

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores a ser emitidos conforme a este Prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, y no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

PN



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

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES MONTO TOTAL AUTORIZADO

HASTA \$2,500'000,000.00 M.N. (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UDIS O EN DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON CARÁCTER REVOLVENTE

Cada emisión de certificados bursátiles (los "Certificados Bursátiles") que se realice al amparo del presente programa de colocación (el "Programa") contará con características propias e independientes. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés) o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán determinadas por Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. ("IDEI", la "Emisora" o la "Compañía", indistintamente) conjuntamente con los intermediarios colocadores respectivos al momento de cada emisión y se darán a conocer al momento de cada emisión en el suplemento (el "Suplemento") correspondiente. Los Certificados Bursátiles se denominarán en pesos, moneda nacional ("Pesos") o en Unidades de Inversión ("UDIS") o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ("USD") conforme al título respectivo (el "Título") y según se divulgue en el aviso de oferta pública (el "Aviso de Oferta Pública") y en el Suplemento respectivo. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa y se cumpla con los requisitos que para tales efectos se establecen en este prospecto de colocación (el "Prospecto").

Características del Programa:

Emisora:	Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V.
Clave de Pizarra:	"IDEI"
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.
Tipo de Oferta	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa materia del presente Prospecto serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondiente.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIS o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), con carácter

revolvente.

- Vigencia del Programa:** La vigencia del Programa será de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").
- Monto por Emisión:** El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondiente, según sea el caso. El saldo insoluto de principal de todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa.
- Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:** El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada emisión en el Título y dado a conocer en el Aviso de Oferta Pública y, en su caso, en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que será un múltiplo de \$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) o 100 (Cien) UDIS o \$100.00 USD (Cien Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América).
- Denominación de los Certificados Bursátiles:** Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos o UDIS o Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, y se señalará para cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Título, Aviso de Oferta Pública, Aviso de Colocación y en el Suplemento respectivo.
- Plazo de Vigencia de las Emisiones:** Los plazos de los Certificados Bursátiles serán determinados para cada emisión, por acuerdo entre la Emisora y los Intermediarios Colocadores, en el Título y, en su caso, en el Suplemento respectivo; sin perjuicio de lo anterior, los Certificados Bursátiles tendrán un plazo no menor a 1 (un) año y un plazo máximo de 20 (veinte) años.
- Forma de Colocación:** El mecanismo de colocación (subasta pública, asignación directa y discrecional o cierre de libro tradicional), proceso de asignación y otras características para la colocación de los Certificados Bursátiles, se describirán en los Avisos y, en su caso, el Suplemento correspondientes.
- Fecha de Emisión y Liquidación:** La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en los Avisos y, en su caso, en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
- Denominación de la Moneda** Estarán denominados en Pesos, o en su equivalente en UDIS o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, y se señalará para cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Título, los Avisos de Oferta Pública y de Colocación y, en su caso el Suplemento correspondiente.
- Denominación de los Intermediarios Colocadores:** (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver y (ii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México; así como cualquier otro designado por la Emisora al momento de cada Emisión.

Calificación(es) de las Emisiones: La o las calificaciones serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, según se señale en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento y Documento con Información Clave para la Inversión correspondiente.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y las mismas pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la institución calificadora en turno.

Tasa de Interés o de Descuento y procedimiento de cálculo: Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija, variable, o tasa de descuento y el mecanismo para su determinación y el cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

Intereses Moratorios: Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se señale en el Título, en el Aviso y, en su caso, el Suplemento.

Periodicidad en el Pago de Intereses Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles, se pagarán con la periodicidad que se establezca para cada Emisión, según se señale en el Título, Avisos y el Suplemento correspondiente.

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera en que se indique en el Título, en los Avisos y, en su caso, en el Suplemento correspondiente, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.

Amortización Anticipada Voluntaria: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria según se estipule en el Título y se dé a conocer en el Aviso de Oferta Pública y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se estipule en el Título y se dé a conocer en el Aviso de Oferta Pública y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de fondos, de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en los Avisos y el Suplemento, según corresponda. En el caso de los intereses moratorios, los mismos serán pagaderos en las oficinas del Representante Común, en la misma moneda que la suma principal.

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 una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales (con excepción de la fecha de emisión, el plazo de vigencia y, en su caso el precio de colocación) 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.

Posibles adquirentes:

Personas físicas y/o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los Posibles Adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, en el Título y, en su caso, el Suplemento correspondiente, especialmente la incluida en la Sección "Factores de Riesgo".

Régimen Fiscal:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: el régimen fiscal aplicable se encuentra previsto en los artículos 54, 135, y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2023 y en otras disposiciones complementarias; y
(ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable se encuentra previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá de las características del beneficiario efectivo de los intereses.

EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES. La Emisora no asume responsabilidad alguna de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Garantía:

Los Certificados Bursátiles podrán o no tener garantía específica, según se establezca en el Título y se divulgue en el Suplemento correspondiente. Previo a cada emisión de certificados bursátiles, la

Emisora se obliga a presentar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores una nueva opinión legal, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II de la LMV, en la que, entre otros, de manera enunciativa más no limitativa, opine sobre el título, cualquier otro documento que se celebre para cada emisión en particular y, en su caso, sobre la garantía.

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, sin perjuicio de que pueda señalarse a otras personas para cada una de las Emisiones.

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

Obligaciones de la Emisora: Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer, de no hacer y de dar a cargo de la Emisora, según se señale en el Título y se divulgue en los Avisos y, en su caso, el Suplemento correspondiente.

Recursos Netos: Los recursos netos que se obtengan como resultado de cada Emisión se describirán en el Aviso de Colocación y, en su caso, el Suplemento correspondiente.

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

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

Los rendimientos generados en cada uno de los proyectos inmobiliarios actuales o futuros de la Compañía podrían estar sujetos a distintos riesgos relacionados con la industria inmobiliaria. Los rendimientos que se generan de cada uno de los proyectos inmobiliarios de la Compañía están sujetos a diversos riesgos que podrían ocasionar un efecto negativo adverso en los ingresos y los resultados de operación de la Compañía, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación de sus proyectos inmobiliarios; (ii) las variaciones en el PIB, (iii) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (iv) el aumento en las tasas de interés; (v) la falta de demanda de inmuebles; (vi) la sobreoferta de espacio; (vii) la calidad y precio de la administración, la operación, el manejo y el mantenimiento de los inmuebles; (viii) los ciclos inherentes de la industria

inmobiliaria; (ix) pérdidas en los inmuebles no asegurados o no cubiertos por los seguros existentes; (x) litigios relacionados con los inmuebles; (xi) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xii) caso fortuito y fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los proyectos inmobiliarios de la Compañía.

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

Los ingresos de la Compañía podrían verse afectados en caso de que ocurra una desaceleración económica que limite la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte del sector privado. Durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2022, así como el periodo concluido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la totalidad de ingresos por ventas de la Compañía provinieron de los segmentos de vivienda media, residencial, residencial plus y premium, así como de ingresos por rentas en la división de oficinas y centros comerciales. En 2022, el 21.0% de los clientes de la Compañía recurrieron al financiamiento mediante créditos hipotecarios con instituciones de banca múltiple o Sofomes para cubrir parte del precio de la propiedad, mientras que para los años 2021 y 2020, el 79.5% y el 73% de los clientes, correspondientemente, recurrieron a dicho tipo de financiamiento aún y cuando en los últimos años la disponibilidad de financiamiento del sector privado en México se ha incrementado, éste se podría restringir o encarecer en el futuro por lo que pudiera darse el caso de que un porcentaje relevante de los clientes de la Compañía no pueda obtener financiamiento para completar el pago de la propiedad. Si bien la Compañía mantiene la propiedad del inmueble hasta que se complete el pago y puede buscar compradores alternos, esta situación pudiera afectar los ingresos de la Compañía si se retrasa la escrituración o si se coloca a un precio menor al original.

**Tribunales
Competentes:**

Los Certificados Bursátiles se registrarán por e interpretarán conforme a la legislación mexicana correspondiente. Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Bursátiles, se someten a la jurisdicción de los

tribunales federales con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los mismos.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Actinver

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

BBVA

Casa de Bolsa

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

Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo el Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto de Colocación se encuentran inscritos bajo el No. 3753-4.15-2023-001 en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") y son aptos para listarse en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Este Prospecto de Colocación está a disposición con los Intermediarios Colocadores y podrá consultarse en las siguientes páginas de Internet: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y <http://www.idei.com.mx/>.

Ciudad de México, a 29 de junio de 2023.

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

ÍNDICE

PROYECCIONES Y DECLARACIONES A FUTURO	1
I. INFORMACIÓN GENERAL	5
A) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	5
B) RESUMEN EJECUTIVO	8
C) FACTORES DE RIESGO	27
i. Factores Relacionados con IDEI.	28
ii. Riesgos relacionados con México y el entorno macroeconómico.	35
iii. Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles.	38
D) OTROS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES	42
E) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	43
II. EL PROGRAMA	44
A) CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	44
i. Descripción del Programa.	44
ii. Autorización de la Asamblea de Accionistas.	44
iii. Domicilio de la Emisora.	44
iv. Clave de la Pizarra.	44
v. Tipo de Valor.	45
vi. Tipo de Oferta	45
vii. Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente.	45
viii. Monto de las Emisiones.	45
ix. Vigencia del Programa.	45
x. Número de Certificados Bursátiles.	45
xi. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.	45
xii. Denominación de los Certificados Bursátiles.	45
xiii. Plazo de Vigencia de las Emisiones.	45
xiv. Forma de Colocación.	46
xv. Fecha de Emisión y Liquidación.	46
xvi. Denominación de los Intermediarios Colocadores.	46
xvii. Calificación(es) de las Emisiones.	46
xviii. Tasa de Interés o de Descuento.	46
xix. Intereses Moratorios.	46
xx. Periodicidad en el Pago de Intereses.	46
xxi. Amortización de Principal.	46
xxii. Amortización Anticipada Voluntaria Parcial o Total.	47
xxiii. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.	47
xxiv. Aumento en el número de Certificados Bursátiles.	47
xxv. Posibles Adquirentes.	47
xxvi. Fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago	47
xxvii. Régimen Fiscal.	47
xxviii. Garantía.	48
xxix. Representante Común.	48
xxx. Depositario.	48
xxxí. Obligaciones de la Emisora.	48
xxxii. Recursos Netos.	48
xxxiii. Suplementos.	48
xxxiv. Derechos que confieren a sus Tenedores.	49
xxxv. Autorización de la CNBV.	49
xxxvi. Legislación.	49
B) DESTINO DE LOS FONDOS	50

