2025	28
18	27 de febrero de 2025	27 de marzo de 2025	28
19	27 de marzo de 2025	24 de abril de 2025	28
20	24 de abril de 2025	22 de mayo de 2025	28
21	22 de mayo de 2025	19 de junio de 2025	28
22	19 de junio de 2025	17 de julio de 2025	28
23	17 de julio de 2025	14 de agosto de 2025	28
24	14 de agosto de 2025	11 de septiembre de 2025	28
25	11 de septiembre de 2025	9 de octubre de 2025	28
26	9 de octubre de 2025	6 de noviembre de 2025	28
27	6 de noviembre de 2025	4 de diciembre de 2025	28
28	4 de diciembre de 2025	1 de enero de 2026	28
29	1 de enero de 2026	29 de enero de 2026	28
30	29 de enero de 2026	26 de febrero de 2026	28
31	26 de febrero de 2026	26 de marzo de 2026	28
32	26 de marzo de 2026	23 de abril de 2026	28
33	23 de abril de 2026	21 de mayo de 2026	28
34	21 de mayo de 2026	18 de junio de 2026	28
35	18 de junio de 2026	16 de julio de 2026	28
36	16 de julio de 2026	13 de agosto de 2026	28
37	13 de agosto de 2026	10 de septiembre de 2026	28
38	10 de septiembre de 2026	8 de octubre de 2026	28
39	8 de octubre de 2026	5 de noviembre de 2026	28
			1,092

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2023.

2.1.30. Amortización de Principal

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval

El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles.

2.1.31. Amortización Anticipada

La Emisora tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento y en cualquier Fecha de Pago de Intereses que, conforme al calendario de pago de los intereses establecido en la Sección “*Periodicidad de Pago de Intereses*” del Suplemento la “Fecha de Amortización Anticipada”, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante), más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada respectiva. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del valor nominal o del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de amortizaciones parciales anticipadas:

La Emisora únicamente podrá realizar amortizaciones parciales anticipadas en una Fecha de Pago de Intereses, mediante el ajuste del Valor Nominal Ajustado.

En caso que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNA_i = VNA_{i-1} - MAP$$

En donde:

- VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
VNA_{i-1} = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.
MAP = Monto de la amortización parcial.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNA_i / NT$$

En donde:

- VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.
VNA_i = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En caso de que la Emisora decidiere amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora notificará por escrito al Representante Común su intención de realizar la amortización voluntaria anticipada de los

Certificados Bursátiles con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada (la “**Notificación de Amortización Anticipada**”). El Representante Común notificará la decisión de la Emisora de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV y a la BMV a través de los medios que éstas determinen, así como al Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada a través de Indeval, con oficinas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, mediante el sistema electrónico de transferencia administrado por Indeval.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles el importe de principal pendientes de pago bajo los Certificados Bursátiles , y (b) el promedio del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días naturales previos a la Notificación de Amortización Anticipada, de acuerdo con el precio limpio obtenido de 2 (dos) proveedores de precios autorizados para tal efecto, incluyendo de forma enunciativa pero no limitativa, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa (PIP) y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) (para tales fines el Emisor deberá entregar dicha información al Representante Común con al menos 3 (tres) días hábiles a la Fecha de Amortización Anticipada para su cálculo y publicación) multiplicado por el importe de principal a amortizar dividido entre el saldo insoluto de cada Certificado Bursátil, según sea el caso (dicho monto, el “Precio de Amortización Anticipada”). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la fecha de la amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en el Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV e Indeval, junto con la información utilizada para calcularlo, a través de los medios que éstas determinen, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

2.1.32. Garantías

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.

2.1.33. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento y/o en cada Fecha de Amortización Anticipada, según corresponda, en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Hábile

inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total, siempre que la Emisora hubiere constituido en Indeval el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectué el pago, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún periodo y/o el principal no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos. En cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no haya sido íntegramente cubierto.

2.1.34. Recursos netos que obtendrá la Emisora de la colocación de los Certificados Bursátiles

La Emisora obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad \$1,985,335,422.54 (Mil novecientos ochenta y cinco millones trescientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós pesos 54/100 M.N.), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento.

2.1.35. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

2.1.36. Intermediarios Colocadores

Inbursa y BX+.

2.1.37. Depositario

El Título representativo de los Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito en Indeval.

2.1.38. Calificación de la Emisión

Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V.:

La calificación asignada de "A+.mx", significa que se cuenta con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Calificación otorgada por Fitch México S.A. de C.V.:

La calificación asignada de "A(mex)", significa una expectativa de nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

Las calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras de valores a la Emisión no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de las Agencias Calificadoras.

2.1.39. Fuente de pago de los Certificados Bursátiles

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo de efectivo que genere la Emisora y sus subsidiarias en el curso ordinario de sus operaciones o de cualquier otra fuente de éstas.

2.1.40. Fundamento del Régimen Fiscal Aplicable

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.

2.1.41. Representante Común

Como Representante Común de los Tenedores actuará CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

2.1.42. Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora

La Emisora tendrá, durante la vigencia de la Emisión y hasta en tanto todas las cantidades derivadas de los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas, las siguientes obligaciones:

Obligaciones de Dar:

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a llevar a cabo el pago del principal, de los intereses, y de cualesquiera otras cantidades establecidas a su cargo de conformidad con lo señalado en el Título.

Obligaciones de Hacer:

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a:

- (a) Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única.
- (b) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título.
- (c) Realizar los Pagos de Principal y los Pagos de Intereses de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pago de intereses establecido en el Título.
- (d) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en su listado en la BMV.
- (e) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en los documentos de la presente Emisión.
- (f) Destinar los recursos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión para los fines estipulados en la Sección "*Destino de los Fondos*" del Suplemento y en el Título.
- (g) Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus subsidiarias, consideradas en conjunto.
- (h) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme a la Legislación Aplicable.
- (i) Proporcionar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora.
- (j) Permitir el acceso al Representante Común, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las agencias calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las Emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable, cuando dichos documentos estén relacionados directamente con cambios sustanciales de la Emisora que puedan afectar sus obligaciones de pago al amparo de las Emisiones.
- (k) Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que cualquier Funcionario Responsable tenga conocimiento sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado.
- (l) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las Emisiones realizadas al amparo del mismo, según sea determinado en sentencia u orden definitiva que constituya cosa juzgada, emitida por una autoridad competente.

(m) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV.

Obligaciones específicas de divulgación y entrega de información:

- (a)** Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.
- (b)** Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única.
- (c)** Entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (i) anterior correspondientes a los 3 (tres) primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (ii) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un funcionario autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
- (d)** Hacer que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (*pari passu*) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

Obligaciones de No Hacer:

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha del presente y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes cumplan, con lo siguiente:

Giro del Negocio.

- (a)** No modificar el giro preponderante de sus negocios ni el de sus Subsidiarias Importantes, consideradas en su conjunto.

Fusiones, Ventas de Activos.

- (a)** No fusionarse, disolverse o liquidarse, ni permitir que sus Subsidiarias Importantes se fusionen, disuelvan o liquiden, salvo por (i) fusiones en las que la Emisora o la Subsidiaria Importante, según sea el caso, sea la sociedad fusionante, (ii) fusiones en las que la

sociedad que resulte de la fusión asuma las obligaciones de la Emisora, o (iii) disoluciones y liquidaciones de Subsidiarias Importantes que la Emisora considere convenientes para el desarrollo de sus operaciones y que no tengan como consecuencia directa un Caso de Vencimiento Anticipado.

- (b) No vender todos o una parte sustancial de sus activos o los de sus Subsidiarias Importantes, si como resultado de dicha venta ocurre un Caso de Vencimiento Anticipado.

Limitaciones al Pago de Dividendos.

No permitir que ninguna de sus Subsidiarias Importantes celebren ningún contrato que les imponga una restricción para pagar dividendos u otras distribuciones en efectivo a sus accionistas, en el entendido que dicha obligación no aplicará a limitaciones o restricciones (i) legales o dictadas en un procedimiento judicial o arbitral, (ii) que existan en contratos o instrumentos celebrados antes de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles, o (iii) que se impongan en contratos relacionados con la venta de una Subsidiaria Importante en tanto dicha venta concluye, siempre y cuando dichas limitaciones o restricciones apliquen exclusivamente a dicha Subsidiaria Importante que será vendida.

2.1.43. Derechos que los Certificados Bursátiles Confieren a sus Tenedores

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por la Emisora al amparo de dichos Certificados Bursátiles, con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Título y el Suplemento.

2.1.44. Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una "**Causa de Vencimiento Anticipado**"), previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

(a) la falta de pago de cualquiera de las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, derivadas o contenidas en el Título de la presente Emisión y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;

(b) si la Emisora rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la Legislación Aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles;

(c) Si la Emisora incumpliere con cualquiera de sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

(d) si (i) la Emisora iniciara voluntariamente un juicio u otro procedimiento encausado a la liquidación, reestructuración con respecto a sus deudas bajo cualquier procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar, vigente en esta fecha o en el futuro, o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte Material de sus

bienes, o que consientan dicha designación o toma de posesión de dichos funcionarios o cualquier otro procedimiento similar que se inicie en su contra, o que hiciera una cesión general para beneficio de los acreedores o si incumpliera generalizadamente en el pago de sus obligaciones, o si emprendiera cualquier acción corporativa para autorizar cualquiera de las acciones anteriores; o (ii) cualquier tercero obtuviera una resolución judicial de autoridad competente en contra de la Emisora, que tuviera como fin la liquidación, disolución, reestructuración u otro tipo de procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para la Emisora, o para cualquier parte Material de sus bienes;

(e) si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV fuere cancelada; o

(f) si la Emisora proporciona al Representante Común, a la CNBV, a la BMV o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto relevante con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título que documenta la presente Emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba notificación por escrito del Representante Común de dicha situación.

Siempre y cuando exista una resolución por parte de la Asamblea de Tenedores determinando la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado con base en lo señalado en los incisos anteriores y en caso de que ésta ocurra y continúe por un plazo mayor a los periodos de cura antes establecidos, se darán por vencidos automáticamente los Certificados Bursátiles, sin necesidad de presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. El Representante Común dará a conocer a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine), así como a Indeval (por escrito o por los medios que determine), en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

2.1.45. Prelación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles constituyen obligaciones directas, comunes y no subordinadas de la Emisora y tienen una prelación de pago equivalente (*pari passu*) a sus obligaciones de pago frente a todos los demás acreedores comunes del mismo grado, con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a las leyes de México, incluyendo sin limitación la Ley de Concursos Mercantiles.

2.1.46. Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados conforme a las leyes aplicables de México.

2.1.47. Autorización Corporativa de la Emisora

Mediante resoluciones unánimes de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 29 de septiembre de 2023, en las cuales estuvieron representadas la totalidad de los miembros de dicho órgano con derecho a voto, mediante la cual, entre otros asuntos, se aprobó, por unanimidad de votos, (i) actualizar la inscripción preventiva en el registro Nacional de Valores del Programa, y (ii) la notificación de la Segunda Emisión de los

certificados bursátiles al amparo del Programa en carácter de emisor recurrente de conformidad con el artículo 13 y 13 bis de las Disposiciones.

2.2 Destino de los Fondos

La Emisora obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$1,985,335,422.54 (Mil novecientos ochenta y cinco millones trescientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós pesos 54/100 M.N.), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección “*Gastos Relacionados con la Oferta*” del Suplemento.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles, serán destinados para Pago de deuda. Aproximadamente el 100% (cien por ciento) de los recursos netos de la Oferta serán destinados para Amortizar la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra FORTALE 22, por un monto total de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos Mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con fecha de vencimiento 15 de mayo de 2024 y con una tasa de interés resultante de adicionar 1.65% (Uno punto sesenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 29 (Veintinueve) días, mientras que la diferencia entre los recursos netos obtenidos por la Emisora y el monto total de FORTALE 22 a amortizar será cubierta con recursos propios de la Emisora. Los recursos obtenidos en esta emisión fueron utilizados para el refinaciamiento de deuda de la compañía como parte de su estrategia de pasivos y reducción de exposición a deuda en moneda extranjera.

2.3 Plan de Distribución

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles contempló la participación de Inbursa, quien concentró las posturas, y BX+ quienes actuaron como Intermediarios Colocadores Líderes, en Conjunto los “**Intermediarios Colocadores**”), y ofrecieron los Certificados Bursátiles, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación correspondiente.

En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o contratos similares con otras casas de bolsa con el objeto de formar un sindicato colocador, previo consentimiento por escrito de la Emisora. A la fecha, los Intermediarios Colocadores no han suscrito contratos de sindicación con otras casas de bolsa a fin de formar un sindicato colocador que participe en la distribución de los Certificados Bursátiles.

El monto de la presente emisión fue de \$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, que tiene como objetivo primordial tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles también pudieron haber sido colocados con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

No obstante lo anterior, en virtud de tratarse de una oferta pública, cualquier persona que deseó invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la emisión, tuvo la posibilidad de participar en el proceso de la Construcción del libro en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión se lo haya permitido.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, la Emisora pudo, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica o a través de otros medios tecnológicos, tales como videoconferencia, a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones por separado con dichos inversionistas.

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los emitidos originalmente al amparo de la Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

La asignación de los Certificados Bursátiles se hizo a través del mecanismo de construcción del libro, el cual cumplió con las siguientes características:

(a) El Aviso de Oferta Pública de la presente Emisión de Certificados Bursátiles se publicará 1 (un) día antes de la fecha de construcción del libro. El día de la construcción del libro será el 7 de noviembre de 2023, el horario para la recepción de órdenes será a partir de las 9:00 horas (hora de la Ciudad de México). El día de cierre mismo día de la construcción del libro, se publicará un Aviso de Colocación con Fines Informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del Sistema EMISNET de la BMV www.bmv.com.mx.

(b) Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción del libro mediante el criterio de asignación discrecional a tasa única. Inbursa como Intermediario Colocador, concentrará las órdenes que se reciban durante el proceso de la construcción del libro. Para la construcción del libro no se definirá una tasa sugerida la cual tomaran en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos representativos de la presente emisión.

(c) Cada orden de compra deberá componerse de: la tasa y el monto en pesos a valor nominal y/o porcentaje del monto solicitado. Las órdenes de compra serán de carácter irrevocable una vez terminado el proceso de construcción de libro.

(d) Para la asignación de los Certificados Bursátiles, no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho o algún mecanismo de prorrataeo en la asignación. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción de la Emisora y los Intermediarios Colocadores, para lo cual se tomarán en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Inbursa estará encargado de concentrar las posturas.

(e) Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad asignación discrecional por parte de la Emisora y los Intermediarios Colocadores.

(f) Tanto la Emisora como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

(g) Los Intermediarios Colocadores recibirán las órdenes a partir de las 9:00 horas (hora de la Ciudad de México) para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el Suplemento y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas (hora de la Ciudad de México) del día estipulado para el cierre del libro.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la BMV se realizará 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la fecha de construcción del libro. El Intermediario Colocador responsable de la operación de registro en Bolsa será Inbursa.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refiere el párrafo anterior, podrán ser reportados en el Suplemento bajo la modalidad "pot" o "conjunta". Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la Sección "*Gastos Relacionados con la Oferta*" del Suplemento.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con la Emisora y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Inbursa colocó 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles lo cual representa el 50% (cincuenta por ciento) de la presente Emisión, dentro de los cuales 30.75% (treinta punto setenta y cinco por ciento) de la Emisión, se colocó entre personas relacionadas.

BX+ colocó 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles lo cual representa el 50% (cincuenta por ciento) de la presente Emisión, dentro de los cuales 0.33% (cero punto treinta y tres por ciento) de la Emisión, se colocó entre personas relacionadas

La Emisora y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de que ninguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración suscribieron parte de los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. El 31.08% (treinta y un punto cero ocho por ciento) de los Certificados Bursátiles fue colocado entre *personas relacionadas* (según dicho término se define en la LMV).

La Emisora, Inbursa y BX+ son parte del mismo grupo empresarial. Tanto la Emisora como los Intermediarios Colocadores son parte del mismo grupo empresarial, por lo que podría existir un interés adicional de los referidos intermediarios en los Certificados Bursátiles. No obstante lo anterior, cada una de las sociedades independientes entre sí, por lo que sus operaciones no están relacionadas.

Adicionalmente, la Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que existan personas que en lo individual o de manera grupal hayan suscrito más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la Emisión y que sean los principales accionistas, ejecutivos o miembros del consejo de administración de la Emisora. Cualquier

persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles participará en la Oferta en igualdad de condiciones.

No se ha distribuido a potenciales inversionistas información relevante que pudiere tener injerencia en la toma de decisiones razonadas de inversión en los Certificados Bursátiles, distinta a la contenida en el Prospecto, en el Suplemento y sus respectivos anexos.

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El Emisor obtuvo de la Emisión un total de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), monto del cual se dedujeron los gastos relacionados con la Emisión que ascienden a \$14,664,577.46 (Catorce millones seiscientos sesenta y cuatro mil quinientos setenta y siete pesos 46/100 M.N.), lo que resulta en que el Emisor obtuvo recursos netos por \$1,985,335,422.54 (Mil novecientos ochenta y cinco millones trescientos treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós pesos 54/100 M.N.). Los principales gastos relacionados con la Emisión contemplada en el Suplemento se desglosan de la siguiente manera:

Los gastos de esta Emisión al amparo del Programa se describen de forma general a continuación:

Concepto	Monto	IVA	Total
1. Costo de estudio y trámite ante la CNBV			
CNBV	\$28,738.00	-	\$28,738.00
2. Derechos de inscripción en el RNV			
RNV	\$720,580.00	-	\$720,580.00
3. Cuota de Listado en la BMV			
BMV	\$169,758.33	\$27,161.33	\$196,919.66
4. Cuota Fija Indeval			
Indeval	\$75.00	\$12.00	\$87.00
5. Comisiones por Intermediación y Colocación			
Inbursa	\$10,282,261.00	\$1,645,161.76	\$11,927,422.76
BX+	\$717,739.00	\$114,838.24	\$832,577.24
6. Honorarios de las Instituciones Calificadoras			
Moody's Local MX, S.A. de C.V.	\$256,080.00	\$40,972.80	\$297,052.80
Fitch México S.A. de C.V.	\$170,000.00	\$27,200.00	\$197,200.00
7. Costo SIPO por construcción electrónica del libro			
Sipo	\$100,000.00	\$16,000.00	\$116,000.00
8. Honorarios Licenciado en Derecho Independiente con respecto a la Emisión			

Licenciado en Derecho Independiente	\$170,000.00	\$27,200.00	\$197,200.00
9. Honorarios del Representante Común			
Representante Común	\$130,000.00	\$20,800.00	\$150,800.00
Total	\$12,745,231.33	\$1,919,346.13	\$14,664,577.46

Los gastos antes mencionados serán cubiertos con los recursos obtenidos de esta Emisión.

2.5 Estructura del Capital de la Emisora

La siguiente tabla muestra la estructura del capital de la Emisora, considerando una emisión de \$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (las cifras presentadas se presentan en miles de pesos, moneda nacional). A continuación, se presenta la estructura de capital de la Emisora al 30 de septiembre de 2023.

FORTALEZA MATERIALES, S.A.P.I. DE C.V.
ESTRUCTURA DE CAPITAL
30 de septiembre de 2023
(cifras en miles pesos)

	Antes de la oferta	Después de la oferta
Activo Total	29,414,803	31,414,803
Pasivo y Capital		
Deuda a corto plazo*		
Deuda Bancaria	2,653,659	2,653,659
Deuda Bursátil	2,000,000	2,000,000
Otros pasivos circulantes	3,658,576	3,658,576
Total pasivo a corto plazo	<u>8,312,235</u>	<u>8,312,235</u>
Deuda a largo plazo**		
Deuda Bancaria	5,115,354	5,115,354
Deuda Bursátil	-	2,000,000
Otros pasivos a largo plazo	<u>3,305,713</u>	<u>3,305,713</u>
Total pasivo a largo plazo	<u>8,421,067</u>	<u>10,421,067</u>
Pasivo Total	16,733,302	18,733,302
Capital Contable	<u>12,681,501</u>	<u>12,681,501</u>
Suma Pasivo y Capital	<u>29,414,803</u>	<u>31,414,803</u>

* Con vencimiento menor a 1 año

** Con vencimiento superior a 1 año

*** Los pasivos financieros están netos de comisiones financieras

2.6 Funciones del Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el Título acepta dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y el artículo 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades previstos en el Título de conformidad con los artículos 64, 68 y 69 de la LMV. Para los asuntos que no estén previstos en el Título, en la Circular Única, en la LMV y la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

(a) Suscribir el Título de los Certificados Bursátiles de la Emisión, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos del Título y la Legislación Aplicable.

(b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión, según lo establecido en el Título.

(c) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles;

(d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de la Emisión, cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores de la Emisión que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud de la Emisora, y ejecutar sus decisiones.

(e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores de la Emisión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora en relación con la Emisión.

(f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de la Emisión, incluyendo sin limitar la facultad de contratar terceros especializados, siempre y cuando cuente, adicionalmente, con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores de la Emisión, en términos del artículo 68, fracción VII, de la Circular Única.

(g) Efectuar los cálculos y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada periodo de intereses, así como el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento, según resulte aplicable.

(h) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores de la Emisión, para el pago a estos últimos de los intereses y, en su caso, amortización correspondiente.

(i) Representar a los Tenedores de la Emisión ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.

(j) Publicar a través de los medios que requiera la Legislación Aplicable y, en su defecto, aquellos que el Representante Común determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que el Representante Común únicamente podrá revelar al público inversionista información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial. Cualquier información entregada por la Emisora que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal.

(k) Verificar, a través de la información y la documentación que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones establecidas a su cargo en términos del Título que documenta la Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el Título que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).

(i) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común le requiera por escrito, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, previa notificación por escrito a la Emisora, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, siempre y cuando el Representante Común tenga conocimiento de cualquier incumplimiento por parte de la Emisora a sus obligaciones establecidas en el Título. Para tales efectos, el Representante Común deberá preservar y utilizar los mecanismos y procedimientos necesarios para el control de dicha información y para que su revelación sea estrictamente necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común en términos de la Legislación Aplicable, el Título y del Suplemento, debiendo preservar la confidencialidad de la información en la máxima medida posible.

(ii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar visitas adicionales distinta a la anual mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance de la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar, salvo cuando se trate de casos de extrema urgencia, en cuyo caso podrá realizar dichas visitas o revisiones a la brevedad posible y sin necesidad de notificar con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

(iii) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora omita divulgar el evento

relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

(iv) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título y de la Legislación Aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

(I) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia no subsanable de cualquier "Causa de Vencimiento Anticipado" en términos del Título y del Suplemento.

(m) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de la Emisión, así como a rendir cuentas de su administración cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

(n) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora, o cualquiera de las partes de los documentos base de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros especializados que lo auxilien a preparar la información, siempre y cuando así lo apruebe la Asamblea de Tenedores y el costo de dicha contratación sea razonable y justificado y esté debidamente documentado, para lo cual deberá contar con la conformación por escrito de la Emisora, la cual no será negada de manera injustificada.

En el supuesto de que surja cualquier conflicto o controversia originado por autoridades, la Emisora, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores y, de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común sólo podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de que dicha renuncia surta efectos y, en todo caso, la renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en la Asamblea de Tenedores de la Emisión y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento. Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento a la Emisora y, de ser necesario, al Representante Común que renuncia. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del Representante Común surtirá efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y obligaciones del Representante Común, conforme al Prospecto, el Título y el Suplemento

El Representante Común concluirá sus funciones respecto de la Emisión en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos, si hubiera alguna) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

2.7 Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión y sus decisiones y resoluciones serán válidas respecto de todos los Tenedores de la Emisión, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

(a) Se regirá, en todo caso, por las disposiciones del Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.

(b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que dicho lugar siempre deberá encontrarse dentro de la entidad federativa en donde se ubique el domicilio social de la Emisora.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(d) La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, en primera o ulterior convocatoria, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se incluirán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(e) Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los asuntos señalados en el inciso (g) siguiente, la Asamblea de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran presentes o representados en la misma aquellos Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares de, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(f) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones y resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y para que las decisiones sean aprobadas, se requerirá por lo menos, la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, cuando la Asamblea de Tenedores se reúna para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i)** revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (ii)** otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (iii)** otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora contenidas en el Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: **(1)** salvar o corregir cualquier omisión o defecto en la redacción del Título; **(2)** corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo; **(3)** para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; y/o **(4)** cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de asamblea alguna, las modificaciones a que se refiere este inciso (iii);
- (iv)** resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles, en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); o
- (v)** dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en el Título.

(h) En caso de que la Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i) y (ii) del inciso (g) anterior, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de, al menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes. En el resto de los casos referidos en el inciso (g) anterior, la Asamblea de Tenedores se considerará instalada legalmente en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cualquiera que sea el número Certificados Bursátiles en circulación que estén representados, y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(i) Para concurrir a la Asamblea de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea

deba celebrarse y en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, la constancia de depósito correspondiente que expida el Indeval y el listado de titulares que, al efecto, expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora haya adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores previsto en el Título de la Emisión.

(k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y el secretario será designado de entre los Tenedores presentes. En la Asamblea de Tenedores de la Emisión los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación objeto de la Emisión, salvo por aquellos Certificados Bursátiles referidos en el inciso (j) anterior.

(m) No obstante lo antes señalado, las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión titulares de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación objeto de la Emisión tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de la Emisión, siempre que se confirmen por escrito.

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n). Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223, fracción I de la LGTOC.

(o) En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a la Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea de Tenedores.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

2.8 Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las siguientes personas, con el carácter que a continuación se indica, tuvieron una participación relevante en la asesoría y/o consultoría en relación con la Oferta:

2.8.1. La Emisora

Jaime Emilio Rocha Font, Director General

María de Lourdes Barajas Flores, Director de Administración y Finanzas

Arturo Martínez Bengoa, Director Jurídico Corporativo

2.8.2. Intermediarios Colocadores

Inbursa:

Luis Roberto Frías Humphrey

Rafael García McDowell

Rey David González Gutiérrez

BX+:

Alejandro Finkler Kudler

Humberto Goycoolea Heredia

2.8.3. CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común

Monica Jiménez Labora

2.8.4. Bufete Robles Miaja, S.C., como asesor legal externo de la Emisora.

Jorge Jiménez Morales

Sebastián Reynal Hernández

2.8.5. Moody's Local MX, S.A. de C.V.

José Montaño

2.8.6. Fitch México, S.A. de C.V

Alberto Moreno Arnáiz

La persona encargada de Relación con Inversionistas es Angélica Piña Garnica y María de Lourdes Barajas Flores, y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Av. de las Palmas 781 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México, en el teléfono +52 55-7845-7984 o mediante correo electrónico a las direcciones: investorrelations@elementia.com y napinag@gcarso.com.mx.

III. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A la fecha del presente Suplemento, fuera de lo revelado en esta sección, no existen acontecimientos recientes que no se encuentren revelados salvo por lo previsto en esta sección.

Incorporaciones por referencia.

Información Financiera

1. Información Financiera Seleccionada

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Información Financiera Seleccionada*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

2. Información por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Información por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

3. Informe de Créditos Relevantes

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Informe de Créditos Relevantes*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV

www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

a. Resultados de Operación

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Resultados de Operación*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

b. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

c. Control Interno

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Control Interno*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

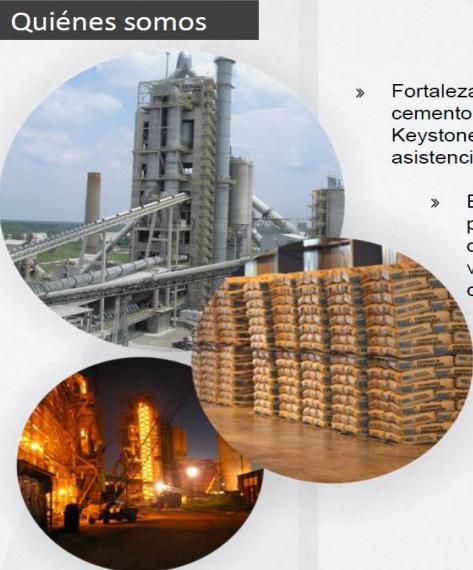
5. Estimaciones y Reservas Contables Críticas

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento de la sección "*Información Financiera - Estimaciones y Reservas Contables Críticas*" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

Presentación para inversionistas.