C)	PLAN DE DISTRIBUCIÓN	51
D)	GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA	52
E)	ESTRUCTURA DE CAPITAL TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL PROGRAMA	53
F)	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	54
G)	NOMBRE DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	60
III.	LA EMISORA	61
A)	HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	61
B)	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	64
i.	<i>Actividad Principal.</i>	64
ii.	<i>Canales de Distribución y Estrategia de Ventas</i>	82
iii.	<i>Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.</i>	83
iv.	<i>Principales Clientes.</i>	84
v.	<i>Legislación Aplicable y Situación Tributaria.</i>	84
vi.	<i>Recursos Humanos.</i>	85
vii.	<i>Desempeño Ambiental.</i>	86
viii.	<i>Información de Mercado.</i>	92
ix.	<i>Estructura Corporativa</i>	94
x.	<i>Descripción de los Principales Activos.</i>	96
xi.	<i>Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.</i>	98
IV.	INFORMACIÓN FINANCIERA	99
A)	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	99
B)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA, Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.	110
C)	INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	111
D)	COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.	116
i.	<i>Resultados de Operación.</i>	116
ii.	<i>Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital</i>	118
iii.	<i>Control Interno.</i>	122
E)	<i>ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.</i>	122
V.	ADMINISTRACIÓN	124
A)	AUDITORES EXTERNOS	124
B)	OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES	124
C)	ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS	124
i.	<i>Administración.</i>	124
ii.	<i>Funciones del Consejo de Administración</i>	135
iii.	<i>Funciones del Presidente del Consejo de Administración</i>	135
iv.	<i>Perfil de los miembros de los Órganos de Gobierno</i>	136
v.	<i>Accionistas</i>	138
vi.	<i>Comités.</i>	138
D)	ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	141
i.	<i>Constitución</i>	142
ii.	<i>Duración</i>	142
iii.	<i>Objeto Social</i>	142
iv.	<i>Capital Social</i>	144
v.	<i>Aumentos y Disminuciones de Capital</i>	144
vi.	<i>Asamblea de Accionistas</i>	145
vii.	<i>Designación de Consejeros</i>	145
viii.	<i>Consejo de Administración</i>	146
ix.	<i>Disolución y Liquidación</i>	146

VI. PERSONAS RESPONSABLES	1
VII. ANEXOS	6
1. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DICTAMINADOS DE IDEI POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020.	6
2. ESTADOS FINANCIEROS INTERNOS AL 31 DE MARZO DE 2023 DE MANERA COMPARATIVA CON LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO ANTERIOR Y DESGLOSE DEL CAPÍTULO DE INFORMACIÓN FINANCIERA RESPECTO DE LAS CIFRAS AL 31 DE MARZO DE 2023.	6
3. INFORMES DEL COMISARIO POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020.	6
4. OPINIÓN LEGAL.	6

Los anexos antes listados forman parte integrante del presente Prospecto.

NINGÚN INTERMEDIARIO COLOCADOR, 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 ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LA EMISORA, NI POR LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

PROYECCIONES Y DECLARACIONES A FUTURO

El presente Prospecto contiene proyecciones y declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas proyecciones y declaraciones a futuro incluyen, entre otras: (i) declaraciones relativas a los resultados de operaciones y situación financiera de la Compañía; (ii) declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con sus operaciones; y (iii) declaraciones de suposiciones subyacentes a dichas declaraciones. Palabras tales como "intentamos", "anticipamos", "creemos", "podríamos", "estimamos", "esperamos", "pronosticamos", "aconsejamos", "pretendemos", "podemos", "planeamos", "potencial", "predecimos", "buscamos", "debería", "será" así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las proyecciones y declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas proyecciones y declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones, incluyendo los siguientes factores:

- Medidas de distanciamiento social y confinamiento impuestas por las autoridades sanitarias como medidas para prevenir y erradicar la propagación de la COVID-19;
- Disminución en la producción de bienes y servicios ocasionado por las medidas de distanciamiento y confinamiento a las que hace referencia el punto anterior;
- Competencia en nuestra industria y mercados;
- Implementación de un control de precios de nuestros productos por parte del gobierno;
- Acceso a suministros diversos;
- El desempeño de la economía mexicana y de los Estados Unidos;
- Limitaciones en nuestro acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- El desempeño de los mercados financieros y nuestra capacidad para pagar o refinanciar nuestras obligaciones financieras, según sea necesario;
- Restricciones en la convertibilidad de divisas y remesas fuera de México;
- La pérdida de uno o más clientes relevantes;
- Huelgas o paros laborales en alguno de nuestros clientes relevantes o de sus proveedores esenciales;
- El desempeño de nuestros clientes de venta al menudeo y la preferencia que pudieran otorgar a los productos de nuestros competidores;
- El poder adquisitivo de nuestros clientes;
- Barreras al comercio exterior, incluyendo tarifas;
- Costos, dificultades, incertidumbres, regulaciones y políticas gubernamentales o interpretaciones judiciales relativas a fusiones, adquisiciones, escisiones o *joint-arrangements*;

- Riesgos inherentes a operaciones internacionales;
- Cumplimiento con leyes y regulaciones, incluyendo la regulación ambiental;
- Deterioro de relaciones laborales con nuestros empleados o el incremento de costos laborales indirectos;
- Pérdida de personal clave;
- Actividades bélicas, terroristas y criminales, así como eventos geopolíticos;
- Nuestra capacidad para ejecutar nuestras estrategias corporativas;
- La falla de nuestro sistema de tecnología de la información incluyendo sistemas de datos, comunicaciones y distribución;
- Variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado o la tasa de inflación;
- El efecto de modificaciones a los criterios contables y Norma de Información Financiera, nueva legislación, la intervención de las autoridades regulatorias, las disposiciones normativas o gubernamentales y la política monetaria o fiscal en México y los Estados Unidos;
- Cambios radicales en la situación política en México y el extranjero;
- Deterioro en los acuerdos y actividades comerciales que hoy en día mantiene México con el extranjero;
- Cambios en la normatividad, así como otras leyes aplicables; y
- Los factores de riesgo que se incluyen en la sección "Factores de Riesgo".

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Los inversionistas potenciales deben leer las secciones de este Prospecto que se titulan "Resumen Ejecutivo", "Factores de Riesgo", "Descripción del Negocio" y "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora" para una explicación detallada de los factores que podrían afectar nuestro rendimiento en el futuro, así como de los mercados en los que operamos.

A la luz de estos riesgos, incertidumbres y suposiciones, los acontecimientos futuros descritos en este Prospecto podrían no verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este Prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de éstos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas se alcanzarán. Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que

nos puedan atribuirse o puedan atribuirse a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a esta declaración cautelar.

Las declaraciones contenidas en este Prospecto respecto a la información de mercado y la industria están basadas en fuentes utilizadas por la industria, así como estudios internos que hemos realizado. Las publicaciones de la industria y pronósticos indican que la información contenida se ha obtenido de fuentes fidedignas, pero no es posible asegurar la precisión y plenitud de ésta.

A pesar de que creemos que la información contenida en este Prospecto proveniente de las fuentes mencionadas y que es confiable en todos los aspectos materiales, no hemos verificado de manera independiente la información ni los supuestos en los que se basa.

Moneda, tipo de cambio y otros datos

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente Prospecto está expresada en Pesos, moneda nacional de México. Los términos "pesos", "\$", "MX\$" y "Ps." significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos "US\$", "Dls." y "dólares" significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. A menos que se indique lo contrario, las referencias en este Prospecto a "billones" de dólares significan miles de millones de dólares.

El presente Prospecto contiene conversiones de ciertos montos en Pesos a dólares a los tipos de cambio indicados, simplemente para conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como una garantía de que las cifras en Pesos realmente representan los montos correspondientes en dólares o hubieran podido convertirse a dólares a dichos tipos de cambio. Las conversiones de Pesos a dólares se efectuaron con base en el tipo de cambio que en cada sección de este Prospecto se indica.

Redondeo

Los totales en algunas de las tablas incluidas en el presente Prospecto pueden ser distintos de la suma de las cifras individuales debido a factores de redondeo.

En el presente Prospecto, todas las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos o dólares, se suprimen los montos inferiores a mil, un millón o un mil millones, según el caso. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al uno por ciento, al décimo de uno por ciento o al centésimo de uno por ciento más próximo, según el caso. Es posible que en algunos casos la suma de las cifras y los porcentajes que aparecen en las tablas incluidas en el presente Prospecto no sean igual al total indicado debido a los factores de redondeo y de supresión antes mencionados.

Datos sobre la industria y el mercado

Cierta información contenida en el presente ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no se han actualizado a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente Prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: publicaciones de INEGI, SHCP, e información de Estados y Municipios. Si bien la Emisora cree que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni la Emisora o cualquiera de sus miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliadas, ni los Intermediarios Colocadores asumen responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y proyecciones presentadas en este Prospecto representan las opiniones subjetivas de la Emisora. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales de la Emisora respecto al desempeño y tendencias del mercado, 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 la Emisora cree que estas fuentes son fiables, no han verificado independientemente la información y no se puede garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que se presentan. Las proyecciones incluidas en el presente se han proporcionado a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados, pero no deberán ser consideradas como una declaración o garantía respecto a los resultados financieros futuros.

Otros datos

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m²). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este Prospecto se expresan en metros cuadrados.

Descripciones de operaciones, contratos y permisos.

Este Prospecto contiene descripciones resumidas de las disposiciones de diversas operaciones, contratos y permisos. Dichas descripciones no pretenden ser detalladas o completas y son calificadas en su totalidad por los términos y condiciones de dicho documento. Además, cabe mencionar que al igual que cualquier otro contrato o instrumento jurídico, los términos de dichos contratos o permisos pueden estar sujetos a interpretación.



I. INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

A menos de que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán utilizarse indistintamente en singular o plural.

"Agencias Calificadoras"	Significa las instituciones calificadoras de valores autorizadas por la CNBV para organizarse y operar con dicho carácter y proporcionar el servicio consistente en dictaminar la calidad crediticia de los Certificados Bursátiles, así como cualquier causahabiente o cesionario de las mismas.
"Aviso de Oferta Pública"	Significa el aviso de oferta que se publique en relación con cada emisión de Certificados Bursátiles realizado al amparo del Programa.
"Asamblea General de Tenedores"	Significa la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles correspondientes a cada emisión al amparo del Programa.
"Bolsa"	Significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles" "Cebures" o "CBs"	o Significa los Certificados Bursátiles de largo plazo emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
"Certificados Bursátiles Adicionales"	Significa que sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerará que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.
"CINIF"	Significa el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.
"Circular Única de Bancos"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"COFECE"	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
"Criterios Contables de la CNBV"	Significa los criterios de contabilidad establecidos para Instituciones de Crédito emitidos por la CNBV contenidos en la Circular Única de Bancos. Dichas normas siguen en lo general a las Normas de Información Financiera Mexicanas.
"Días Hábiles"	Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.
"Documentos de cada Emisión"	Significan en su conjunto el Aviso de Oferta Pública, el Aviso de Colocación, el Título de la Emisión, y el Suplemento definitivo de cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa.
"Dólares" o "USD"	Significa el dólar estadounidense, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Emisión"	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que la Emisora lleve a cabo de conformidad con el Programa.
"Estados Unidos"	Significa los Estados Unidos de América.
"Estados Financieros Auditados"	Significa los estados financieros consolidados auditados de la Emisora por los años concluidos el 31 de diciembre de 2022, 2021, y 2020. Dichos estados financieros incluyen las notas preparadas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
"EBITDA Ajustada"	Significa con respecto a cada uno de los Emisores, sus Subsidiarias y cualquier vehículo de propósito especial existente o futuro con respecto a cualquiera de sus proyectos, en el cual, el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias, EBITDA teniendo en cuenta todos los intereses pagaderos con respecto a toda su deuda financiera, y agregando intereses capitalizados (totalmente consolidados).
"EBITDA Consolidado"	Significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las NIIF, de: (i) utilidad de operación, más (ii) gastos de depreciación, más (iii) gastos de amortización (incluyendo la amortización de comisiones diferidas de financiamiento), más (iv) intereses capitalizados que se hubieren transferido a resultados a través del costo de ventas, más (v) ingresos por intereses por concepto de financiamiento de inmuebles y/o desarrollos.

"Emisora", "Emisor", "Compañía" o "IDEI"	Significa Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V.
"ICMA"	Significa la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (<i>International Capital Markets Association</i>).
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Intermediarios Colocadores"	Significa (i) Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, y (ii) Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.
"Internet"	Significa la red electrónica mundial.
"LIC"	Significa Ley de Instituciones de Crédito.
"LGTOC"	Significa Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"México" o "País"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Monto Total Autorizado del Programa"	Significa la cantidad de hasta \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIS o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente.
"NIF"	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el CINIF.
"NIIF" o "IFRS"	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
"Oferta"	Tiene el significado que se le atribuye en la carátula del presente Prospecto.
"Pesos" o "\$" o "M.N."	Significa el peso mexicano, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
"PLD" o "PLD y FT"	Significa prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.
"Principios de Bonos Sociales"	Significan aquellos principios contenidos en la Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Sociales de junio de 2021 establecida por la ICMA.
"Principios de Bonos Sostenibles"	Significan aquellos principios contenidos en la Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Sostenibles de junio de 2021 establecida por la ICMA.
"Principios de Bonos Verdes"	Significan aquellos principios contenidos en la Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Verdes de junio de 2021 establecida por la ICMA.

"Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad"	Significan aquellos principios contenidos en la Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de junio de 2020 establecida por la ICMA.
"Programa"	Significa el programa de colocación de Certificados Bursátiles que se describe en el presente Prospecto.
"Prospecto"	Significa el presente Prospecto, correspondiente al programa de Certificados Bursátiles de largo plazo de hasta \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), su equivalente en UDIS o en Dólares Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente.
"Proyectos Verdes Elegibles"	Significa el tipo de proyectos a los cuales se le destinarán los recursos de cada Emisión realizada al amparo del Programa, en su caso, según los mismos (i) se determinen en los documentos correspondientes a cada Emisión, y (ii) cumplan en todo momento con los Principios de Bonos Verdes y los Principios de Bonos Vinculados a Sostenibilidad.
"Representante Común"	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o la persona que sea designada para cada Emisión.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores llevado por la CNBV.
"SHCP"	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
"Sofom"	Significa una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple.
"Suplemento"	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación y que contenga las características correspondientes a una Emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo al amparo del Programa.
"Tenedores"	Significa cualquier persona que sea propietaria de Certificados Bursátiles.
"TIIE"	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
"Título"	Significa cualquier título que ampare los Certificados Bursátiles.
"UDIs" o "Unidades de Inversión"	Significa la unidad de inversión determinada por el Gobierno Federal en 1995. Indexada al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

b) Resumen Ejecutivo

El presente resumen ejecutivo contiene cierta información seleccionada del presente Prospecto y puede no contener toda la información que sea importante para el inversionista. Para entender quiénes somos, nuestro negocio y los términos de la Oferta, usted deberá de leer cuidadosamente y de forma integral el presente Prospecto, incluyendo específicamente, pero sin limitar la Sección denominada "Factores de Riesgo", así como el Capítulo de "Información Financiera Seleccionada". Salvo que se establezca expresamente lo contrario o si el contexto lo requiere, los términos "IDEI", la "Compañía", la "Emisora" "nosotros" y "nuestro" hacen referencia a Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V.

El Programa.

El propósito del Programa es establecer el marco general para una serie de Emisiones de Certificados Bursátiles por la Emisora, para su colocación entre el gran público inversionista mediante oferta pública de conformidad con lo establecido por la LMV.

Una vez que los Cebures de cada Emisión se hayan colocado, y sujeto a las condiciones de mercado prevalecientes en dicho momento, la Emisora utilizará los recursos obtenidos de las colocaciones para distintos fines corporativos y operativos, a fin de poder realizar las operaciones que tiene permitidas conforme a sus estatutos sociales y demás disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar la originación de nuevos proyectos y la inversión de capital de trabajo.

El Programa contempla la emisión de Cebures al amparo de los artículos y las disposiciones aplicables. Sujeto a lo establecido en el siguiente párrafo, conforme a los Cebures, la Emisora tendrá la obligación de reembolsar el monto de principal y el rendimiento pactado, el cual podrá ser una tasa de interés fija o variable, según se determine en el Título, en el Aviso de Oferta Pública y, en su caso, en el Suplemento correspondientes.

Para cada Emisión de Certificados Bursátiles se elaborará un Suplemento y Aviso de Oferta Pública según corresponda, los cuales se presentarán a la CNBV para su autorización de difusión. Los Cebures podrán denominarse en Pesos o UDIs, o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América conforme se señale en el Suplemento y Aviso de Oferta Pública respectivo. La Emisora podrá realizar una o varias Emisiones de Cebures hasta por el Monto Total Autorizado del Programa.

Nuestro Negocio.

Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, y su nombre comercial es IDEI.

La Compañía se constituyó originalmente como una sociedad anónima, mediante la escritura pública número 13,285, de fecha 21 de enero de 1974, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, titular de la Notaría Pública número 27 de Monterrey, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 98, folio 69 volumen 205, el día 14 de febrero de 1974.

Posteriormente, IDEI se transformó en una sociedad anónima de capital variable, y en la actualidad se encuentra organizada como una sociedad anónima promotora de inversión, según consta en la escritura pública número 14,451 de fecha 31 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público titular de la notaría número 113 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823*9, con fecha 27 de mayo de 2009.

Desde su creación, IDEI se ha destacado por su participación en desarrollos inmobiliarios de oficinas vivienda y plazas comerciales en la Zona Metropolitana de Monterrey. Es el desarrollador más sobresaliente de la región norte del país, su historia así lo avala y sus múltiples desarrollos confirman su misión de acuerdo con la revista *Real Estate Market & Lifestyle* (Real Estate Market & Lifestyle, 2018)¹. Cuenta con una trayectoria de 49 (cuarenta y nueve) años y ha desarrollado bienes raíces tanto en Nuevo León, México como en Texas, Estados Unidos. Sus ventas proyectadas para el periodo de los años 2023 a 2028 superan los 33 mil millones de Pesos entre proyectos actuales y proyectos futuros.

¹ Real Estate Market & Lifestyle.(16 de febrero de 2018). *IDEI, 44 años de Vanguardia y Liderazgo*. Obtenido de <https://realestatemarket.com.mx/mercado-inmobiliario/22595-idei-44-anos-de-vanguardia-y-liderazgo>

Entre los edificios que ha desarrollado en San Pedro Garza García, Nuevo León se encuentran: la Torre KOI (2016), la más alta de México en su momento, la Torre Avalanz (2000), la Torre Comercial América (1996), así como la Torre Saqqara (2017).

IDEI ha administrado capital para inversionistas y *family offices* en fondos privados por más de 13,000 millones de pesos y cuenta con gobierno corporativo establecido y en continua institucionalización.

Su experiencia reciente incluye desarrollos vivienda vertical y vivienda horizontal, de oficinas, de usos mixtos y plazas comerciales. Del 2008 al 2022, los desarrollos de oficinas, de usos mixtos y vivienda vertical se realizaron principalmente en los corredores de Ricardo Margáin - Gómez Morin, Valle, Valle Oriente y Valle Poniente. Del 2003 al 2022, los desarrollos de vivienda horizontal se realizaron principalmente en el Zona Metropolitana de Monterrey.

La Compañía es una tenedora de acciones, cuyas subsidiarias tienen como giro principal el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios tanto para vivienda, horizontal y vertical, como para oficinas o locales comerciales, para enajenación y/o renta.