Nuestra Compañía

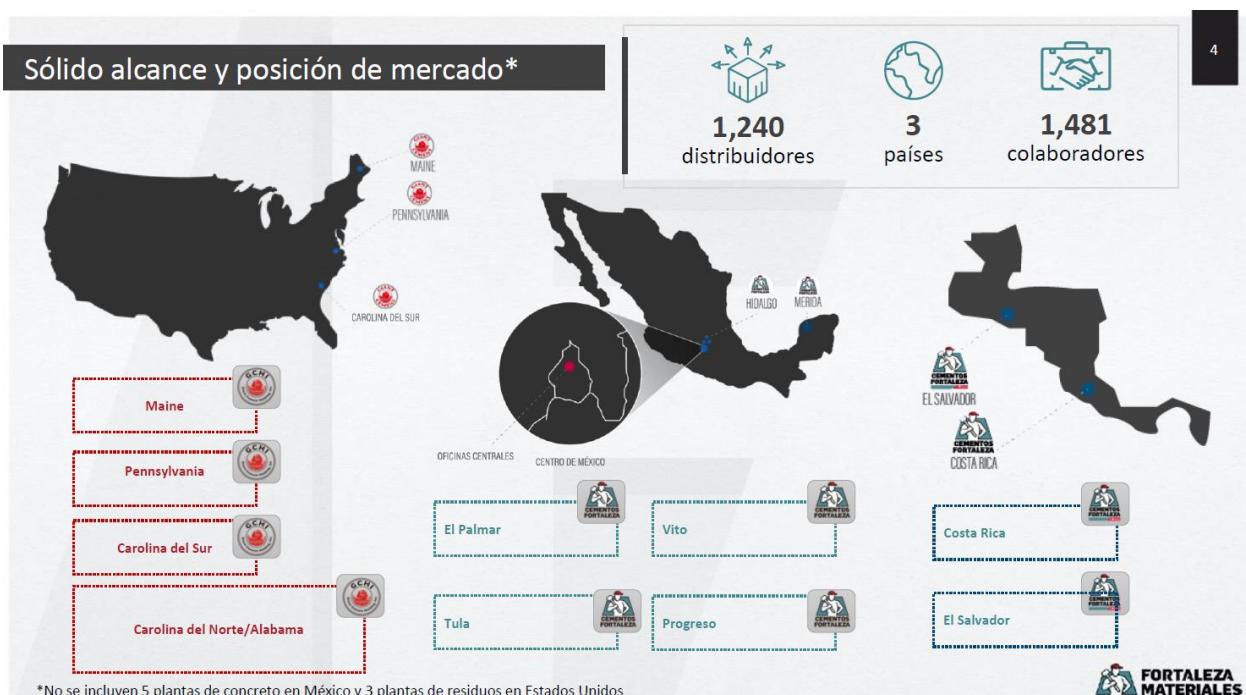
Quiénes somos



- » Fortaleza se dedica principalmente a la producción, comercialización y venta de cemento en México, EUA y Centro América bajo las marcas Fortaleza®, Giant®, Keystone® y Dragon®, manteniendo altos estándares de calidad y brindando asistencia técnica confiable a la industria de la construcción.
- » El posicionamiento de nuestras marcas, aunado a la diversidad de los productos que ofrecemos, la innovación, nuestra eficiente red de distribuidores y el enfoque en servicio al cliente, representan importantes ventajas competitivas que nos diferencian dentro de la industria de la construcción.
- » Al cierre de 2022 contábamos con una red de aproximadamente 360 distribuidores y clientes cubriendo más de 1,500 kilómetros a través de 27 Estados de México. Nuestra red de distribuidores de cemento llega al mercado con más de 740 puntos de venta.
- » En EUA vendemos a 849 clientes directos a través de nuestras 3 plantas y 9 terminales enfocados en tres regiones de la costa este de EUA: New England, Mid Atlantic y South East.

FORTALEZA MATERIALES

Nuestro Alcance y Posición en Mercados Nacionales e Internacionales



Nuestras Marcas

Sólido portafolio de marcas líderes y altamente reconocidas

6

Cemento

México

En la Costa Este de los Estados Unidos

Costa Rica

CEMENTOS FORTALEZA

GIANT CEMENT

Grr!

DRAGON PRODUCTS COMPANY

KEYSTONE

CEMENTOS FORTALEZA

CEMENTO FORTALEZA

GIANT MIX

CONDUMEX

FORTALEZA MATERIALES

Nuestro Desarrollo

Nuestra historia

7

Inauguración de la planta de cemento "El Palmar"

Fusión con LAFARGE

(1) Ampliación de la fábrica de cemento de Tula

Apertura de un molino de cemento en Costa Rica

Inauguración de un molino de cemento en Progreso, Yucatan

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

CONCRETOS FORTALEZA

SpinOff

(1) Adquisición del 55% y del control total de Giant Cement Holding Inc. ("Giant") a Cementos Portland Valderrivas, S.A. ("CPV") por US\$220 millones en 2016

FORTALEZA MATERIALES

Información Financiera

10

Información financiera relevante

MXN millones	Tercer Trimestre		
	2023	2022	Δ%
Volumen UN de Cementos - México	861,940	814,587	6%
Volumen UN de Cementos - Estados Unidos	621,175	655,469	(5%)
Volumen UN de Cementos - Centro América	61,413	42,727	44%
Volumen UN de Cementos - Eliminaciones	(28,108)	(11,768)	(139%)

MXN millones	Tercer Trimestre		
	2023	2022	Δ%
Ventas Netas	4,112	3,862	6%
Costo de ventas	2,857	3,051	(6%)
Utilidad bruta	1,255	811	55%
% de ventas netas	31%	21%	9.5 pp
Gastos generales	329	304	8%
Utilidad de operación	926	507	83%
% de ventas netas	23%	13%	9.4 pp
EBITDA	1,267	885	43%
% de ventas netas	31%	23%	7.90 pp
Operaciones discontinuadas			0%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	313	255	23%



Información financiera relevante

11

Unidad de Negocio Cemento - México

MXN millones	Tercer Trimestre			Enero - Septiembre		
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%
Ventas netas	2,150	1,781	21%	6,341	5,088	25%
Utilidad de operación	747	429	74%	2,063	1,162	75%
% de ventas netas	35%	24%	10.7 pp	33%	23%	9.3 pp
EBITDA	888	587	51%	2,514	1,664	51%
% de ventas netas	41%	33%	8.3 pp	40%	33%	6.9 pp
Δ% Volumen de ventas	6%			9%		

Unidad de Negocio Cemento – Estados Unidos

MXN millones	Tercer Trimestre			Enero - Septiembre		
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%
Ventas netas	1,805	1,996	(8%)	5,256	5,041	4%
Utilidad (pérdida) de operación	41	(52)	179%	3	(280)	101%
% de ventas netas	2%	(3%)	4.9 pp	0%	(6%)	5.6 pp
EBITDA	234	164	43%	594	337	76%
% de ventas netas	13%	8%	4.6 pp	11%	7%	4.8 pp
Δ% Volumen de ventas	(5%)			3%		

Unidad de Negocio Cemento – Centro América

MXN millones	Tercer Trimestre			Enero - Septiembre		
	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%
Ventas netas	157	115	37%	445	361	23%
Utilidad de operación	21	32	(34%)	64	106	(40%)
% de ventas netas	13%	28%	(14.5 pp)	11%	29%	(15.0 pp)
EBITDA	28	36	(22%)	85	117	(27%)
% de ventas netas	18%	31%	(13.5 pp)	19%	32%	(13.3 pp)
Δ% Volumen de ventas	44%			27%		



Información financiera relevante

Balance General

	MXN millones	Sep 2023	Dic 2022	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,726	1,980	38%	
Clientes, neto	1,221	1,141	7%	
Inventarios, neto	2,258	1,955	15%	
Otras cuentas por cobrar y activos circulantes	829	446	86%	
Activos circulantes	7,034	5,522	27%	
Otras cuentas por cobrar, neto			0%	
Inversiones en asociadas y otros			0%	
Propiedades, planta y equipo, neto	17,628	18,884	(7%)	
Activos por derechos de uso	696	758	(8%)	
Activos intangibles, neto	3,027	3,282	(7%)	
Impuestos por activos diferidos	924	662	40%	
Otros activos	105	147	(29%)	
Activos no circulantes	22,380	23,713	(6%)	
Total de activos	29,414	29,235	1%	
Deuda a corto plazo	4,654	1,080	331%	
Proveedores	1,979	2,015	(2%)	
Impuestos y otros pasivos circulantes	1,679	2,319	(28%)	
Pasivo circulante	8,312	5,414	54%	
Deuda a largo plazo	5,115	9,735	(47%)	
Impuestos corrientes y diferidos	1,657	2,031	(18%)	
Otros pasivos no circulantes	1,648	1,682	(2%)	
Pasivo no circulante	8,420	13,448	(37%)	
Total pasivos	16,732	18,862	(11%)	
Capital contable	12,682	10,373	22%	
Capital contable de la participación controladora	9,913	9,206	7%	
Capital social	4,443	4,443	0%	
Prima en emisión de acciones	3,165	3,165	0%	
Utilidades acumuladas	2,830	2,057	38%	
Otros resultados integrales	(525)	(399)	32%	
Capital contable de la participación no controladora	2,769	1,107	150%	
Total pasivos y capital contable	29,414	29,235	1%	



Perfil de Deuda al 30 de septiembre de 2023



Información sobre la deuda

MXN millones	Sep 2023	Dic 2022
Deuda de corto plazo	4,654	1,080
Deuda de largo plazo	5,115	9,735
Deuda total	9,769	10,815
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,726	1,980
Deuda neta	7,043	8,835
Gastos financieros netos	1,131	917
EBITDA U12M	4,619	3,467
Indice de apalancamiento	1.52x	2.55x
Indice de cobertura de intereses	4.08x	3.78x



IV. PERSONAS RESPONSABLES

4.1 La Emisora

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa de la Emisora contenida en el Suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.

Jaime Rocha Font
Por: _____
Nombre: Jaime Emilio Rocha Font
Cargo: Director General

Maria de Lourdes Barajas Flores
Por: _____
Nombre: María de Lourdes Barajas Flores
Cargo: Director de Administración y Finanzas

Arturo Martinez Bengoa
Por: _____
Nombre: Arturo Martínez Bengoa
Cargo: Director Jurídico

4.2 Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Grupo Financiero Inbursa**

Por: _____
Nombre: Luis Roberto Frías Humphrey
Cargo: Apoderado

4.3 Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Ve por Más**

Por: _____
Nombre: Alejandro Finkler Kudler
Cargo: Apoderado

4.4. Abogado Independiente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en el Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Atentamente
Bufete Robles Miaja, S.C.



Lic. Rafael Robles Miaja
Socio

4.5. Auditor Externo

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fortaleza Materiales, S. A. P. I. de C. V. (antes Fortaleza Materiales, S. A. B. de C. V.) y Subsidiarias que contiene el presente Suplemento, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 27 de marzo de 2023, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente Suplemento y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Suplemento, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Suplemento que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Auditor Externo y apoderado Legal
Ciudad de México, México

* * * * *



V. ANEXOS

5.1. Título

J
ho
ct

S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA
EL DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V.
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN

Título único de los certificados bursátiles emitidos por:

FORTALEZA MATERIALES, S.A.P.I. DE C.V.
Con clave de pizarra "FORTALE 23"

**Certificados bursátiles a que se refiere la fracción I del artículo 62 de la Ley
del Mercado de Valores**

RECHIERTO

Importe de la Emisión:

\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones pesos 00/100 Moneda Nacional) representada por 20'000,000 (veinte millones) de certificados bursátiles de largo plazo al portador con valor nominal de \$100 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno (los **"Certificados Bursátiles"**).

El presente título al portador (el **"Título"**), lo emite Fortaleza Materiales, S.A.P.I. DE C.V. (la **"Emisora"**), al amparo del programa de colocación con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo, por un monto total autorizado (el **"Monto Total Autorizado"**) de \$15,000,000,000.00 M.N. (quince mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado y sin que el saldo insoluto de los certificados bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000,000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs y un plazo de vigencia de 5 (cinco) años (el **"Programa"**), cuyos certificados bursátiles fueron inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores, mediante oficios otorgados con número 153/12893/2020, 153/3543/2022 correspondiente a la primera actualización a la inscripción preventiva y 153/5692/2023 correspondiente a la segunda actualización a la inscripción preventiva, de fechas 26 de noviembre de 2020, 16 de diciembre de 2022 y 6 de noviembre de 2023 respectivamente y se encuentran inscritos con el número 0099-4.19-2023-003, en el RNV. Los términos definidos con mayúscula inicial en el presente Título que no sean definidos en el contenido del mismo tendrán el significado que se les atribuye en la Sección XXIX del presente Título.

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles constituye la Segunda Emisión realizada al amparo del Programa a los cuales se les proporcionó la inscripción en el RNV bajo el número 0099-4.19-2023-003-01, conforme al oficio número 153/5692/2023 emitido por la CNBV en fecha 6 de noviembre de 2023.

La presente Emisión se lleva a cabo en términos de los artículos 64, 68, 92 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la **"LMV"**).

I. Objeto Social

La Sociedad tiene por objeto:

- a. Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones, entidades o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, como quiera que se denominen tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración, reestructuración o liquidación.
- b. La suscripción, adquisición, venta y enajenación bajo cualquier título legal, así como la realización de cualesquiera otros actos jurídicos que tengan por objeto acciones,

intereses, certificados de participación, participaciones, bonos, obligaciones, partes sociales, todo tipo de títulos y valores o cualesquiera otros intereses, como quiera que se denominen, de cualquier tipo de entidades, mexicanas o extranjeras, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones, partes sociales o intereses incluyendo cualquier otro valor.

c. Adquirir, enajenar, dar o tomar en arrendamiento, subarrendar, poseer, permutar, transmitir, importar, exportar, manufacturar, ensamblar, distribuir y otorgar el uso, goce, disposición o en general la explotación de toda clase de bienes muebles o inmuebles, incluyendo sus partes o accesorios, así como otros derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones, de cualquier naturaleza y como quiera que se denominen, en las que la Sociedad tenga algún interés o participación de cualquier naturaleza.

d. Adquirir, establecer, dar o tomar en arrendamiento y poseer plantas, fábricas, talleres, bodegas, instalaciones, oficinas y agencias en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero.

e. Contratar y recibir de otras Sociedades o personas, cualquier servicio que sea necesario para el logro de sus finalidades o el desarrollo de su objeto social, tales como, entre otros, toda clase de servicios técnicos, consultivos, profesionales, administrativos, financieros, de tesorería, de auditoría, de asistencia técnica o de asesoría, así como celebrar contratos o convenios en relación con los fines anteriores.

f. Obtener todo tipo de préstamos, financiamientos, créditos y fianzas, así como emitir obligaciones, papel comercial, certificados de participación ordinarios, certificados bursátiles, pagarés y en general cualquier título de crédito, en serie o en masa, o individual, o instrumento representativo de obligaciones de la sociedad que pueda emitirse en este momento o en el futuro, en los Estados Unidos Mexicanos o el extranjero, conforme a la legislación de cualquier jurisdicción, para ser colocados entre el público inversionista o entre inversionistas determinados, con o sin garantía específica.

g. Emitir, aceptar, girar, endosar, negociar o avalar toda clase de títulos de crédito y otros documentos que amparen derechos de crédito, de cualquier naturaleza y regidos conforme a la legislación de cualquier jurisdicción y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por cualquier sociedad.

h. Otorgar cualquier clase de garantías reales, incluyendo prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de garantía permitida por la legislación aplicable (incluyendo la legislación extranjera) y celebrar cualquier clase de contratos de fideicomiso, incluyendo contratos de fideicomiso de garantía.

i. Otorgar cualquier clase de garantías personales, cambiarias, como fiador, avalista, garante o con cualquier otro carácter, conforme a la legislación de cualquier jurisdicción, o de cualquier otra índole, para garantizar obligaciones de terceros, así como asumir pasivos de terceros, y podrá constituirse como obligado solidario o mancomunado respecto de las obligaciones de cualquier tercero.

j. Celebrar cualquier clase de operaciones financieras derivadas, conforme a la legislación mexicana o extranjera, independientemente de su denominación, de la moneda en que estén denominados, de si permiten llamadas de margen, de su forma de liquidación o de los activos subyacentes de que se trate.

k. Obtener, adquirir, ser titular, recibir, desarrollar, comercializar, hacer mejoras, utilizar, otorgar y recibir licencias, franquicias, permisos y cualquier clase de autorizaciones, disponer bajo cualquier título legal de toda clase de patentes, marcas, modelos de utilidad, diseños industriales, certificados de invención, secretos industriales, avisos y nombres comerciales así como solicitar autorización para el uso de

denominación de origen; negociar con todo tipo de derechos de propiedad intelectual, industrial y de autor en cualquier país y conforme a cualquier legislación.

i. Realizar cualquier acto y contar con cualquier Comité que fuere requerido o permitido por la legislación aplicable, incluyendo la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

m. En general, la concertación, celebración, otorgamiento y ejecución de todos los convenios, contratos y demás actos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica que se consideren convenientes o necesarios para la realización de los fines anteriores, incluyendo aquellos de naturaleza civil o mercantil, permitidos por la legislación aplicable, en los Estados Unidos Mexicanos o en cualquier otra jurisdicción.

II. Monto Total de la oferta

\$2,000'000,000.00 M.N. (dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) realizada el 7 de noviembre de 2023.

III. Denominación y Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles.

IV. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (cien pesos 00/100 Moneda Nacional), por Certificado Bursátil.

V. Número de Certificados Bursátiles

20'000,000 (veinte millones) de Certificados Bursátiles.

VI. Lugar y Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles

Ciudad de México, a 9 de noviembre de 2023 (la "Fecha de Emisión").

VII. Plazo de los Certificados Bursátiles

La vigencia de la Emisión es de 1,092 (mil noventa y dos) días, equivalentes a 39 (treinta y nueve) períodos de 28 (veintiocho) días cada uno.

VIII. Fecha de Vencimiento

5 de noviembre de 2026 o, si es un día inhábil, el Día Hábil inmediato anterior (la "Fecha de Vencimiento").

IX. Aumento en el Número de Certificados Bursátiles

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la presente Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) salvo por la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, el primer periodo de pago de intereses, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles (incluyendo, sin limitación, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y, en su caso, las Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles en el Periodo de Intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses prevista en el presente Título, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, 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. 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 y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer) establecidas en el presente Título, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado.
- (b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles del Programa en circulación (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
- (c) A más tardar en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear este Título que representa los Certificados Bursátiles (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. La Emisora deberá dar el aviso de canje respectivo al Indeval, por escrito y con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales que corresponda. En el nuevo título se harán constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles), 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, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles.
- (d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que: (i), para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles como los Certificados Bursátiles Adicionales, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses previsto en el presente Título, (ii) los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al Periodo de Intereses

en curso en su fecha de emisión y (iii) y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma constituirán novación.

(f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales bajo la presente Emisión.

(g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

X. Tasa de Interés Ordinario

Tasa de Interés Bruto Anual:

A partir de la Fecha de Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la Sección XII "Periodicidad de Pago de Intereses" del presente título, 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 la Tasa de Interés Bruto Anual que el Representante Común calculará en cada Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, computado a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, la cual regirá durante el referido Periodo de Intereses y no sufrirá cambios durante el mismo.

Forma de Cálculo de Intereses

La Tasa de Interés Bruto Anual será calculada conforme a lo siguiente:

(a) La Tasa de Interés Bruto Anual será el resultado de adicionar 1.60% (uno punto sesenta por ciento) a la Tasa de Interés de Referencia o, en su caso, a la Tasa Sustituta.

(b) En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará la Tasa Sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles.

(c) La Tasa de Interés de Referencia o, en su caso, la Tasa Sustituta, se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC	=	Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
TR	=	Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.
PL	=	Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta en días.
NDE	=	Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(d) Los intereses ordinarios que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la Fecha de Emisión o de la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

(e) Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la Sección XII, "Periodicidad de Pago de Intereses" contenida en el título y reproducida en el Suplemento.

(f) Para determinar el monto de intereses pagadero en cada Periodo de Intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados totalmente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VNI \times [(TB/36,000) \times NDE]$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses de que se trate.

VNI = Valor nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

(g) Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho Periodo de Intereses no sufrirá cambios durante el mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses, el importe de los intereses devengados y, en su caso, el importe de principal a pagar por la Emisora en la Fecha de Vencimiento/la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, serán dados a conocer por el Representante Común en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual por escrito de manera electrónica a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en el título, a Indeval y a la BMV, a través del EMISNET, y a la CNBV a través del STIV-2, o por los medios masivos de comunicación que estas entidades determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dichas entidades.

(h) 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 la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

(i) En caso que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o la Fecha de Vencimiento no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, según corresponda, Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

La Emisora no está obligada 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.

XI. Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses será de 13.11% (trece punto once por ciento) sobre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles.

XII. Tasa de Interés Moratorio

En caso de incumplimiento en el pago total, puntual y oportuno de principal de los Certificados Bursátiles o de cualquier pago de intereses ordinarios, se devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable al último Periodo de Intereses en el que ocurra dicho incumplimiento (en el entendido que si el incumplimiento se da en una Fecha de Pago de Intereses, se considerará la tasa de interés aplicable al Periodo de Intereses que termina en dicha Fecha de Pago de Intereses), más 1.5% (uno punto cinco por ciento).

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 de principal insoluto vencida haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban se aplicarán, en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente, al pago de intereses ordinarios vencidos y cualquier prima aplicable, en su caso, y finalmente, al saldo insoluto de principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno, Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, Ciudad de México, 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 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectue el pago.

XIII. Periodicidad de Pago de Intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada Periodo de Intereses se liquidarán en la Fecha de Pago de Intereses respectiva conforme al

siguiente calendario. En caso de que la Fecha de Pago de Intereses no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato anterior, calculándose los intereses respectivos, en todo caso, por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, sin duplicidad, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, en el entendido que, tratándose del último pago de intereses, el cálculo deberá comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.

Período de Intereses	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días del Período de Intereses
1	9 de noviembre de 2023	7 de diciembre de 2023	28
2	7 de diciembre de 2023	4 de enero de 2024	28
3	4 de enero de 2024	1 de febrero de 2024	28
4	1 de febrero de 2024	29 de febrero de 2024	28
5	29 de febrero de 2024	28 de marzo de 2024	28
6	28 de marzo de 2024	25 de abril de 2024	28
7	25 de abril de 2024	23 de mayo de 2024	28
8	23 de mayo de 2024	20 de junio de 2024	28
9	20 de junio de 2024	18 de julio de 2024	28
10	18 de julio de 2024	15 de agosto de 2024	28
11	15 de agosto de 2024	12 de septiembre de 2024	28
12	12 de septiembre de 2024	10 de octubre de 2024	28
13	10 de octubre de 2024	7 de noviembre de 2024	28
14	7 de noviembre de 2024	5 de diciembre de 2024	28
15	5 de diciembre de 2024	2 de enero de 2025	28
16	2 de enero de 2025	30 de enero de 2025	28
17	30 de enero de 2025	27 de febrero de 2025	28
18	27 de febrero de 2025	27 de marzo de 2025	28
19	27 de marzo de 2025	24 de abril de 2025	28
20	24 de abril de 2025	22 de mayo de 2025	28
21	22 de mayo de 2025	19 de junio de 2025	28
22	19 de junio de 2025	17 de julio de 2025	28
23	17 de julio de 2025	14 de agosto de 2025	28
24	14 de agosto de 2025	11 de septiembre de 2025	28
25	11 de septiembre de 2025	9 de octubre de 2025	28
26	9 de octubre de 2025	6 de noviembre de 2025	28
27	6 de noviembre de 2025	4 de diciembre de 2025	28
28	4 de diciembre de 2025	1 de enero de 2026	28
29	1 de enero de 2026	29 de enero de 2026	28
30	29 de enero de 2026	26 de febrero de 2026	28
31	26 de febrero de 2026	26 de marzo de 2026	28
32	26 de marzo de 2026	23 de abril de 2026	28
33	23 de abril de 2026	21 de mayo de 2026	28
34	21 de mayo de 2026	18 de junio de 2026	28
35	18 de junio de 2026	16 de julio de 2026	28
36	16 de julio de 2026	13 de agosto de 2026	28
37	13 de agosto de 2026	10 de septiembre de 2026	28
38	10 de septiembre de 2026	8 de octubre de 2026	28
39	8 de octubre de 2026	5 de noviembre de 2026	28

1,092

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 7 de diciembre de 2023.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora determina que el presente Título no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que para tales efectos expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

XIV. Amortización de Principal

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que, para tales efectos, expida Indeval.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles. Lo anterior, en el entendido que la Emisora podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, de acuerdo a lo que se describe en la Sección XV "Amortización Anticipada" de este Título. En caso de que cualquier Fecha de Pago de Principal no sea un Día Habil, el Pago de Principal se liquidará el Día Habil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. Asimismo, en caso de que la Fecha de Vencimiento sea un día inhábil, la amortización se realizará el Día Habil inmediato anterior, sin que esto se considere un incumplimiento.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, o a través del medio que éste indique, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha señalada para la amortización de los Certificados Bursátiles.

XV. Amortización Anticipada

La Emisora tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles en cualquier fecha antes de la Fecha de Vencimiento y en cualquier Fecha de Pago de Intereses que, conforme al calendario de pago de los intereses establecido en la Sección XIII "Periodicidad de Pago de Intereses" del presente Título la "Fecha de Amortización Anticipada", a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante), más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada respectiva. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del valor nominal o del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

En caso de amortizaciones parciales anticipadas:

La Emisora únicamente podrá realizar amortizaciones parciales anticipadas en una Fecha de Pago de Intereses, mediante el ajuste del Valor Nominal Ajustado.

En caso que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNAI = VNAI-1 - MAP$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNAI-1 = Valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.

MAP = Monto de la amortización parcial.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el "Valor Nominal Ajustado"), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAI / NT$$

En donde:

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

VNAI = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En caso de que la Emisora decidiere amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, la Emisora notificará por escrito al Representante Común su intención de realizar la amortización voluntaria anticipada de los Certificados Bursátiles con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada (la "**Notificación de Amortización Anticipada**"). El Representante Común notificará la decisión de la Emisora de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV y a la BMV a través de los medios que éstas determinen, así como al Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada a través de Indeval, con oficinas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, mediante el sistema electrónico de transferencia administrado por Indeval.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles el importe de principal pendientes de pago bajo los Certificados Bursátiles, y (b) el promedio del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los 30 (treinta) días naturales previos a la Notificación de Amortización Anticipada, de acuerdo con el precio limpio obtenido de 2 (dos) proveedores de precios autorizados para tal efecto, incluyendo de forma enunciativa pero no limitativa, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa (PIP) y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER) (para tales fines el Emisor deberá entregar dicha información al Representante Común con al menos 3 (tres) días hábiles a la Fecha de Amortización Anticipada para su cálculo y publicación) multiplicado por el importe de principal a amortizar dividido entre el saldo insoluto de cada Certificado Bursátil, según sea el caso (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los Intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la fecha de la amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por

ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en el Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV e Indeval, junto con la información utilizada para calcularlo, a través de los medios que éstas determinen, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

XVI. Garantías

Los Certificados Bursátiles son quirografarios y no cuentan con garantía específica alguna.

XVII. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora en cada Fecha de Pago de Intereses, en la Fecha de Vencimiento y/o en la/cada Fecha de Amortización Anticipada, según corresponda, en el entendido que si alguna de dichas fechas fuere inhábil, los pagos respectivos se realizarán el Día Habil inmediato siguiente, salvo que se trate de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el pago se realizará el Día Habil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval. El domicilio de Indeval se ubica en Av. Paseo de la Reforma No. 255, piso 3, Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del presente Título o bien de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total siempre que la Emisora hubiere constituido en Indeval el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

En el caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Elíseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, Ciudad de México, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectué el pago, contra la entrega del presente Título, o bien, contra la entrega de las constancias que, para tales efectos, expida el Indeval, en el entendido que, cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, al principal. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita Indeval no ampararan el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún periodo y/o el principal no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar este Título o la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos. En cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no haya sido íntegramente cubierto.