Las oficinas centrales se ubican en el piso 64 de la Torre KOI, ubicada en San Pedro Garza García, Nuevo León. El número telefónico (81) 86255757. Adicionalmente la Compañía cuenta con una página de Internet que contiene información general de la misma y cuya dirección es <http://www.idei.com.mx/>. En dicha página, podrá consultarse información de la Compañía que no forma parte de este documento.

Nuestros desarrollos han sido diseñados por firmas de arquitectura reconocidas a nivel mundial y han recibido certificaciones y premios. Por mencionar algunos, el desarrollo de usos mixtos Saqqara, ubicado en San Pedro Garza García, Nuevo León, fue diseñado por Foster + Partners, firma que diseñó el proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM), obtuvo la certificación LEED Plata (liderazgo en eficiencia y diseño energético) y fue ganador del Premio Obras Cemex 2016 México. Adicionalmente, el desarrollo KOI Sky Residences fue diseñado por HOK y VFO Arquitectos, también obtuvo la certificación LEED Plata, y fue ganador de Premio Obras Cemex 2017 México.

Las metas alcanzadas durante los 49 años de historia y experiencia:

- Oficinas: +15 edificios icónicos y 268 mil m².
- Vivienda horizontal: +35 desarrollos y 10,890 residencias.
- Vivienda vertical y usos mixtos: +19 desarrollos y 2,500 depts.
- Además, experiencia en desarrollos en Texas.

Acontecimientos recientes (2010 – 2022):

2018: Venta a Hotel Presidente Intercontinental Terreno y Construcción para el Hotel en Auriga y renta de oficinas a Actinver en Auriga Oficinas y Banamex en Citica Oficinas

2017: Venta de oficinas Saqqara a FUNO (11,236 m²)

2016: Torre KOI, el edificio más alto de México, al término de su construcción.

2015: Venta de oficinas VAO1 a Axa (12,610 m²)

2013: Venta de oficinas KOI a Banorte (24,000 m²)

Desarrollos recientes en San Pedro Garza García

Torre KOI: Desarrollo residencial, de oficinas y comercial que se encuentra ubicado en Ave. David Alfaro

Siqueiros, en Valle Oriente, San Pedro Garza García. Cuenta con 276 m de altura y 65 pisos: 238 departamentos y 37,270 m2 de área rentable para oficinas y comercios.

Saqqara: Desarrollo residencial, de oficinas y comercial que se encuentra ubicado en la Ave. José Vasconcelos en San Pedro Garza García. Cuenta con vista hacia la Sierra Madre, el Cerro de la Silla, y hacia el campo de golf del Club Campestre.

Además de su experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la generación de valor a partir de los mismos, IDEI cuenta con experiencia en administración de rentas de oficinas y departamentos, y con financiamiento hipotecario. Las divisiones con las que cuenta IDEI son las siguientes:

Negocio	Producto	Segmento
IDEI, Espacia	Desarrollo y Arrendamiento de Vivienda Vertical Residencial	Residencial Residencial Plus Premium
IDEI, Espacia	Desarrollo y Arrendamiento de Oficinas	Tipo A+ Tipo A Tipo B
Trazzo	Desarrollo Inmobiliario Horizontal	Residencial Media
IDEI, Espacia	Desarrollo de Plazas Comerciales	
Realiza	Financiamiento	Crédito hipotecario

Nuestras Fortalezas.

Dentro de las fortalezas de IDEI destacan:

Consideraciones de Inversión: Ventajas Comparativas



- 1 **Gobierno Corporativo**
• Compuesto por 45% de Consejeros Independientes y 6 comités de apoyo.
- 2 **Equipo Directivo Experimentado**
• Más de 23 años de experiencia en promedio en el sector inmobiliario y 15 años de promedio en IDEI.
- 3 **Manejo de Capital**
• Más de \$13,209,397 (miles de pesos) y en EUA más de \$90.5 (millones de dólares).
- 4 **Diversificación por Producto como mitigante de Riesgo**
• Portafolio de desarrollos que incluye casas, lotes residenciales, departamentos, oficinas y plazas comerciales.
- 5 **Estrategias Comerciales**
• El 31% de nuestras ventas horizontales y el 20% de nuestras ventas verticales se realizan por medios digitales.
- 6 **Procesos y Sistemas**
• Tecnología de vanguardia en el sector.
- 7 **Estrategia de Sostenibilidad**
• Impacto en 8 de los 17 ODS de la ONU, 5 objetivos estratégicos, 10 KPI's.



Estos elementos nos han permitido, desarrollar una cartera de clientes recurrentes cuya demanda continúa de nuestros productos y servicios nos proporciona un ingreso estable y constante para nuestro crecimiento orgánico.

Gobierno Corporativo.

La Compañía es una empresa institucional debido a que cuenta con un gobierno corporativo sólido, con amplia experiencia y en pleno funcionamiento desde 1995, el cual está apegado a, y funciona conforme a las mejores y más recientes prácticas de gobierno corporativo, implementadas con el apoyo de los asesores de la Compañía. A través de diversos órganos de administración y control como la Asamblea de Accionistas, el Consejo de Administración, Consejeros Independientes, diversos Comités Internos y Auditores Externos, basado en una cultura de cumplimiento en tiempo y forma en todas sus actividades y obligaciones con sus clientes, acreedores, socios de negocio, colaboradores, autoridades fiscales y administrativas y accionistas.

El gobierno corporativo mantiene un enfoque destinado a cubrir las necesidades de los accionistas, consejeros y de la propia Sociedad. Asimismo, el gobierno corporativo garantiza su funcionamiento a través de sesiones constantes dentro de los consejos y comités para analizar estrategias de mejora y crecimiento en el grupo.

Al cierre del mes de mayo de 2023, el equipo directivo de IDEI se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre y puesto	Experiencia y educación	Sexo
	Socio Fundador de IDEI	
Alberto de Jesús de la Garza Evia Presidente del Consejo de Administración	Tecnológico de Monterrey <i>Lic. en Administración de Empresas</i> 49 años en el sector 49 años en IDEI	Masculino
Jorge Martínez Vicepresidente de Operaciones	Planeación estratégica de IDEI Ha desarrollado +140 mil m ² vendibles de departamentos <i>MBA del IPADE</i> 20 años en el sector 20 años en IDEI	Masculino
Jaime Escamilla Vicepresidente de Administración y Finanzas	Planeación financiera y estructura de inversión de proyectos de IDEI Manejo de inversión de capital de más de 22,000 millones de pesos <i>MBA del IPADE</i> 21 años en el sector 15 años en IDEI	Masculino
José Antonio Cavazos Director Comercial	Responsable de Espacia Administradora Administración y comercialización del pool de rentas	Masculino

	Programa de Alta Dirección, D-1, IPADE <i>Lic. en Mercadotecnia, Universidad Regiomontana</i>	
	20 años en el sector 17 años en IDEI	
Jesús Jauregui Director de Proyectos Verticales	Responsable del diseño, ejecución y comercialización de los proyectos verticales <i>Maestría en Admón. de la Construcción del CMIC</i>	Masculino
	35 años en el sector 14 años en IDEI	
Mario Flores Director Jurídico	Responsable de instrumentación de documentos legales para la adquisición, venta y asociación de inmuebles Universidad Autónoma de Nuevo León <i>Lic. en Derecho</i>	Masculino
	39 años en el sector 16 años en IDEI	

El equipo de colaboradores de IDEI, así como de cada una de sus sociedades subsidiarias, en su nivel directivo, gerencial y operativo, es conformado por profesionales con sólida experiencia en los diversos sectores de negocio y área de especialidad, según corresponda. Sabemos que lo más valioso son nuestros colaboradores, ya que es a través de ellos que podemos ofrecer altos estándares de servicios y productos que permiten generar un alto nivel de satisfacción y lealtad de nuestros clientes, los cuales se traducen en resultados operativos positivos y situación financiera sólida de la Emisora.

Desarrollos inmobiliarios

IDEI ha participado en el diseño y construcción de 92 desarrollos inmobiliarios, incluyendo desarrollos verticales, horizontales, comerciales y de oficinas, con un total de 4,407,178.32 (cuatro millones cuatrocientos siete mil ciento setenta y ocho punto treinta y dos) metros cuadrados construidos y más de 14,000 (catorce mil) unidades lo que coloca a IDEI como un desarrollador y administrador de obra altamente experimentado y calificado en el sector de construcción vertical, horizontal, de locales comerciales y oficinas.

	Vivienda Vertical	Oficinas	Vivienda Horizontal	Comercial y Hoteles
# de proyectos	19	16	50	7
Inversión total (mmdp)	\$9.37	\$6.90	\$13.81	\$2.82
Monto de venta (mmdp)	\$12.41	\$9.19	\$19.08	\$2.18
Unidades	2,566		12,308	
Superficie vendible (miles de m ²)		268		72
Superficie construida (miles de m ²)	872	532	2,797	206

*En la actualidad no se están desarrollando hoteles.

Desarrollos de Oficinas

	Año	Desarrollo	Dirección	Colonia	Municipio
1	1983	Torre Alta	Av. Roble 300	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
2	1985	Torre Ábaco	Montes Rocallosos 505	San Agustín	San Pedro, N.L.
3	1988	Torre Quimmco	Av. Roble 701	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
4	1996	Torre ING	Batallón de San Patricio 111	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
5	1998	Edificio Plaza Internacional AON	Av. Gomez Morin 350	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
6	2000	Torre Avalanz	Batallón de San Patricio 111	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
7	2005	Altus Oficinas Torre Sur	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga oriente	San Pedro, N.L.
8	2007	Altus Oficinas Torre Norte	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga oriente	San Pedro, N.L.
9	2008	Céntrica Oficinas	Vicente Guerrero 2033	Céntrica	Monterrey, N.L.
10	2009	VAO Oficinas I	David Alfaro Siqueiros 104	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
11	2012	VAO Oficinas II	David Alfaro Siqueiros 104	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
12	2015	KOI Earth Offices	David Alfaro Siqueiros 106	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
13	2021	Saqqara Offices	Vasconcelos 154	Santa Engracias	San Pedro, N.L.
14	2021	Cítica	Miguel Hidalgo 1415	Centro	Monterrey, N.L.
15	2021	República	Venustiano Carranza 1001	Centro	Monterrey, N.L.
16	2021	Auriga	Av. Real San Agustín	San Agustín	San Pedro, N.L.