XVIII. Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

XIX. Depositario

El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que, de conformidad con la Legislación Aplicable, deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

XX. Fundamento del Régimen Fiscal Aplicable

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

XXI. Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora

La Emisora tendrá, durante la vigencia de la Emisión y hasta en tanto todas las cantidades derivadas de los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas, las siguientes obligaciones:

Obligaciones de Dar:

Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a llevar a cabo el pago del principal, de los intereses, y de cualesquiera otras cantidades establecidas a su cargo de conformidad con lo señalado en el Título.

Obligaciones de Hacer:

- (a) Mientras exista saldo insoluto en favor de los Tenedores, la Emisora conviene en y se obliga a:
- (b) Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única.
- (c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Título.

- (d) Realizar los Pagos de Principal y los Pagos de Intereses de los Certificados Bursátiles conforme al calendario de pago de intereses establecido en el Título.
- (e) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en su listado en la BMV.
- (f) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en los documentos de la presente Emisión.
- (g) Destinar los recursos de la colocación de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión para los fines estipulados en la Sección "Destino de los Fondos" del Suplemento.
- (h) Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus subsidiarias, consideradas en conjunto.
- (i) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme a la Legislación Aplicable.
- (j) Proporcionar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora.
- (k) Permitir el acceso al Representante Común, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las agencias calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las Emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable, cuando dichos documentos estén relacionados directamente con cambios sustanciales de la Emisora que puedan afectar sus obligaciones de pago al amparo de las Emisiones.
- (l) Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que cualquier Funcionario Responsable tenga conocimiento sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado.
- (m) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las Emisiones realizadas al amparo del mismo, según sea determinado en sentencia u orden definitiva que constituya cosa juzgada, emitida por una autoridad competente.
- (n) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV.

Obligaciones específicas de divulgación y entrega de información:

- (a) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros de la Emisora al fin de cada trimestre y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.
- (b) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros auditados de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única.

- (c) Entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso (i) anterior correspondientes a los 3 (tres) primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso (ii) anterior, respectivamente, un certificado firmado por un funcionario autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer" establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.
- (d) Hacer que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (pari passu) respecto de cualquier obligación quirografaria de la Emisora, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

Obligaciones de No Hacer:

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha del presente y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes cumplan, con lo siguiente:

(a) Giro del Negocio.

No modificar el giro preponderante de sus negocios ni el de sus Subsidiarias Importantes, consideradas en su conjunto.

(b) Fusiones, Ventas de Activos.

No fusionarse, disolverse o liquidarse, ni permitir que sus Subsidiarias Importantes se fusionen, disuelvan o liquiden, salvo por (i) fusiones en las que la Emisora o la Subsidiaria Importante, según sea el caso, sea la sociedad fusionante, (ii) fusiones en las que la sociedad que resulte de la fusión asuma las obligaciones de la Emisora, o (iii) disoluciones y liquidaciones de Subsidiarias Importantes que la Emisora considere convenientes para el desarrollo de sus operaciones y que no tengan como consecuencia directa un Caso de Vencimiento Anticipado.

No vender todos o una parte sustancial de sus activos o los de sus Subsidiarias Importantes, si como resultado de dicha venta ocurre un Caso de Vencimiento Anticipado.

(c) Limitaciones al Pago de Dividendos.

No permitir que ninguna de sus Subsidiarias Importantes celebren ningún contrato que les imponga una restricción para pagar dividendos u otras distribuciones en efectivo a sus accionistas, en el entendido que dicha obligación no aplicara a limitaciones o restricciones (i) legales o dictadas en un procedimiento judicial o arbitral, (ii) que existan en contratos o instrumentos celebrados antes de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles, o (iii) que se impongan en contratos relacionados con la venta de una Subsidiaria Importante en tanto dicha venta concluye, siempre y cuando dichas limitaciones o restricciones apliquen exclusivamente a dicha Subsidiaria Importante que será vendida.

XXII. Derechos que los Certificados Bursátiles Confieren a sus Tenedores

Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por la Emisora al amparo de dichos Certificados Bursátiles, con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Suplemento y el presente Título.

XXIII. Causas de Vencimiento Anticipado

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante.

- (a) La falta de pago de cualquiera de las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, derivadas o contenidas en el Título de la presente Emisión y dicho pago no se realizare dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;
- (b) Si la Emisora rechazare, reclamare o impugnare, mediante un procedimiento iniciado conforme a la Legislación Aplicable, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles;
- (c) Si la Emisora incumpliera con cualquiera de sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha en que la Emisora hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
- (d) Si (i) la Emisora iniciara voluntariamente un juicio u otro procedimiento encausado a la liquidación, reestructuración con respecto a sus deudas bajo cualquier procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar, vigente en esta fecha o en el futuro, o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para sí o para cualquier parte Material de sus bienes, o que consentan dicha designación o toma de posesión de dichos funcionarios o cualquier otro procedimiento similar que se inicie en su contra, o que hiciera una cesión general para beneficio de los acreedores o si incumpliera generalizadamente en el pago de sus obligaciones, o si emprendiera cualquier acción corporativa para autorizar cualquiera de las acciones anteriores; o (ii) cualquier tercero obtuviera una resolución judicial de autoridad competente en contra de la Emisora, que tuviera como fin la liquidación, disolución, reestructuración u otro tipo de procedimiento de quiebra o concurso mercantil u otra ley similar vigente en esta fecha o en el futuro o que busque la designación de un interventor, síndico, conciliador, visitador, liquidador, custodio u otro funcionario similar para la Emisora, o para cualquier parte Material de sus bienes;

- (e) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV fuere cancelada; o
- (f) Si la Emisora proporciona al Representante Común, a la CNBV, a la BMV o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto relevante con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles o en cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título que documenta la presente Emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba notificación por escrito del Representante Común de dicha situación.
- (g) Siempre y cuando exista una resolución por parte de la Asamblea de Tenedores determinando la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado con base en lo señalado en los incisos anteriores y en caso de que ésta ocurra y continúe por un plazo mayor a los periodos de cura antes establecidos, se darán por vencidos automáticamente los Certificados Bursátiles, sin necesidad de presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. El Representante Común dará a conocer a la BMV (a través de EMISNET o de los medios que determine), así como a Indeval (por escrito o por los medios que determine), en cuanto tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado.

XXIV. Destino de los Fondos

La Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" del Suplemento.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles, serán destinados para Pago de deuda. Aproximadamente el 100% (cien por ciento) de los recursos netos de la Oferta serán destinados para Amortizar la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra FORTALE 22, por un monto total de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos Mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), con fecha de vencimiento 15 de mayo de 2024 y con una tasa de interés resultante de adicionar 1.65% (Uno punto sesenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 29 (Veintinueve) días, mientras que la diferencia entre los recursos netos obtenidos por la Emisora y el monto total de FORTALE 22 a amortizar será cubierta con recursos propios de la Emisora. Los recursos obtenidos en esta emisión fueron utilizados para el refinamiento de deuda de la compañía como parte de su estrategia de pasivos y reducción de exposición a deuda en moneda extranjera.

XXV. Funciones del Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los Tenedores y, mediante su firma en el Título acepta dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y el artículo 68 de la Circular Única.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá

los deberes, derechos y facultades previstos en el Título de conformidad con los artículos 64, 68 y 69 de la LMV. Para los asuntos que no estén previstos en el Título, en la Circular Única, en la LMV y la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (a) Suscribir el Título de los Certificados Bursátiles de la Emisión, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos del Título y la Legislación Aplicable.
- (b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en la Emisión, según lo establecido en el Título.
- (c) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles.
- (d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de la Emisión, cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores de la Emisión que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud de la Emisora, y ejecutar sus decisiones.
- (e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores de la Emisión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora en relación con la Emisión.
- (f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de la Emisión, incluyendo sin limitar la facultad de contratar terceros especializados, siempre y cuando cuente, adicionalmente, con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores de la Emisión, en términos del artículo 68, fracción VII, de la Circular Única.
- (g) Efectuar los cálculos y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada periodo de intereses, así como el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento, según resulte aplicable.
- (h) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores de la Emisión, para el pago a estos últimos de los intereses y, en su caso, amortización correspondiente.
- (i) Representar a los Tenedores de la Emisión ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- (j) Publicar a través de los medios que requiera la Legislación Aplicable y, en su defecto, aquellos que el Representante Común determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que el Representante Común únicamente podrá revelar al público inversionista información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial. Cualquier información entregada por la Emisora que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal.
- (k) Verificar, a través de la información y la documentación que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones establecidas a su cargo en términos del Título que documenta la Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el Título que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).
- (l) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo

anterior. En ese sentido, la Emisora deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común le requiera por escrito, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, previa notificación por escrito a la Emisora, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, siempre y cuando el Representante Común tenga conocimiento de cualquier incumplimiento por parte de la Emisora a sus obligaciones establecidas en el Título. Para tales efectos, el Representante Común deberá preservar y utilizar los mecanismos y procedimientos necesarios para el control de dicha información y para que su revelación sea estrictamente necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común en términos de la Legislación Aplicable, el Título y del Suplemento, debiendo preservar la confidencialidad de la información en la máxima medida posible.

- (m) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar visitas adicionales distintas a la anual mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance de la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar, salvo cuando se trate de casos de extrema urgencia, en cuyo caso podrá realizar dichas visitas o revisiones a la brevedad posible y sin necesidad de notificar con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.
- (n) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.
- (o) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la Legislación Aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título y de la Legislación Aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del

Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

- (p) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia no subsanable de cualquier "Causa de Vencimiento Anticipado" en términos del Título y del Suplemento.
- (q) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de la Emisión, así como a rendir cuentas de su administración cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.
- (r) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- (s) El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora, o cualquiera de las partes de los documentos base de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.
- (t) Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.
- (u) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros especializados que lo auxilien a preparar la información, siempre y cuando así lo apruebe la Asamblea de Tenedores y el costo de dicha contratación sea razonable y justificado y esté debidamente documentado, para lo cual deberá contar con la conformación por escrito de la Emisora, la cual no será negada de manera injustificada.
- (v) En el supuesto de que surja cualquier conflicto o controversia originado por autoridades, la Emisora, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores y, de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.
- (w) El Representante Común solo podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de que dicha renuncia surta efectos.

y, en todo caso, la renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en la Asamblea de Tenedores de la Emisión y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento. Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

- (x) El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento a la Emisora y, de ser necesario, a Representante Común que renuncia. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del Representante Común surtirá efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y obligaciones del Representante Común, conforme al Prospecto, el Título y el Suplemento.
- (y) El Representante Común concluirá sus funciones respecto de la Emisión en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos, si hubiera alguna) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomada posesión del mismo.

XXVI. Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión y sus decisiones y resoluciones serán válidas respecto de todos los Tenedores de la Emisión, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

- (a) Se regirá, en todo caso, por las disposiciones del Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.
- (b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común. Será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común ubicado en Plaza Campos Eliseos Uno, Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección, Ciudad de México, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que dicho lugar siempre deberá encontrarse dentro de la entidad federativa en donde se ubique el domicilio social de la Emisora.
- (c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

- (d) La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, en primera o ulterior convocatoria, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se incluirán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.
- (e) Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los asuntos señalados en el inciso (g) siguiente, la Asamblea de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran presentes o representados en la misma aquellos Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares de, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos presentes.
- (f) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones y resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los presentes.
- (g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y para que las decisiones sean aprobadas, se requerirá por lo menos, la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, cuando la Asamblea de Tenedores se reúna para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:
- (h) revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (i) otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (j) otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora contenidas en el Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: (1) salvar o corregir cualquier omisión o defecto en la redacción del Título; (2) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo; (3) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; y/o (4) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de asamblea alguna, las modificaciones a que se refiere este inciso (iii);
- (k) resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles, en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea); o
- (l) dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en el Título.
- (m) En caso de que la Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i) y (ii) del inciso (g) anterior, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, individual o

conjuntamente, sean titulares de, al menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes. En el resto de los casos referidos en el inciso (g) anterior, la Asamblea de Tenedores se considerará instalada legalmente en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cualquiera que sea el número Certificados Bursátiles en circulación que estén representados, y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes.

- (n) Para concurrir a la Asamblea de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse y en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, la constancia de depósito correspondiente que expida el Indeval y el listado de titulares que, al efecto, expida el Intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la Legislación Aplicable.
- (o) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora haya adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores previsto en el Título de la Emisión.
- (p) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- (q) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y el secretario será designado de entre los Tenedores presentes. En la Asamblea de Tenedores de la Emisión los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación objeto de la Emisión, salvo por aquellos Certificados Bursátiles referidos en el inciso (j) anterior.
- (r) No obstante lo antes señalado, las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión titulares de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación objeto de la Emisión tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de la Emisión, siempre que se confirmen por escrito.
- (s) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la Legislación Aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(s) asunto(s) que se trate(n). Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223, fracción I de la LGTOC.
- (t) En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a la Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales

Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea de Tenedores.

- (u) Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieran los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

XXVII. Domicilios y Notificaciones

Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones e información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregaran al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicios de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que:

(i) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario, (ii) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo y (iii) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

La Emisora:

Av. de las Palmas 781 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México

Atención: María de Lourdes Barajas Flores

El Representante Común:

Plaza Campos Eliseos Uno. Mariano Escobedo 595 piso 8, Colonia Polanco V Sección,

Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México

Atención: Mónica Jiménez Labora Sarabia

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio o datos de contacto, todos los avisos, notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados con las personas que se encuentren en los mismos surtirán plenamente sus efectos.

XXVIII. Legislación Aplicable y Jurisdicción

El presente Título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y las Asambleas Generales de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles los artículos 81, 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

XXIX. Términos Definidos

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Título y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a los mismos a continuación:

"Asamblea de Tenedores" significa la asamblea general de Tenedores de los Certificado Bursátiles objeto de la Emisión.

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

"Causa de Vencimiento Anticipado" tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección XXIII del presente Título.

"Certificados Bursátiles" significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora objeto de la Emisión y documentados mediante el presente Título.

"Certificados Bursátiles Adicionales" significa los Certificados Bursátiles que, en su caso, sean emitidos y ofrecidos públicamente por la Emisora de manera adicional a los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión amparados por el presente Título.

"Circular Única" significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV en fecha 19 de marzo de 2003, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Día Habil" significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones, en términos de las disposiciones que, al efecto, emita dicha comisión.

"Emisión" significa la emisión de los Certificados Bursátiles documentados por el presente Título que lleva a cabo la Emisora al amparo del Programa.

"EMISNET" significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

"Emisora" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Título.

"Fecha de Emisión" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección VI del presente Título.

"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual" significa la fecha que sea 2 (dos) Días Habil antes del inicio de cada Periodo de Intereses.

"Fecha de Pago de Intereses" significa cada una de las fechas señaladas conforme al calendario de pagos establecido en la Sección XIII del presente Título.

"Fecha de Vencimiento" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección VIII del presente Título.

"Funcionario Responsable" significa el Director General, Director de Administración y Finanzas y el Director Jurídico de la Emisora.

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

"Legislación Aplicable" significa, respecto de cualquier Persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud de la cual dicha Persona o sus bienes o derechos, se encuentren vinculados.

"LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"LMV" significa la Ley del Mercado de Valores.

"Material" significa cualquier hecho o acto que, individual o conjuntamente, represente más del 20% (veinte por ciento) de los activos consolidados de la Emisora conforme a los estados financieros dictaminados consolidados de la Emisora al término del ejercicio fiscal inmediato anterior en que suceda dicho hecho o acto.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto Total Autorizado" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Título.

"Notificación de Amortización Anticipada" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección XV del presente Título.

"Pago de Intereses" significa, respecto de la presente Emisión, cualquier pago de intereses que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establece en el presente Título.

"Pago de Principal" significa, respecto de la presente Emisión, el o los pago(s) de principal que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establece en el presente Título.

"Período de Intereses" significa cada periodo de 28 (veintiocho) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión según se describe en el presente Título.

"Pesos" o **"M.N."** significa pesos, moneda de curso legal en México.

"Precio de Amortización Anticipada" significa el monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles el importe de principal pendiente de pago bajo los Certificados Bursátiles, y (b) el promedio del precio de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días naturales previos a la Notificación de Amortización Anticipada, de acuerdo con el precio limpio obtenido de 2 (dos) proveedores de precios autorizados para tal efecto, incluyendo de forma enunciativa pero no limitativa, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa (PIP) y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) multiplicado por el importe de

principal a amortizar dividido entre el saldo insoluto de cada Certificado Bursátil, en caso de existir algún costo derivado de la obtención de esta información, éste correrá a cuenta de la Emisora el importe de principal a ser amortizado bajo los Certificados Bursátiles el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado más los Intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada respectiva. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

"Programa" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Título.

"Prospecto" significa el prospecto de colocación para la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

"Representante Común" significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, conjuntamente con sus causahabientes, cessionarios y sucesores que actúen con dicho carácter, junto con sus sucesores o cessionarios en la misma capacidad, en su calidad de representante común para la presente emisión de Certificados Bursátiles.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"Suplemento" significa el suplemento de colocación correspondiente a la presente Emisión, oferta y colocación de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.

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

"Tasa de Interés Bruto Anual" significa la tasa de interés bruto anual a la cual devengarán intereses los Certificados Bursátiles, la cual será calculada conforme a lo establecido en la Sección X del presente Título, salvo por la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, la cual será de 13.11% (trece punto once por ciento) sobre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda de los Certificados Bursátiles.

"Tasa de Interés de Referencia" significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses, 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, con al menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábiles.

"Tasa Sustituta" significa la tasa que publique el Banco de México como tasa sustituta de la Tasa de Interés de Referencia, aplicable para plazos similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que, en adición, se encuentre más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

"Tenedores" significan los titulares de Certificados Bursátiles.

"Título" significa el presente título único que emite la Emisora y que documenta los Certificados Bursátiles de la Emisión.

"Valor Nominal Ajustado" significa tiene el significado que se menciona en la Sección XII del presente Título.

XXX. Modificaciones

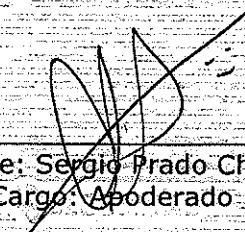
La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones del presente Título, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, la cual se deberá someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores en los casos en los que la misma se requiera conforme a este Título.

-Siguiente hoja exclusiva de firmas-

-Hoja exclusiva de firmas-

Ciudad de México a 9 de noviembre de 2023

**La Emisora
Fortaleza Materiales, S.A.P.I. DE C.V.**


Nombre: Sergio Prado Chávez

Cargo: Apoderado

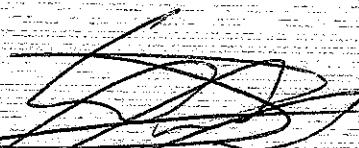

Nombre: María de Lourdes Barajas Flores

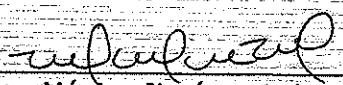
Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FORTALE 23, que emite Fortaleza Materiales, S.A.P.I. DE C.V., al amparo del Programa dual de emisión de certificados bursátiles autorizado por la CNBV mediante oficio No.153/12893/2020, 153/3543/2022 y 153/5692/2023 de fecha 26 de noviembre de 2020, 16 de diciembre de 2022 y 6 de noviembre de 2023 respectivamente.

-Hoja exclusiva de firmas-

**Representante Común
CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**


Nombre: Gerardo Ibarrola Samaniego
Cargo: Apoderado


Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Apoderado

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FORTALE 23, que emite Fortaleza Materiales, S.A.P.I. DE C.V., al amparo del Programa dual de emisión de certificados bursátiles, autorizado por la CNBV mediante oficio No.153/12893/2020, 153/3543/2022 y 153/5692/2023 de fecha 26 de noviembre de 2020, 16 de diciembre de 2022 y 6 de noviembre de 2023 respectivamente.

5.2. Opinión Legal

J
In
et

ROBLES MIAJA
A B O G A D O S

BOSQUE DE ALISOS 47A 1ER PISO, A2-11
COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS
05120 CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO

TEL: 1105-1300

WWW.ROBLESMIAJA.COM.MX

3 de noviembre de 2023

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

*Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras,
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón
01020, Ciudad de México, México.*

Hago referencia a la solicitud presentada por Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. (la "Emisora") (i) para actualizar la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de ciertas características del programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo (los "Certificados Bursátiles") inscritos preventivamente mediante oficio 153/12893/2020 de fecha 26 de noviembre de 2020 y cuya primer actualización a la inscripción preventiva fue otorgada mediante oficio 153/3543/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 (el "Programa"), en específico (a) el aumento del monto total autorizado del Programa, para pasar de hasta \$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs a hasta \$15,000'000,000.00 (quince mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente (la "Ampliación del Programa"); Lo anterior sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado y sin que el saldo insoluto de los certificados bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000,000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs; y (b) la autorización para la difusión y publicación del aviso de fines informativos correspondiente; y (ii) notificar de la segunda emisión (la "Emisión") al amparo del Programa en carácter de emisor recurrente de conformidad con el artículo 13 y 13 bis de las Disposiciones (la "Solicitud").

He revisado la documentación e información legal de la Emisora y de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común") que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción IV del artículo 85 y por la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, así como por la fracción II del artículo 14 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en

el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas (las "Disposiciones").

Para efectos de la presente opinión, he revisado:

a. **Constitutiva y estatutos sociales – Emisora.** (i) Copia certificada de la escritura pública número 26,683 de fecha 28 de abril de 1952 ante la fe del licenciado Enrique del Calle entonces notario 21 de la Ciudad de México inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 357960 en la que consta la constitución de la Emisora; y (ii) copia certificada de la escritura pública número 118,617 de fecha 27 de octubre 2022 otorgada ante la fe del licenciado Javier Ceballos Lujambio notario 110 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico 1491 de fecha 3 de enero de 2023, en la cual se hace constar los estatutos vigentes de la Emisora, incluyendo el cambio de régimen de la Emisora (los "Estatutos Sociales").

b. **Poderes – Emisora.** (i) Copia certificada de la escritura pública número 54,540 de fecha 13 de mayo de 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Alfredo Ruiz del Río Prieto titular de la notaría pública número 141 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 1491 de fecha 27 de mayo de 2021, misma que contiene la protocolización del acta del Consejo de Administración de fecha 23 de abril de 2021, de la Emisora mediante la cual, entre otros asuntos, se hace constar (i) el poder general para actos de administración, y (ii) el poder general para suscribir títulos de crédito, para ser ejercidos de manera mancomunada entre cualesquiera apoderados "A-1" siempre y cuando impliquen actos por un monto superior a USD\$1,000,000.00 (un millón de dólares 00/100), otorgados por la Emisora a favor de los señores María de Lourdes Barajas Flores y Jaime Emilio Rocha Font; y (ii) Copia certificada de la escritura pública 120,768 de fecha 13 de octubre de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio titular de la notaría pública número 110 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 1491 de fecha 13 de octubre de 2023, misma que contiene la protocolización de las resoluciones unánimes de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 29 de septiembre de 2023, en las cuales estuvieron representadas la totalidad de los miembros de dicho órgano con derecho a voto, mediante la cual, entre otros asuntos, se aprobó, por unanimidad de votos, otorgar (i) el poder general para actos de administración, (ii) el poder general para actos de dominio y (ii) el poder general para suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgados por la Emisora a favor de los señores Jaime Emilio Rocha Font, María de Lourdes Barajas Flores y Sergio Prado Chávez, para ser ejercido de manera mancomunada por cualesquiera de ellos (los "Apoderados de la Emisora").

c. **Constitutiva y Estatutos Sociales – Representante Común.** (i) Copia certificada de la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, titular de la notaría pública número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en el folio mercantil número 384,235 el 25 de julio de 2008, en la cual se hace constar la constitución del Representante Común (bajo la denominación "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple"); (ii) Copia certificada de la escritura pública número 115,472 de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del

licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 16 de enero de 2015 en el folio mercantil número 384,235, en la cual se hizo constar una reforma integral a los estatutos sociales del Representante Común; (iii) Copia certificada de la escritura pública número 142,620 de fecha 4 de abril de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 24 de abril de 2018 en el folio mercantil número 384,235, en la cual se hizo constar la reforma a los Artículos Primero y Sexto de los estatutos sociales del Representante Común; (iv) Copia certificada de la escritura pública número 147,946 de fecha 23 de noviembre de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México el 11 de enero de 2019 en el folio mercantil número 384,235, en la cual se hizo constar la reforma al Artículo Segundo de los estatutos sociales del Representante Común.

d. **Poderes – Representante Común.** Copia certificada de la escritura pública número 180,222 de fecha 23 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, titular de la notaría pública número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 384,235 del 2 de agosto de 2022, en la cual se hace constar la protocolización del acta de asamblea general anual ordinaria de accionistas de fecha 29 de abril de 2022, mediante la cual se resolvieron, entre otros asuntos, (i) el otorgamiento y/o la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgados a favor de Salvador Arroyo Rodriguez; Mario Alberto Maciel Castro; Roberto Pérez Estrada; Fernando José Royo Díaz Rivera, Gustavo Adolfo Flores Revilla, Fernando Rafael García Cuellar, Daniel Martín Tapia Alonso, Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez, Raúl Morelos Meza, Oscar Manuel Herrejón Caballero, Jesús Hevello Villegas Velderrain, Esteban Sadurní Fernández, Ana María Castro Velázquez, Fernando Uriel López de Jesús, Luis Felipe Mendoza Cárdenas, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, María del Carmen Robles Martínez Gómez, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González, Alonso Rojas Dingles y Carlos Flores Salinas, en su carácter de delegados fiduciarios y apoderados de Representación Común con Firma "A"; y (ii) el otorgamiento y/o la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y para suscribir títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgados a favor de Adrián Méndez Vázquez, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Izel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Inés Rebeca Ruiz Ramírez, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, Alma América Martínez Dávila, María Monserrat Uriarte Carrión y Marco Ariel Álvarez Reyes, en su carácter de delegados fiduciarios y apoderados de Representación Común con Firma "B"; los cuales pueden ser ejercidos por 2 apoderados con Firma "A" o por 2 apoderados, uno con Firma "A" y el otro con Firma "B" (los "Apoderados del Representante Común").

e. **Autorización corporativa – Emisora.** Copia certificada de la escritura pública 120,768 de fecha 13 de octubre de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio titular de la notaría pública número 110 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio

quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 1491 de fecha 13 de octubre de 2023, misma que contiene la protocolización de las resoluciones unánimes de los miembros del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 29 de septiembre de 2023, en las cuales estuvieron representadas la totalidad de los miembros de dicho órgano con derecho a voto, mediante la cual, entre otros asuntos, se aprobó, por unanimidad de votos, (i) actualizar la inscripción preventiva en el registro Nacional de Valores del Programa en términos de la Ampliación del monto total del Programa, descrito en el proemio de la presente opinión legal, y (ii) la notificación de la Segunda Emisión de los certificados bursátiles al amparo del Programa (la "Autorización Corporativa").

f. **Títulos.** El proyecto del título al amparo del cual serán emitidos los certificados bursátiles, correspondientes a la Segunda Emisión, así como los formatos de los títulos que documentan las emisiones de corto plazo en sus distintas modalidades de colocación aprobados al amparo del Programa (los "Títulos").

Asimismo, he presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

i. La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que me fueron proporcionados por la Emisora y el Representante Común para efectos de llevar a cabo mi revisión y rendir la presente opinión legal;

ii. La fidelidad de todas las copias certificadas que me fueron proporcionados por la Emisora y el Representante Común;

iii. Que los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, serán emitidos conforme a títulos que estarán en sustancialmente los mismos términos que los Títulos;

iv. Que desde que me fueron proporcionados, hasta el momento de suscribir los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, los poderes otorgados en favor de los Apoderados de la Emisora y los Apoderados del Representante Común, no habrán sido revocados, modificados o limitados en forma alguna; y

v. Que desde que me fueron proporcionados, hasta el momento de suscribir los instrumentos al amparo del Programa la Emisora no habrá modificado sus estatutos sociales, y que la misma no se encontrará en estado de insolvencia o de concurso.