Desarrollos de Vivienda Vertical

	Año	Desarrollo	Dirección	Colonia	Municipio
1	1985	Torre Cristal	Cristal 22	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
2	1999	Torre del Campestre	Del Comercio 2	Santa Engracia	San Pedro, N.L.
3	2000	Torre Avalanz	Batallón de San Patricio 109	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
4	2005	Altus Residencial Torre Sur	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga Oriente	San Pedro, N.L.
5	2007	Altus Residencial Torre Norte	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga Oriente	San Pedro, N.L.
6	2009	COVA II	Colina Verde 3102	Colinas del Valle	Monterrey, N.L.
7	2010	LIU West	Jesús Reyes Ferreyra 103	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
8	2010	COVA II	Colina Alta	Colinas del Valle	Monterrey, N.L.
9	2010	EVA	Sendero de las Privanzas 305	Las Privanzas	San Pedro, N.L.
10	2010	Atria	Av. Lázaro Cárdenas 245	Santa Bárbara	San Pedro, N.L.
11	2013	LIU East	Jesús Reyes Ferreyra 103	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
12	2013	KOI Sky Residences	David Alfaro Siqueiros 106	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
13	2013	Saqqara Residences	Vasconcelos 154	Santa Engracia	San Pedro, N.L.
14	2015	TULÉ	Francisco Villa 1700	La Banda	Santa Catarina, N.L.
15	2017	Cítica	Miguel Hidalgo 1415	Centro	Monterrey, N.L.
16	2017	Céntrica	Céntrica 302	Céntrica	Monterrey, N.L.
17	2018	KIMÁ	Francisco Villa 1700	La Banda	Santa Catarina, N.L.
18	2021	República	Venustiano Carranza 1001	Centro	Monterrey, N.L.
19	2021	Céntrica Platinum	Av. Vicente Guerrero 2320	Céntrica	Monterrey, N.L.

Proyectos en planeación y desarrollo

IDEI se caracteriza por realizar de forma continua un análisis del mercado que le permita identificar, negociar y adquirir nuevos terrenos a partir de los cuales mantenga su ciclo de desarrollo para los siguientes años. Al 31 de diciembre de 2022, IDEI cuenta con 21 (veintiún) proyectos activos, con una inversión total de \$28,272 mdp (veintiocho mil doscientos setenta y dos millones de pesos) y 7 (siete) proyectos en el *pipeline* con una inversión total de \$6,712 mdp (seis mil setecientos doce millones de pesos), como se muestra en la sección III. LA EMISORA, en el apartado de Proyectos en planeación y desarrollo.

Plan de negocios y Estrategia general del negocio

El modelo de negocio se divide de forma principal en tres rubros, evaluación del negocio, ejecución del proyecto y plan de salida, en la primera etapa, la Emisora lleva a cabo una evaluación de las oportunidades de negocio, a través de alianzas estratégicas, entre otras. Una vez identificado el proyecto, se lleva a cabo un análisis de la ubicación, mercado, temas legales, ambientales y finanzas preliminares. Para concluir esta etapa se lleva a cabo un estudio de inteligencia y análisis financiero, proceso que conceptualiza cuál es la mejor opción para el desarrollo del proyecto. Como parte de la segunda etapa, se lleva a cabo el proceso de planeación y desarrollo del proyecto. El proceso de planeación implica la definición de ciertos criterios fundamentales como son: la estructura de capital, participación accionaria, vehículo legal, estrategias de financiamiento y otros temas relevantes. El desarrollo del proyecto se ejecuta por el equipo interno asignado. Por último, el plan de salida dependerá del perfil de la inversión, en el caso de oficinas y centros comerciales se podrá arrendar el inmueble o vender de forma directa; mientras que, para el caso de residencias, se analizará si la venta es al contado, bancaria o mediante crédito por la financiera del grupo.

Modelo de Negocio



11

Situación del mercado inmobiliario

De acuerdo con el estudio de mercado interno realizado por la empresa 4s Real Estate, el mercado inmobiliario de vivienda vertical en la Zona Metropolitana de Monterrey se ha desarrollado rápidamente en los últimos años. En el periodo de 2015 a 2021, la oferta de departamentos mostró un crecimiento compuesto del 22% (veintidós por ciento), 1,343 (un mil trecientos cuarenta y tres) unidades en 2015, a 4,475 (cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco) unidades en 2021. Se tuvo un incremento en la venta de vivienda vertical de la Zona Metropolitana de Monterrey de 39.5% de 2020 a 2021, esto es pasando de 3,209 (tres mil doscientas nueve) unidades en 2020 a 4,475 (cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco) unidades en el mismo periodo de 2021. Esto es una consecuencia de tres factores: el desarrollo económico, la limitación de la movilidad, así como de los retos geográficos de la región (4s Real Estate).

De acuerdo con el estudio de mercado interno, DIME, de la empresa Softec, los factores mencionados a continuación son los principales impulsores de la demanda. El primero, desarrollo económico, tiene incidencia a través de dos componentes: 1) Nuevo León registró un crecimiento de 8.0% (ocho por ciento)

anual entre 2009 y 2019; adicionalmente, 2) las tasas de los créditos hipotecarios a nivel nacional de 2014 a 2020 mostraron niveles inferiores a los de años previos, facilitando la adquisición de vivienda, 3) la tasa del crecimiento anual compuesta del saldo de créditos hipotecarios de Nuevo León es del 17.5% del 2015 al 2021. Estos factores hacen que los bienes raíces en la región muestren un incremento en precio debido a una mayor demanda (estudio de mercado DIME).

El segundo impulsor de la demanda, la limitación de la movilidad es el resultado del crecimiento urbano. A pesar de los esfuerzos por incrementar las vialidades y el transporte público en la Zona Metropolitana de Monterrey, como cualquier otra urbe a nivel global, la movilidad se vuelve más costosa por las distancias a recorrer en términos monetarios, así como en tiempo. Este costo adicional representa un aumento en los precios de los bienes raíces que evitan incurrir en dichos costos. Este factor hace que los bienes raíces muestren un incremento en el precio debido al valor agregado que generan.

El tercer impulsor de la demanda, los retos geográficos de la región es una característica que limita la expansión urbana horizontal. La geografía de la Zona Metropolitana de Monterrey cuenta con divisiones naturales provocadas por el Río Santa Catarina, así como la Sierra Madre Oriental, el Cerro Loma Larga, el Cerro de la Silla, el Cerro del Topo Chico y Cerro de las Mitras. Estas divisiones complican las alternativas de movilidad y de expansión horizontal. Este factor hace que los bienes raíces muestren un incremento en precio debido a la escasez de oferta de espacio horizontal.

El dinamismo económico que se observa en la ciudad de Monterrey y su área conurbada ha convertido a ésta última en la ciudad con los municipios de mejor nivel de vida del país, según el estudio de "Ciudades Más Habitables de México 2019", en donde San Pedro Garza García ocupa el primer lugar con un 74.9 de 100 en mejor nivel de vida. Por su parte, el nivel socioeconómico de Nuevo León se encuentra mejor distribuido que el promedio nacional.

El Estado de Nuevo León representa la tercera economía más importante para el País, de conformidad a lo publicado por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), pues ésta aportó el 8.3% (ocho puntos tres por ciento) del Producto Interno Bruto de México en 2021, tendencia que se espera continúe ascendiendo, especialmente en la ciudad de Monterrey y su zona metropolitana.

La Ciudad de México, así como las zonas metropolitanas de Guadalajara y Monterrey están consideradas dentro de la lista de las 100 ciudades más pobladas del mundo, de acuerdo con el último censo celebrado por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). La vivienda vertical ayuda a distribuir equitativamente la población y contribuye al mejoramiento urbano.

El crecimiento de Monterrey y su área conurbada constituye un factor determinante para el aumento en la demanda de bienes inmuebles con fines residenciales, comerciales, de oficinas y mixtos.

Del panorama actual del mercado inmobiliario en Monterrey es importante destacar el crecimiento que el desarrollo vertical ha tenido en los últimos años, disposición que se estima se mantendrá durante los años subsecuentes debido al estilo de vida de las generaciones jóvenes de acuerdo con estudios de mercado realizados por la empresa 4s Real Estate. Un 80% (ochenta por ciento) de los desarrollos inmobiliarios mixtos que se edifican en este momento en Monterrey y San Pedro Garza García, principalmente, están concentrados en 7 grandes jugadores: IDEI, Carza, Garza Ponce, Proyectos 9, Marfil, Javer y Grupo Inmobiliario Monterrey.

En este sentido cabe mencionar que al cierre de 2022 existían cerca de 6,921 (seis mil novecientos veinte un) departamentos en segmento Premium, Residencial Plus y Residencial, de los cuales se tiene un inventario de 17 (diecisiete) meses en Premium, 19 (diecinueve) meses en Residencial Plus y 19 (diecinueve) meses en Residencial. Esto demuestra el crecimiento constante en la oferta de departamentos, con incrementos en el precio por metro cuadrado de vivienda entre el 9% (nueve por ciento) a 17% (diecisiete por ciento) anual y con una absorción de mercado creciente y estable, de acuerdo con estudios

de mercado realizados por la empresa 4s Real Estate.

Estados consolidados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

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

Estados consolidados de resultados integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(Miles de pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos de operación:				
Ventas netas		\$ 1,638,949	1,769,201	1,040,872
Ingresos por arrendamientos		166,832	114,813	105,192
Ingresos por servicios		<u>120,334</u>	<u>78,598</u>	<u>50,386</u>
Total de ingresos		<u>1,926,115</u>	<u>1,962,612</u>	<u>1,196,450</u>
Costos y gastos:				
Costo de ventas	25	894,254	1,092,348	506,995
Gastos de operación	25	595,108	445,678	420,036
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	7	<u>14,723</u>	<u>10,296</u>	<u>-6,041</u>
Total de costos y gastos		<u>1,504,085</u>	<u>1,548,322</u>	<u>920,990</u>
Otros ingresos		12,556	80,467	20,759
Efecto Revaluación Propiedades de inversión		<u>522,991</u>	<u>2,706,723</u>	<u>161,936</u>
Utilidad de operación		<u>957,577</u>	<u>3,201,480</u>	<u>458,155</u>
Gastos financieros:				
Gasto por intereses		116,260	88,305	170,415
Ingresos por intereses		-43,179	-41,899	-167,472
Porción inefectiva de operaciones derivadas		0	1,087	4,111
Fluctuación cambiaria, neta		<u>2,705</u>	<u>-6,404</u>	<u>3,382</u>
Costo financiero neto		<u>75,786</u>	<u>41,089</u>	<u>10,436</u>
Participación en resultados de asociada		6,275	6,271	0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>888,066</u>	<u>3,166,662</u>	<u>447,719</u>
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal	21	23,380	30,404	21,131
Diferidos		<u>119,656</u>	<u>148,510</u>	<u>59,613</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>143,036</u>	<u>178,914</u>	<u>80,744</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 745,030</u>	<u>2,987,748</u>	<u>366,975</u>
Otros componentes de la utilidad integral:				
Pérdidas (ganancias) actuariales de obligaciones laborales	23	\$ 111	454	-611
Operaciones derivadas		55,520	150,937	-108,700
Impuestos diferidos en otros resultados integrales		<u>-16,689</u>	<u>-45,417</u>	<u>34,026</u>
Total de otros resultados integrales		<u>38,942</u>	<u>105,974</u>	<u>-75,285</u>
Resultado integral		<u>\$ 783,972</u>	<u>3,093,722</u>	<u>291,690</u>

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

(Miles de pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 209,077	205,860	217,923
Cuentas por cobrar corto plazo, neto	7	1,757,564	1,196,242	626,137
Impuesto sobre la renta por recuperar		38,525	28,591	25,898
Otras cuentas por cobrar	9	1,021,193	881,047	831,075
Inventarios inmobiliarios	11	2,587,691	1,446,361	3,547,916
Instrumentos financieros derivados	18	84,285	32,312	232
Anticipos a proveedores		436,594	362,977	315,848
Total del activo circulante		6,134,929	4,153,390	5,565,029
Efectivo restringido a largo plazo	6	27,840	27,840	26,979
Inversión en acciones de asociada	12	289,494	283,288	277,320
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	7	814,120	688,575	282,778
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	10	910,260	549,413	462,561
Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	14	57,095	62,041	59,091
Activo intangible - neto		9,237	10,050	10,226
Propiedades de inversión	13	8,087,408	7,254,006	1,133,752
Activos por derecho de uso	20	25,354	24,905	25,667
Reservas territoriales	11	474,878	694,183	1,464,217
Impuesto sobre la renta diferido	21	292,845	464,738	698,051
Otros activos		53,288	50,766	48,933
Total del activo		\$ 17,176,748	14,263,195	10,054,604
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	19	\$ 1,028,033	1,020,090	839,806
Proveedores		621,739	374,155	550,899
Pasivos acumulados	15	1,613,690	846,626	460,818
Instrumentos financieros derivados	18	7,168	11,224	128,994
Arrendamiento corto plazo	20	6,920	6,920	7,758
Impuestos por pagar		181,410	162,684	128,872
Ingresos por realizar	16	1,241,587	813,168	712,675
Total del pasivo circulante		4,700,547	3,234,867	2,829,822
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	19	4,855,718	4,178,483	3,341,224
Fondos de garantía		196,527	173,877	176,673
Otros pasivos largo plazo		67,141	33,574	32,844
Arrendamiento largo plazo	20	23,468	23,631	22,653
Beneficios a empleados		2,772	2,383	2,181
Impuesto sobre la renta diferido	21	676,208	711,755	751,210
Total del pasivo		10,522,381	8,358,570	7,156,607
Capital contable:				
Participación controladora:				
Capital social	22	687,788	687,788	687,788
Aportaciones para futuros aumentos de capital		5,065	5,065	5,065
Utilidades retenidas		5,622,261	4,909,118	2,273,622
Otras partidas de resultado integral	23	47,359	8,417	-97,557
Participación controladora		6,362,473	5,610,388	2,868,918
Participación no controladora		291,894	294,237	29,079
Total del capital contable		6,654,367	5,904,625	2,897,997
Total pasivo + capital		\$ 17,176,748	14,263,195	10,054,604

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(Miles de pesos)

	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales	Participación controladora	Participación no controladora	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 687,788	5,065	1,988,692	-22,272	2,659,273	30,436	2,689,709
Decreto de dividendos	-	-	83,402	-	-83,402	-	-83,402
Resultado integral (nota 22)	-	-	368,332	75,285	293,047	-1,357	291,690
Saldos al 31 de diciembre de 2020	687,788	5,065	2,273,622	-97,557	2,868,918	29,079	2,897,997
Decreto de dividendos	-	-	87,094	-	-87,094	-	-87,094
Resultado integral (nota 22)	-	-	2,722,590	105,974	2,828,564	265,158	3,093,722
Saldos al 31 de diciembre de 2021	687,788	5,065	4,909,118	8,417	5,610,388	294,237	5,904,625
Decreto de dividendos	-	-	-34,230	-	-34,230	-	-34,230
Resultado integral (nota 22)	-	-	747,373	38,942	786,315	-2,343	783,972
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 687,788	5,065	5,622,261	47,359	6,362,473	291,894	6,654,367

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

Estados consolidados de flujo de efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020
(Miles de pesos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 888,066	3,166,662	447,719
Más (menos):			
Depreciación y amortización de propiedades, mejoras en bienes arrendados y otros	10,855	9,457	10,507
Efecto de revaluación de propiedades de inversión	-522,991	-2,706,723	-161,936
Intereses a favor	-43,179	-41,899	-167,472
Participación en resultados de asociada	-6,275	-6,271	0
Efecto valuación de instrumentos financieros	0	0	0
Pérdida en venta de activo fijo	4	0	0
Ineficacia Derivados	0	1,087	4,111
Intereses a cargo	<u>116,260</u>	<u>89,392</u>	<u>170,415</u>
Subtotal	442,740	511,705	303,344
Cuentas por cobrar	-686,867	-975,902	833,085
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	-741,458	746,220	-699,983
Otros activos circulantes	-152,602	-53,891	-75,882
Pagos anticipados	-73,617	-47,129	55,335
Proveedores	247,584	-176,744	-75,446
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	863,638	399,303	-421,241
Ingresos por realizar	428,419	100,493	62,410
Impuestos a la utilidad pagados	-34,179	-26,421	-11,525
Beneficios a empleados	<u>500</u>	<u>656</u>	<u>301</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>294,158</u>	<u>478,290</u>	<u>-29,602</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	-4,515	-10,376	-9,010
Préstamos otorgados no relacionados con la operación	-360,847	-86,852	-69,110
Propiedades de inversión	-310,411	-1,182,592	5,513
Instrumentos financieros derivados	-51,973	-32,080	2,913
Inversión en acciones de asociada	0	0	-42,693
Otras inversiones	-6,206	2,933	-234,627
Intereses cobrados	<u>43,179</u>	<u>41,899</u>	<u>113,237</u>
Flujos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de inversión	<u>-690,773</u>	<u>-1,267,068</u>	<u>-233,777</u>
Actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	2,115,857	1,714,072	1,379,418
Pago de préstamos de instituciones financieras	-1,611,245	-791,650	-800,565
Instrumentos financieros derivados	51,464	33,167	1,198
Intereses pagados	-116,260	-86,004	-167,339
Pago de arrendamiento	-5,753	-4,948	-4,503
Pago de dividendos	-34,230	-87,061	-83,402
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>399,833</u>	<u>777,576</u>	<u>324,807</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes y efectivo restringido	3,217	-11,202	61,428
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>233,700</u>	<u>244,902</u>	<u>183,474</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al fin del año	\$ <u>236,917</u>	<u>233,700</u>	<u>244,902</u>

Estados consolidados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

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

Estados consolidados de resultados integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(Miles de pesos)

	Nota	2021	2020	2019
Ingresos de operación:				
Ventas netas		\$ 1,769,201	1,040,872	1,725,393
Ingresos por arrendamientos		114,813	105,192	79,655
Participación en resultados de asociada		8,271	-	-
Ingresos por servicios		78,598	50,386	48,475
Total de ingresos		1,968,883	1,196,450	1,853,523
Costos y gastos:				
Costo de ventas		1,092,348	506,995	1,148,596
Gastos de operación	25	445,678	420,036	321,713
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	8	10,296	(6,041)	(15,634)
Total de costos y gastos		1,548,322	920,990	1,452,675
Otros ingresos		80,467	20,759	25,117
Efecto Revaluación Propiedades de Inversión		2,708,723	161,936	148,545
Utilidad de operación		3,207,751	458,155	572,510
Gasto por intereses				
Gasto por intereses		88,305	170,415	317,336
Ingresos por intereses		(41,899)	(167,472)	(280,215)
Porción inefectiva de operaciones derivadas		1,087	4,111	-
Fluctuación cambiaria, neta		(6,404)	3,382	(2,371)
Costo financiero neto		41,089	10,436	34,750
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,166,662	447,719	537,760
Impuestos a la utilidad				
Sobre base fiscal	21	30,404	21,131	9,021
Diferidos		148,510	59,613	(232,543)
Total de impuestos a la utilidad		178,914	80,744	(223,522)
Utilidad neta consolidada		\$ 2,987,748	366,975	761,282
Otros componentes de la utilidad integral:				
Pérdidas (ganancias) actuariales de obligaciones laborales	23	\$ 454	(611)	(115)
Operaciones derivadas		150,937	(108,700)	(37,745)
Impuestos diferidos en otros resultados integrales		(45,417)	34,026	11,358
Total de otros resultados integrales		105,974	(75,285)	(26,502)
Resultado integral		\$ 3,093,722	291,690	734,780
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 2,722,590	368,332	765,787
Participación no controladora		265,158	(1,357)	(4,505)
		\$ 2,987,748	366,975	761,282
Utilidad integral atribuible a:				
Participación controladora		\$ 2,828,564	293,047	739,285
Participación no controladora		265,158	(1,357)	(4,505)
		\$ 3,093,722	291,690	734,780

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2021, 2020, 2019

(Miles de pesos)