Considerando las presunciones anteriores, y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifiesto a esa H. Comisión que a la fecha de la presente opinión y a mi leal saber y entender:

1. La Emisora se encuentra debidamente constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

2. El representante común se encuentra constituido y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y conforme a sus estatutos sociales tiene la capacidad para actuar como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

3. Los acuerdos adoptados en la Autorización Corporativa relativos a la ampliación del monto autorizado del Programa, y a la notificación de la segunda emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, han sido válidamente adoptados por los órganos competentes de la Emisora conforme a sus Estatutos Sociales.

4. Los Apoderados de la Emisora y los Apoderados del Representante Común, individual o mancomunadamente según ha sido indicado en cada caso, cuentan con facultades suficientes para suscribir los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa, en nombre y representación de la Emisora y del Representante Común, respectivamente.

5. Una vez que se lleven a cabo la segunda emisión los Certificados Bursátiles habrán sido válidamente emitidos al amparo del Programa por la Emisora, y serán títulos válidos y exigibles en su contra.

6. Los formatos de títulos que documentan las emisiones de corto plazo no han sufrido modificación alguna desde que los mismos fueron presentados en el trámite de la inscripción preventiva otorgada por esta Comisión mediante oficio 153/12893/2020 de fecha 26 de noviembre de 2020.

Lo anterior se basa en la documentación e información referida en los incisos a. a f. anteriores que me fue proporcionada por la Emisora y por el Representante Común, y no implica, en modo alguno, haber realizado diligencia de investigación, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que está involucrada la Emisora y el Representante Común. Mi asesoría a la Emisora se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por la Emisora frente a terceros. Asimismo, mi opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

I. Se limita a las cuestiones a las que hace referencia la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores y la fracción II del artículo 14 de las Disposiciones, respecto de las cuales he recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales he puesto atención especial;

II. Se basa en documentación proporcionada por la Emisora y el Representante Común que se encuentra en mi poder y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que tengo conocimiento;

III. Se basa y tiene fundamento únicamente en las leyes federales aplicables en los Estados Unidos Mexicanos vigentes a esta fecha y, por lo tanto, no se emite opinión alguna respecto a leyes de otras jurisdicciones;

IV. No he obtenido ni revisado ningún certificado, constancia o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, el folio mercantil de la Emisora);

V. No incluye opinión alguna respecto a cualesquiera sociedades subsidiarias o afiliadas de la Emisora;

VI. No emito opinión respecto de la solvencia de la Emisora;

VII. No emito opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa; y

VIII. No acepto responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expreso manifestación alguna ni adquiero compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a mi atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C



Rafael Robles Miaja
Socio

Licenciado en Derecho responsable de la presente Opinión Legal
No. Cédula Profesional: 1517904

* * * * *

5.3. Calificaciones

J
In
et

Sergio Prado Chávez
Tesorero Corporativo
Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.
Av. Paseo de las Palmas, N. 781, piso 7,
Col. Lomas de Chapultepec, Sección III
C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX

4 de octubre de 2023

Estimado Lic. Prado,

Esta carta calificación sustituye la emitida el 5 de septiembre de 2023.

Re: Asignación de Calificación de Fitch para la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con clave de pizarra FORTALE 23

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación en escala nacional de '**A(mex)**' correspondiente a la Segunda Emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra **FORTALE 23**, por un monto de hasta \$2,000,000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,092 días, equivalentes a aproximadamente 3 años, a tasa variable, en moneda nacional, de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. (Fortaleza), a efectuarse al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles con carácter revolvente por un monto total de hasta \$15,000,000,000.00 (Quince Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDIs) con carácter revolvente, en el entendido que la ampliación del Programa a \$15,000,000,000.00 (Quince Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs se encuentra en trámite, y con una vigencia de 5 años, el cual fue originalmente autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante el oficio 153/12893/2020 de fecha 26 de noviembre de 2020 por un monto de hasta \$3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, confirmado mediante el oficio 153/10026859/2021 del 30 de agosto de 2021 por el cambio de razón social y posteriormente ampliado con la autorización de la CNBV del 16 de diciembre de 2022 mediante oficio número 153/3543/2022 para llegar a un monto de hasta \$5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

La definición de la Calificación en Escala Nacional es la siguiente:



'A(mex)': Las calificaciones nacionales 'A' indican expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

Los fundamentos de esta acción de calificación se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de la Calificación en Escala Nacional son:

- Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (29 de diciembre de 2022)
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (22 de diciembre de 2020)

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la cual se basa, de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competente por parte de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por parte de terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que, por su naturaleza, no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

 Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, de manera periódica, actualiza las descripciones de estos aspectos en su sitio web para los títulos valores de un tipo específico. Los criterios y metodologías utilizados para

determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se tomó la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha en que se emitió el comentario de acción de calificación. Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación indicada, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web en un momento determinado. Por esta razón, siempre se debe consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor ni tampoco le está proveyendo a usted, ni a ninguna otra persona, asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución de dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo, pero no limitado a, la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme a estos términos definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones,

incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

Fitch continuará monitoreando la calidad crediticia de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. y manteniendo calificaciones sobre el emisor y títulos valores. Es importante que usted nos proporcione puntualmente toda la información que pueda ser fundamental para las calificaciones para que nuestras calificaciones continúen siendo apropiadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas o colocadas en Observación debido a cambios en, o adiciones en relación con, la precisión o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones públicas serán válidas y efectivas solo con la publicación de las calificaciones en el sitio web de Fitch.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor, comuníquese con Debora Jalles, Directora al +55 21 4503 2621.

Atentamente,
Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior

Anexo 1- Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a la propuesta emisión de certificados bursátiles FORTALE 23 se fundamenta en lo siguiente:

Las calificaciones de Fortaleza reflejan su escala como empresa mediana en la industria del cemento siendo las operaciones en México su mayor soporte, además de operaciones en Estados Unidos (EE. UU.) y Centroamérica, historial de rentabilidad buena, generación constante de flujo libre de efectivo y métricas crediticias adecuadas. La empresa mantiene el desafío de refinanciar su deuda de corto a mediano plazo, y debe seguir confiando en su acceso bueno al mercado crediticio local en México.

Los recursos recaudados de la emisión FORTALE 23 serán destinados para refinanciar los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FORTALE 22, por un monto total de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos Mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) con fecha de vencimiento 15 de mayo de 2024.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Empresa Mediana Diversificada: Los activos principales de Fortaleza son tres plantas de cemento ubicadas en el centro de México con una capacidad de producción de 3.75 millones de toneladas; una participación de 55% en la empresa estadounidense Giant Cement Holding, Inc. (Giant), que la compañía consolida en sus resultados; e instalaciones de molienda de cemento en el sur de México, Costa Rica y en El Salvador. La capacidad de Giant es de aproximadamente 2.8 millones de toneladas. Durante la primera mitad de 2023, alrededor del 80% del EBITDA de Fortaleza se generó en México, 17% en EE. UU. y 3% en Centroamérica.

Retos para Sostener Estrategia de Precios: Fitch espera que Fortaleza se centre en los volúmenes de cemento y que los precios se suavicen durante los próximos 2-3 trimestres. Siguiendo a la industria cementera, Fortaleza ha incrementado eficientemente sus precios durante 2022 y los primeros meses de 2023, buscando minimizar el impacto en la rentabilidad del alza en los precios del petróleo y de la energía en general. En México, sus ingresos crecieron 12% durante 2022 y 27% durante el primer semestre de 2023, mientras que los volúmenes disminuyeron 3% en 2022 y aumentaron 8% durante 2023. De cara al futuro, con la presión de los costes del combustible y la energía a la baja en comparación con 2022, y las desafiantes tendencias de volumen derivadas de las incertidumbres macroeconómicas actuales y los elevados tipos de interés, es probable que los precios se deterioren.

Fortalecimiento de Flujos derivados de la Operación: Fitch estima que el EBITDA (pre-NIIF 16) de Fortaleza aumente a alrededor de MNX3,900 millones en 2023 y 2024, desde MNX3,200 millones en 2022. Esta estimación incorpora un escenario retador en términos de precios en EE. UU. y México. Para 2023 y 2024, Fitch estima que el margen EBITDA (pre-NIIF 16) se posicione en torno a niveles cercanos a 26% y 25%,



respectivamente, superior a los niveles de 2022. Este margen compara de forma positiva respecto a otros productores de cemento en la región.

Tendencia de Desapalancamiento: Fortaleza ha presentado un historial de generación de flujo de fondos libre (FFL) positivo y esto debería permanecer en los próximos tres años en ausencia de cualquier plan estratégico importante de capex, o distribución de dividendos. Para 2023 y 2024, el FFL de Fortaleza deberá ubicarse alrededor de MXN503 millones y MXN124 millones, después de inversiones de capital (capex) de MXN850 millones y MXN1,150 millones, respectivamente. Se espera que el FFL apoye el repago de deuda y ayude a la tendencia de desapalancamiento. La agencia prevé que el indicador de neta ajustada sobre EBITDA de Fortaleza esté en alrededor de 2.1 veces (x) al cierre de 2023 y 2024.

Acceso Bueno al Mercado de Deuda Local: Históricamente, Fortaleza ha mantenido saldos de efectivo relativamente bajos respecto las obligaciones de deuda a corto plazo, lo que implica continuamente riesgos de refinaciamiento. La empresa ha demostrado un acceso bueno a los mercados locales de deuda y de capitales, o ha conservado líneas de crédito comprometidas; lo que ayuda a compensar esta debilidad en comparación con otras empresas del mismo sector o nivel de calificación. El aumento de la participación de Grupo Garso S.A. De C.V. (Grupo Carso) en Fortaleza también se considera favorable, lo que podría apoyar la flexibilidad financiera de Fortaleza en sus estrategias de refinaciamiento.

Análisis del Perfil Crediticio Individual: Fitch evalúa a Fortaleza de manera separada de Grupo Carso [AAA(mex) Perspectiva Estable], debido a los aún bajos incentivos legales, estratégicos y operativos entre la matriz y la subsidiaria. Fitch espera que los vínculos entre Elementia Materiales S.A.P.I. de C.V. (Elementia), y Fortaleza disminuyan con el tiempo a medida que la deuda amortice o se refinancie. Actualmente, existen cuatro obligaciones financieras que cuentan con garantía de Elementia por un monto total de MXN4,001 millones que permanecerán hasta mediados de 2024.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Fortaleza tiene una oferta de productos similar a la de productores regionales de cemento como GCC, S.A.B. de C.V. (GCC) [BBB- Perspectiva Positiva] y Intercement Participaciones S,A, (Intercement) [C]. GCC tiene operaciones comerciales mucho más sólidas en EE. UU. y aunque la escala de Pacasmayo es similar a la de Fortaleza, esta también se beneficia de formar parte de uno de los conglomerados más grandes de su país de origen, su posición como productor de cemento dominante en el norte de Perú es un diferenciador importante.



La posición competitiva y la diversificación geográfica más débiles de Fortaleza en relación con sus principales pares globales, en particular CEMEX, S.A.B. de C.V. (CEMEX) (BB+ Perspectiva Positiva) en términos de escala de las operaciones de cemento, es un diferenciador clave de la calificación.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave utilizados por Fitch para el caso base de las proyecciones de Fortaleza son los siguientes:

- volúmenes de cemento estables o disminuyen marginalmente en 2023, y aumentan a un dígito bajo en 2024;
- margen de EBITDA alrededor de 25% y 26% en 2023 y 2024;
- capex alrededor de MXN800 millones en 2023 y MXN1,150 millones en 2024;
- refinanciamiento exitoso de la deuda de corto plazo en el mercado local de crédito y deuda.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

- escala mayor y una posición de mercado mejor;
- márgenes de EBITDA superiores a 27% de manera sostenida;
- deuda neta consolidada sobre EBITDA inferior a 2.0x de manera constante;
- mejora sostenible de la flexibilidad financiera con una posición de liquidez más sólida y sin riesgos de refinanciamiento en un plazo de 18 a 24 meses.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- expectativa de un debilitamiento en la generación de fondo de caja operativa (FCO) y en FFL que indiquen la expectativa de deuda neta sobre EBITDA superior a 3.5x de manera sostenida;
- expectativa de un deterioro marcado en el entorno económico de México que conlleve a una contracción en la estimación de EBITDA;
- adquisiciones importante financiadas con deuda;
- percepción de una flexibilidad financiera débil y dificultad de refinanciamiento de deuda de corto plazo a un costo financiero razonable.

LIQUIDEZ

Liquidez Ajustada – Respaldada por Acceso Bueno al Crédito: Fortaleza enfrenta amortizaciones importantes de deuda hasta 2025, con vencimientos por alrededor de MXN500 millones durante el segundo semestre de 2023, MXN4,600 millones en 2024 y MXN2,700 millones en 2025. Esto se compara con un saldo de caja de MXN1,241 millones al segundo trimestre de 2023 y la expectativa de Fitch de una generación de MXN503 millones de FFL durante 2023. En su análisis, Fitch incorpora el acceso de la compañía al mercado de deuda y su estrategia de refinanciamiento en los próximos seis a nueve meses.



La deuda total de Fortaleza fue de MXN9,892 millones al cierre de junio 2023 y estaba compuesta principalmente por líneas de crédito con Bancomext (26%), Scotiabank (23%), Cebures (20%), Inbursa (17%) y Santander (7%). La mayor parte de la deuda de la empresa está denominada en moneda local (73%), en línea con su generación de FCO.

PERFIL DEL EMISOR

Fortaleza produce cemento y concreto que se vende a granel y en sacos. La empresa opera 17 plantas de cemento en América con una red de distribución que abarca cuatro países. Al cierre del periodo concluido el 30 de junio de 2023, las ventas netas por regiones fue: Mexico (53%), EE.UU (44%) y Centroamérica (3%). Fortaleza se constituyó de la escisión de Elementia, y se ha consolidado a lo largo de los últimos siete años mediante fusiones y adquisiciones, maximizando sinergias. La empresa es controlada por Grupo Carso, a través de Condumex (51%) y Grupo Kaluz (49%).