	Nota	2021	2020	2019
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 205,860	217,923	161,364
Cuentas por cobrar corto plazo, neto	8	1,196,242	1,088,698	1,887,824
Impuesto sobre la renta por recuperar		28,591	25,898	35,424
Otras cuentas por cobrar	10	881,047	831,075	748,362
Inventarios inmobiliarios	11	1,446,361	3,547,916	2,764,103
Instrumentos financieros derivados	17	32,312	232	3,145
Anticipos a proveedores		362,977	315,848	371,183
Total del activo circulante		4,153,390	8,027,590	5,971,405
Efectivo restringido a largo plazo	7	27,840	26,979	22,110
Inversión en acciones de asociada	12	283,288	277,320	-
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	8	1,237,988	282,778	247,627
Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	14	62,041	59,091	66,074
Activo intangible - neto		10,050	10,226	8,109
Propiedades de inversión	13	7,254,006	1,133,752	1,095,043
Activos por derecho de uso	20	24,905	25,667	26,646
Reservas territoriales	11	694,183	1,464,217	1,424,821
Impuesto sobre la renta diferido	21	464,738	698,051	700,666
Otros activos		50,766	48,933	46,239
Total del activo		\$ 14,263,195	10,054,604	9,608,740
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	18	\$ 1,020,090	839,806	589,121
Proveedores		374,155	550,899	626,346
Pasivos acumulados	15	846,626	460,818	937,300
Instrumentos financieros derivados	17	11,224	128,984	19,096
Arrendamiento corto plazo	20	6,920	7,758	7,758
Impuestos por pagar		162,684	128,872	17,645
Ingresos por realizar		813,168	712,675	650,265
Total del pasivo circulante		3,234,867	2,829,822	2,847,531
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	18	4,178,483	3,341,224	3,067,291
Fondos de garantía		173,877	176,673	132,632
Otros pasivos largo plazo		33,574	32,844	118,829
Arrendamiento largo plazo	20	23,631	22,653	22,916
Beneficios a empleados	19	2,383	2,181	1,269
Impuesto sobre la renta diferido	21	711,755	751,210	728,563
Total del pasivo		8,358,570	7,156,607	6,919,031
Capital contable:				
Participación controladora:				
Capital social	22	687,788	687,788	687,788
Aportaciones para futuros aumentos de capital		5,065	5,065	5,065
Utilidades retenidas		4,909,118	2,273,622	1,988,692
Otras partidas de resultado integral	23	8,417	(97,557)	(22,272)
Participación controladora		5,610,388	2,868,918	2,659,273
Participación no controladora		294,237	29,079	30,436
Total del capital contable		5,904,625	2,897,997	2,689,709
Compromisos y pasivos contingentes	26			
Total pasivo + capital		\$ 14,263,195	10,054,604	9,608,740

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.

Situación Financiera de IDEI

Ingresos Netos

El modelo de negocio de IDEI contempla un plazo de entre 36 y 48 meses desde la etapa de adquisición del terreno y la etapa de entrega por escrituración de cada uno de los proyectos, durante este periodo existe la etapa de venta en la cual los clientes pagan entre el 10% y el 30% de enganche del valor total de la operación y el resto a la escrituración del inmueble, momento en el cual se reconoce el 100% del ingreso en nuestros estados financieros. Durante el año 2022 tuvimos un total de 21 proyectos activos, en el 2021 tuvimos un total de 22 proyectos activos, en el año 2020 tuvimos un total de 22 proyectos activos y para el año 2019 el total de proyectos activos fue de 20.

Los ingresos netos al 31 de diciembre de 2022 disminuyeron 7.36% con respecto al mismo periodo del año 2021, pasando de \$1,962.6 millones de pesos a \$1,926.1 millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2022 tenemos un total de ingresos por realizar \$5,562.1 millones de pesos, correspondientes a preventas realizadas en nuestros desarrollos con enganches pagados que van desde el 10% hasta el 30% del valor total de venta del inmueble Horizontal y Vertical ya que Oficinas se escrituraron todas las que se tenían vendidas al cierre del ejercicio. A continuación, se desglosa el monto de ingresos por realizar mencionado por divisiones.

Segmento	Importe por Escriturar
Horizontal	\$ 1,100,296
Vertical	\$ 4,461,828
Total	\$ 5,562,124

* Cifras en miles de pesos

Los ingresos netos al 31 de diciembre de 2021 aumentaron un 64.56% con respecto al cierre de 2020, pasando de \$1,196.5 millones de pesos a \$1,968.9 millones de pesos. Este aumento en los ingresos se debe principalmente a los ciclos de escrituración y terminación de construcción de proyectos, adicional a la reapertura que se ha venido dando en las dependencias gubernamentales después de la pandemia. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos un total de ingresos por realizar \$4,565.7 millones de pesos correspondientes a preventas realizadas en nuestros desarrollos con enganches pagados que van desde el 10% hasta el 30% del valor total de venta del inmueble. A continuación, se desglosa el monto de ingresos por realizar mencionado por divisiones.

Segmento	Monto por Escriturar
Horizontal	\$ 1,097,795
Vertical	\$ 3,425,240
Oficinas	\$ 42,680
Total	\$ 4,565,715

*Cifras en miles de pesos

Los ingresos netos al 31 de diciembre de 2020 disminuyeron un 35.45% con respecto al cierre de 2019, pasando de \$1,853.5 millones de pesos a \$1,196.5 millones de pesos. Esta disminución en los ingresos se debe principalmente a los ciclos de escrituración y terminación de construcción de proyectos.

Costo de Ventas

El costo de ventas disminuyó 18.13% al 31 de diciembre de 2022 con respecto al mismo periodo del año anterior, pasando de \$1,092.3 millones de pesos a \$894.3 millones de pesos. Esta variación se debe a la disminución de ingresos obtenidos.

El costo de ventas aumentó 115.45% al 31 de diciembre de 2021 con respecto al 31 de diciembre de 2020, pasando de \$506.9 millones de pesos a \$1,092.3 millones de pesos. Esta variación es causada principalmente por el incremento en los ingresos.

El costo de ventas disminuyó 55.8% al 31 de diciembre de 2020 con respecto al 31 de diciembre de 2019, pasando de \$1,146.6 millones de pesos a \$506.9 millones de pesos.

Utilidad Bruta

Al 31 de diciembre de 2022 la utilidad bruta aumentó 18.57% con respecto al mismo periodo de 2021, pasando de \$1,031.9 millones de pesos a \$870.3 millones de pesos, esto debido al incremento en los Ingresos obtenidos de la venta de terrenos urbanizados que dan un mayor margen.

A diciembre 2021 la utilidad bruta aumentó 27.13% con respecto al 31 de diciembre de 2020, pasando de \$689.5 millones de pesos a \$876.5 millones de pesos, como consecuencia del aumento en los ingresos.

A diciembre 2020 la utilidad bruta disminuyó 2.47% con respecto al 31 de diciembre de 2019, pasando de \$689.5 millones de pesos a \$706.9 millones de pesos.

Gastos de Operación

Los gastos de operación representaron el 30.90% de los ingresos al 31 de diciembre de 2022, pasando de \$445.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2021 a \$595.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento de 33.53%. Lo anterior, se explica por el pago de incentivos y bonos correspondientes al ejercicio 2022. Sin embargo, la proporción con los ingresos es del 30.90% al 31 de diciembre de 2022 contra el 22.7% del 31 de diciembre de 2021.

Los gastos de operación representaron el 22.64% de los ingresos al 31 de diciembre de 2021, pasando de \$420.0 millones de pesos al cierre de 2020 a \$445.7 millones de pesos al cierre de 2021, lo cual representa un aumento de \$25.6 millones de pesos. Lo anterior, debido a incremento en proyectos en los cuales aún no se tienen ingresos, es decir, están en proceso de construcción, y cuyo gasto asciende a \$39.9 millones de pesos, por impacto en el reconocimiento de gastos administrativos según las IFRS y decremento por ahorro en gastos de \$14.3 millones de pesos, lo que nos da un efecto neto de incremento en gastos de operación por \$25.6 millones de pesos

Los gastos de operación representaron el 35.11% de los ingresos al 31 de diciembre de 2020, pasando de \$321.7 millones de pesos al cierre de 2019 a \$420.0 millones de pesos al cierre de 2020, lo cual representa un aumento de \$98.3 millones de pesos. Lo anterior, se debe a un aumento de \$29.0 millones de pesos en reservas para pasivos laborales y bonos al personal y a un aumento de \$64.1 millones de pesos por impacto en el reconocimiento de gastos administrativos según las IFRS y \$5.2 millones de pesos en gastos de operación desarrollo de proyectos.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2022 disminuyó \$60.2 millones de pesos, lo que representa decremento de 12% con respecto al 31 de diciembre de 2021, derivado del decremento en los Ingresos.

El EBITDA al 31 de diciembre de 2021 se incrementó en \$2,796.2 millones de pesos, lo que representa un

incremento de 546% con respecto al 31 de diciembre de 2020, el incremento principal deriva de la Revaluación de Propiedades de Inversión que se realizó para el ejercicio 2021.

Sin tomar en cuenta la Revaluación el EBITDA al 31 de diciembre de 2021 se incrementó en \$251.5 millones de pesos, que representa un incremento del 71.9% con respecto al 31 de diciembre de 2020.

El EBITDA al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en \$144.8 millones de pesos lo que representa un decremento de 29.3% con respecto al 31 de diciembre de 2019, esta disminución se debe a la disminución de ingresos.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación al 31 de diciembre de 2022 disminuyó en \$60.2 millones de pesos, lo cual representa un 12% con respecto al mismo periodo del año 2021, este decremento se debe a la disminución de Ingresos.

La Utilidad de Operación al 31 de diciembre de 2021 incrementó \$2,749.6 millones de pesos lo que representa un incremento de 600.15% con respecto al 31 de diciembre de 2020, este aumento es ocasionado por la Revaluación de Propiedades de Inversión en cumplimiento de las IFRS, sin el efecto de esta Revaluación el incremento es de \$204.8 millones de pesos, lo que representa un incremento de 69.1%.