La información financiera utilizada en esta carta abarca el período: 31/diciembre/2018 a 30/junio/2023.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.

6 de septiembre de 2023
MLMX2023 191

Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V
Avenida Paseo de las Palmas No. 781, piso 7,
Lomas de Chapultepec 3^a Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México. C.P. 11000

Para la atención de: Sergio Prado Chávez

Re: Emisión propuesta de Certificados Bursátiles FORTALE 23 de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. (Fortaleza) por hasta MXN 2,000 millones (dos mil millones, 00/100 m.n.).

Estimado Sr. Prado Chávez,

Conforme a su solicitud y con base en la información preliminar del suplemento que nos han hecho llegar, el cual entendemos está en forma substancialmente final, Moody's Local MX S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores (Moody's Local México) ha asignado la siguiente calificación:

- Calificación de largo plazo de **A+.mx** correspondiente a la segunda emisión de certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra FORTALE 23, por un monto de hasta MXN 2,000,000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,092 días, equivalentes a aproximadamente 3 años, a tasa variable, en moneda nacional, de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. (Fortaleza), a efectuarse al amparo de un Programa Dual de Certificados Bursátiles de carácter revolvente, por un monto de hasta MXN 15,000,000,000.00 (Quince Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), en el entendido que la ampliación del programa a MXN 15,000,000,000.00 (Quince Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) se encuentra en trámite y el cual fue originalmente autorizado por la CNBV mediante oficios número 153/12893/2020, 153/10026859/2021 y 153/3543/2022 de fecha 26 de Noviembre de 2020, 30 de agosto de 2021 y 16 de diciembre de 2022, respectivamente, por un monto de hasta MXN 5,000,000,000.00 (Cinco Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS y con una vigencia de 5 años.

Los emisores o emisiones calificados en A.mx cuentan con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Las Calificaciones otorgadas no constituye una recomendación de inversión y dichas Calificaciones pueden ser sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's Local México.

La valoración de dicha(s) Calificación(es) se encuentra en el Anexo, que es parte fundamental de esta carta de calificación.

Consulte los *Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Local México*, disponibles en www.moodyslocal.com.mx, para obtener información adicional sobre el significado de la(s) calificación(es) de Moody's Local México.

Le informamos de que Moody's Local México le entregará por separado un Formulario de Divulgación relativo a la(s) Calificación(es) anterior(es), junto con otros documentos de divulgación relacionados, si procede (colectivamente, los "Documentos de Divulgación"). En caso de que proporcione o divulgue de otro modo la(s) Calificación(es) y/o esta carta a cualquier otra persona, deberá proporcionar al mismo tiempo a dicha persona copias completas de todos los Documentos de Divulgación en el formulario proporcionado.

La supervisión de la(s) Calificación(es) por parte de Moody's Local México es con base en la recepción de toda la información pertinente, financiera o de otro tipo, del emisor o de sus agentes. La falta de presentación de dicha información en el momento oportuno puede dar lugar al retiro de la(s) Calificación(es).

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas están sujetas a revisión o anulación por parte de Moody's Local México en cualquier momento, sin previo aviso, a su entera discreción.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's Local México son las opiniones actuales de Moody's Local México sobre el riesgo crediticio futuro relativo de las entidades, los compromisos crediticios o los títulos de deuda o similares, y no son declaraciones de hechos actuales o históricos. Las calificaciones crediticias de Moody's Local México sólo contemplan el riesgo de crédito y no consideran ningún otro riesgo, incluyendo, entre otros, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios.

Las calificaciones crediticias de Moody's Local México no son ni proporcionan asesoramiento de inversión ni recomendaciones para comprar, vender o mantener valores concretos. Moody's Local México emite sus calificaciones crediticias con la expectativa y el entendimiento de que cada inversionista hará su propia evaluación de cada valor que esté bajo consideración para su compra, tenencia o venta.

Moody's Local México adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y provenga de fuentes que Moody's Local México considera fiables, incluyendo, cuando proceda, fuentes independientes de terceros. Sin embargo, Moody's Local México no es un auditor y no puede verificar o validar de forma independiente la información recibida en el proceso de calificación. En ningún caso Moody's Local México será responsable ante ninguna persona o entidad por (a) cualquier pérdida o daño total o parcial causado por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (negligente o de otro tipo) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's Local México o de cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados o agentes en relación con la obtención, recopilación, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecuente, compensatorio o incidental de cualquier tipo (incluyendo, sin limitación, la pérdida de utilidades), incluso si Moody's Local México recibe advertencia previa de la posibilidad de tales daños que resulten del uso o de la imposibilidad de usar dicha información.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's Local México y usted o entre Moody's Local México y otros destinatarios de la calificación. Moody's Local México no ha consentido ni consentirá ser nombrado como "experto" conforme a las leyes aplicables.

Recuerde que el contenido de esta carta es estrictamente confidencial. La calificación no publicada y supervisada no aparecerá en ninguna de las publicaciones de Moody's Local México. Esta(s) Calificación(es) es(son) sólo para el beneficio del Emisor y no debe(n) ser revelada(s) a ninguna otra persona, excepto estrictamente de acuerdo con su solicitud de la Calificación. Las circunstancias en las que Moody's Local México puede publicar o divulgar cualquier Calificación incluyen, sin limitación (i) según lo exigido por la ley, la normativa, la orden judicial o

gubernamental, la citación o cualquier otro proceso legal o según lo solicitado o exigido por cualquier autoridad gubernamental o reguladora, o (ii) en caso de que dicha Calificación sea divulgada (por otra persona que no sea Moody's Local México o cualquier filial de Moody's Local México) a cualquier tercero que no esté expresamente permitido de acuerdo con las disposiciones de confidencialidad establecidas en su solicitud de la(s) Calificación(es).

Atentamente,



Nombre del Analista: Nuvia Martínez Reyes
Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores

Anexo

Fundamento de las calificaciones

La calificación de A+.mx de largo plazo de la emisión propuesta de Certificados Bursátiles FORTALE 23 de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. (Fortaleza) por hasta MXN 2,000 millones deriva de su calificación de emisor de largo plazo. La calificación de emisor de largo plazo de la compañía refleja su alto nivel de rentabilidad; el margen EBITDA U12M a junio 2023 fue de 27%, siendo la unidad de negocio de cemento en México la más rentable con un margen EBITDA de 33%. Fortaleza tiene una creciente participación en el mercado mexicano, las ventas U12M crecieron 23% a junio 2023 y el crecimiento ha sido constante tanto en México que representa 50% de las ventas como en Estados Unidos que aporta el 46%. El vigoroso crecimiento es un aspecto positivo por ser una empresa joven con alrededor de 10 años de operación en el negocio del cemento.

La compañía posee plantas modernas, eficientes y con altos estándares de calidad que le permiten fabricar productos que se sitúan en el cuartil más alto de precios, aunado a su buena reputación y creciente reconocimiento de marca. La calificación también reconoce su política financiera conservadora y su diversificada base de clientes en México, Estados Unidos y Centroamérica.

Por otro lado, la calificación también incorpora presiones sobre su liquidez debido a un complicado perfil de vencimientos con amortizaciones relevantes en los próximos dos años y medio, un escenario de desaceleración económica en el mercado estadounidense que podría afectar sus ventas y la intensa competencia contra algunas empresas que tienen una escala significativamente mayor.

La calificación tendría presiones al alza en caso de: a) una mejora significativa en la liquidez de la compañía principalmente asegurando las necesidades de financiamiento para el periodo 2024 - 2025, extendiendo el plazo promedio de la deuda y mejorando su perfil de vencimientos; b) una mejoría sostenida en sus indicadores de apalancamiento y cobertura de intereses; y c) un incremento en su participación de mercado y manteniendo la rentabilidad de manera consistente que brinden solidez frente al ciclo de la industria.

La calificación tendría presiones a la baja en caso de alguno de los siguientes factores: a) presiones inflacionarias que incrementen significativamente los costos de las materias primas y energía debilitando la rentabilidad y liquidez de la compañía; b) una desaceleración económica profunda en sus principales mercados que se traduzca en una reducción material en sus ingresos de manera sostenida; y c) un debilitamiento de su capacidad de pago reflejado en un incremento del apalancamiento de manera consistente.

Fortaleza es una compañía dedicada a la producción y venta de cemento con operaciones en México, Estados Unidos y Centroamérica. En septiembre de 2021, Elementia, S.A.B. de C.V escindió sus unidades de negocio de Productos de Metal y Sistemas de Construcción a una nueva compañía, mientras que la empresa subsistente mantuvo la unidad de negocios de Cemento y cambio su nombre a Fortaleza. Fortaleza es una subsidiaria de Grupo Condumex (entidad controlada indirectamente por Grupo Carso) que posee el 51% de las acciones y el restante 49% son propiedad de Grupo Kaluz.

Actualmente, la compañía tiene nueve plantas de cemento (4 en México, 3 en Estados Unidos y 2 en Centroamérica). Una de las ventajas competitivas de Fortaleza es que sus plantas son recientes, cuentan con tecnología moderna y son altamente productivas.

Fortaleza comercializa sus marcas de cemento Fortaleza, Giant, Keystone y Dragon a través de una red de más de 1,300 distribuidores independientes y clientes, los cuales también ofrecen asistencia técnica, así como productos y soluciones de las unidades de negocio escindidas con el objetivo de cubrir todos los eslabones de la cadena de construcción (obra negra, obra gris, acabados, reparaciones y composturas).

México es el mercado más importante para la compañía, ya que durante 2022 representó 49% de las ventas y 78% del EBITDA, seguido por Estados Unidos con el 48% de las ventas y el 17% del EBITDA. Fortaleza ocupa el quinto lugar en participación de mercado en México y en Estados Unidos tiene el cuarto lugar en participación de mercado en la Costa Este.

Fortaleza enfrenta un escenario complicado por lo que se refiere a su liquidez, ya que el saldo en caja al 2T23 de MXN1,241 millones más el flujo de efectivo generado por la operación, son insuficientes para cubrir los vencimientos de deuda y arrendamientos programados en el corto plazo por MXN4,614 millones y su programa de inversión de capital estimado en alrededor de MXN1,100 millones para los próximos doce meses destinado al mantenimiento y principalmente con el propósito de expandir la capacidad instalada en México.

La compañía tiene planeado refinanciar MXN2,000 millones mediante la emisión de certificados bursátiles de largo plazo para amortizar la emisión FORTALE 22, lo que coadyuvará a preservar su liquidez y disminuir el riesgo de refinanciamiento. Sin embargo, Fortaleza deberá continuar con su estrategia de gestión de pasivos para incrementar el plazo promedio de la deuda y mejorar su perfil de vencimientos, el cual muestra amortizaciones concentradas en el corto y mediano plazo, ya que los pagos programados para el periodo 2024 -2025 ascienden a alrededor de MXN7,200 millones y representan 64% de la deuda total, conforme a nuestra metodología.

Si bien Fortaleza es una compañía relativamente reciente, ha logrado un alto nivel de reconocimiento entre distribuidores y consumidores, alcanzando una participación de mercado cercana al 10% en el mercado mexicano, a pesar de competir contra empresas de muchos años con marcas reconocidas. La compañía tiene plantas modernas que son altamente productivas y con buenos estándares de calidad, lo que le ha permitido posicionarse y adquirir una buena reputación en el mercado de autoconstrucción que tiene elevados índices de rentabilidad, así como mantener sus productos en el cuartil superior de precios. En Estados Unidos, las marcas que comercializa tienen más de ochenta años en el mercado y cuentan con una base sólida de clientes. Sin embargo, la competencia en esta industria es intensa; su principal competidor en México es 22 veces más grande en términos de ingresos.

Esta industria tiene barreras de entrada altas, incluyendo el proceso costoso y tardado para establecer una red de distribución al menudo y desarrollar una marca, los altos costos de transportación terrestre, la gran variedad de productos con propiedades específicas, los elevados requerimientos de inversión de capital y el plazo de aproximadamente dos años requerido para la construcción de nuevas plantas.

Desde 2017, los ingresos y el EBITDA de Fortaleza han aumentado a una tasa anual constante de 9.9% y 9.6%, respectivamente; inclusive, durante la pandemia de COVID-19, las ventas no disminuyeron, ya que las actividades de la compañía fueron consideradas esenciales en los mercados donde opera. La compañía utilizó aproximadamente el 85% de su capacidad instalada durante 2022, por lo que todavía tiene espacio para crecer un poco más sin necesidad de incurrir en inversiones de capital significativas.

Al 2T23, la deuda total sumaba MXN11,186 millones con un indicador de apalancamiento (Deuda Total / EBITDA U12 meses) de 2.6x, registrando una mejoría con respecto al cierre de 2022 en virtud del crecimiento del EBITDA y el pago de un crédito bancario por MXN1,000 millones. Por su parte, el apalancamiento neto se situó en 2.3x con una cobertura de intereses de 2.4x, con base en nuestra metodología.

Al cierre de 2022, el 71% de la deuda está denominada en pesos, en línea con la generación de EBITDA del mercado mexicano, y el 29% restante está denominada en dólares, contando con la cobertura natural que le brinda sus

operaciones en Estados Unidos, por lo que el riesgo cambiario está muy acotado. Al cierre de 2022, 19% de la deuda está suscrita en tasa fija y el 81% en tasa variable, pero la compañía utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo a tasa de interés, aunque no tiene cobertura para su consumo de energéticos. La compañía no ha pagado dividendos en los últimos cinco años.

La metodología utilizada para asignar esta calificación es la de Empresas No Financieras.

El periodo que abarca la información financiera utilizada para determinar estas calificaciones es del 1° de enero de 2018 al 30 de junio de 2023 y las fuentes de información utilizadas son los estados financieros de la compañía, informes trimestrales, reportes anuales y presentaciones corporativas.

5.4. Estados financieros

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

J
hr
et

5.5. Información Por Posición En Instrumentos Financieros Derivados

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a este Suplemento del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2022, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 27 de octubre de 2023 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, de la BMV www.bmv.com.mx y de la Emisora www.fortalezamateriales.com.

J
hm
et

SUPLEMENTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos.

J
hm
et