La Utilidad de Operación al 31 de diciembre de 2020 disminuyó \$114.4 millones de pesos lo que representa un decremento de 20.0% con respecto al 31 de diciembre de 2019, esta disminución es ocasionada por la disminución en los ingresos.

Costo Financiero Neto

El costo financiero neto al 31 de diciembre de 2022 fue de \$75.8 millones de pesos, lo que representó un incremento de \$34.7 millones de pesos comparado con \$41.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2021. Esta variación es causada por el registro de ingresos horizontales cuyos intereses van directo a resultados.

El costo financiero neto al cierre de diciembre 2021 fue de \$ 41.9 millones de pesos lo que representó un incremento de \$30.7 millones de pesos comparado con \$10.4 millones de pesos al cierre de diciembre 2020, esta variación principalmente causada por la disminución de ingresos por intereses a clientes

El costo financiero neto al cierre de diciembre 2020 fue de \$10.4 millones de pesos lo que representó un decremento de \$24.3 millones de pesos comparado con \$34.8 millones de pesos al cierre de diciembre 2019, esta variación principalmente causada por un aumento de ingresos por intereses a clientes.

Impuestos

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de diciembre de 2022 totalizaron \$143.0 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2021, cuando ascendieron a la cantidad de \$178.9 millones de pesos.

La reducción de impuestos se debe a la disminución de la utilidad obtenida en el ejercicio.

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de diciembre de 2021 totalizaron \$178.9 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2020 por la cantidad de \$80.7 millones de pesos.

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de diciembre de 2020 totalizaron \$80.7 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2019 por la cantidad de \$9.0 millones de pesos adicionalmente

tenemos un beneficio por el cálculo del ISR diferido por \$232.5 millones de pesos para el ejercicio 2019.

Utilidad Neta

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2022 fue de \$745.0 millones de pesos presentando un incremento de \$2,278.6 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$2,987.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2021, el decremento deriva de la revaluación efectuada en Propiedades de Inversión para el ejercicio 2021.

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2021 fue de \$2,987.7 millones de pesos presentando un incremento de \$2,620.8 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$367.0 millones de pesos 31 de diciembre de 2020.

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2020 fue de \$367.0 millones de pesos presentando un decremento de \$394.3 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$ 761.3 millones de pesos 31 de diciembre de 2019.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

El activo total de IDEI al 31 de diciembre de 2022 fue de \$17,170.8 millones de pesos, al 31 de diciembre de 2021 fue de \$14,263.2 millones de pesos, al cierre del 2020 fue de \$10,054.6 millones de pesos, y al cierre de 2019 fue \$9,608.7 millones de pesos.

El incremento en el Total de Activo se debe a Inventarios de Proyectos en Proceso y que se terminaran para ser considerados ingresos en el ejercicio 2023, así mismo del ejercicio 2021 fue derivado de la Revaluación de Propiedades de Inversión en cumplimiento con las NIIF.

Fuentes Internas y Externas de Liquidez

Las fuentes internas de liquidez provienen de la propia generación de flujo de las subsidiarias de la Emisora, esto es la utilidad antes de financiamientos, depreciación y amortización. Las fuentes externas de liquidez provienen principalmente de proveedores, financiamientos bancarios a través de líneas de corto o largo plazo y en un futuro a partir de la presente emisión a través de deuda bursátil de largo plazo como lo son los certificados bursátiles.

IDEI y sus subsidiarias se encuentran al corriente en los pagos de sus financiamientos tanto de capital como de intereses. IDEI también tiene líneas de crédito autorizadas disponibles con instituciones bancarias nacionales.

Niveles de Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2022, IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 13.2% con respecto al 31 de diciembre de 2021, registrando niveles de \$5,883.8 millones de pesos y \$5,198.6 millones de pesos, respectivamente; este incremento se originó principalmente por las disposiciones en las líneas bancarias de crédito puente destinadas al avance en las construcciones de los proyectos y a la disposición de líneas de capital de trabajo para nuevos proyectos.

Al 31 de diciembre de 2021 IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 24.3% con respecto al 31 de diciembre de 2020, registrando niveles de \$5,198.6 millones de pesos y \$4,181.0 millones de pesos respectivamente, este incremento se originó principalmente por las disposiciones en las líneas bancarias de crédito puente destinadas al avance en las construcciones de los proyectos y a la disposición de líneas de capital de trabajo para nuevos proyectos.

Al 31 de diciembre de 2020 IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 14.3% con respecto al 31 de diciembre de 2019, registrando niveles de \$4,181.0 millones de pesos y \$3,656.4 millones de pesos respectivamente, este incremento se originó principalmente por las disposiciones en las líneas bancarias de crédito puente destinadas al avance en las construcciones de los proyectos y a la disposición de líneas de capital de trabajo para nuevos proyectos.

La situación de la Emisora se mantiene sana, registrando una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 3.4 veces al 31 de diciembre de 2022 y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 1.58 veces. Al 31 de diciembre de 2021 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 14.64 veces al cierre de 2021 y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 1.42 veces. Al 31 de diciembre de 2020 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 33.52 veces y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 2.47 veces. Al 31 de diciembre de 2019 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 14.23 veces y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 2.56 veces.

c) Factores de Riesgo

Al considerar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores de los Certificados Bursátiles deben tomar en consideración, analizar y evaluar toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. De materializarse los riesgos descritos a continuación, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora podrían verse afectados, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles. Además, cabe la posibilidad de que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora se vean afectadas por otros riesgos que la Emisora desconoce o que actualmente no se consideran significativos. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les recomienda consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

Para el caso que Certificados Bursátiles emitidos al amparo de una Emisión posterior, realizada con base en las disposiciones del Programa previsto en este Prospecto, estén sujetos a riesgos específicos adicionales, los mismos se describirán en el Suplemento respectivo. Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Emisora, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiera llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que opera la Emisora, o aquellos riesgos que la Emisora considera que no son importantes, también pueden llegar a afectar los negocios, resultados operativos situación financiera y perspectivas de la Emisora.

Los Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

El presente Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas. Las declaraciones a futuro que contiene este Prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como "puede", "será", "creer", "continuar", "debería", "objetivo", "proyecto", "anticipar", "calcular", "esperar", "estimar", "intención", o el negativo de estas palabras u otras variaciones de estas, así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Prospecto.

Los inversionistas potenciales deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo

las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas potenciales no deben considerar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles.

i. Factores Relacionados con IDEI.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2022, así como el periodo concluido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la totalidad de ingresos por ventas de la Compañía provinieron de los segmentos de vivienda media, residencial, residencial plus y premium, así como de ingresos por rentas en la división de oficinas y centros comerciales. En 2022, el 21.0% de los clientes de la Compañía recurrieron al financiamiento mediante créditos hipotecarios con instituciones de banca múltiple o Sofomes para cubrir parte del precio de la propiedad, mientras que para los años 2021 y 2020, el 79.5% y el 73% de los clientes, correspondientemente, recurrieron a dicho tipo de financiamiento aún y cuando en los últimos años la disponibilidad de financiamiento del sector privado en México se ha incrementado, éste se podría restringir o encarecer en el futuro por lo que pudiera darse el caso de que un porcentaje relevante de los clientes de la Compañía no pueda obtener financiamiento para completar el pago de la propiedad. Si bien la Compañía mantiene la propiedad del inmueble hasta que se complete el pago y puede buscar compradores alternos,

esta situación pudiera afectar los ingresos de la Compañía si se retrasa la escrituración o si se coloca a un precio menor al original.

La actividad inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación federal, estatal y municipal.

La industria inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación en materia de uso de suelo, construcción, regulación ambiental, entre otros. Dicha regulación es supervisada por diferentes autoridades gubernamentales, tanto federales, estatales y municipales, lo cual puede afectar los proyectos de construcción de desarrollos inmobiliarios o la posibilidad de llevar a cabo la adquisición de inmuebles adecuados para venta en función de su ubicación. La continuidad e incremento de la participación de la Compañía en el sector inmobiliario dependen de su capacidad para la obtención oportuna de los permisos y autorizaciones necesarias para estar en condiciones de implementar sus proyectos inmobiliarios. Las modificaciones en las diversas regulaciones aplicables, así como la promulgación de nuevas leyes en esta materia podrían tener un efecto sustancial adverso en las actividades, operaciones y situación financiera de la Compañía, así como en sus proyectos inmobiliarios futuros.

Los inmuebles de la Compañía podrían expropiarse.

Si las autoridades competentes expropiaran una parte significativa de los inmuebles propiedad de la Compañía, la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación podrían verse afectados. A pesar de que el Gobierno Mexicano en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor real del mismo, lo que tendría un impacto en los activos consolidados de la Compañía.

Los proyectos de construcción podrían estar expuestos a contingencias de carácter ambiental.

Los proyectos de construcción de la Compañía deben cumplir con requerimientos de carácter ambiental, cuyo incumplimiento puede generar costos significativos y contingencias. Los proyectos de ingeniería y construcción de la Compañía podrían llegar a generar impactos ambientales, y su remediación o el pago de las sanciones que se llegaren a imponer como resultado de éstos ocasionarían gastos adicionales que, a su vez, tendrían consecuencias adversas en los resultados de la Compañía.

Cambios en las normas ambientales podrían afectar a la Compañía.

La Compañía busca siempre operar en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones de la Compañía, además de que la Compañía pudiera verse sujeta a la imposición de multas y otras sanciones de esta índole.

Las inversiones en bienes inmuebles exigen altos niveles de capital.

El desarrollo de proyectos inmobiliarios requiere de altos niveles de capital para la identificación y la adquisición de los terrenos, así como para la construcción y desarrollo de los proyectos. La estrategia de inversión, operación y crecimiento de la Compañía depende de inversiones a largo plazo que requieren grandes cantidades de capital. Si la Compañía no fuese capaz de obtener el capital necesario, podría no ser capaz de llevar a cabo las inversiones necesarias para la expansión de su negocio, concluir proyectos que se encuentren en desarrollo, o cumplir con sus obligaciones y compromisos financieros a su vencimiento.

Las actividades de la Compañía tienen una alta correlación con el financiamiento para el desarrollo de sus proyectos.

La Compañía no recibe el pago de una vivienda sino hasta que concluye su construcción y cierra la venta. En términos generales, la construcción de una vivienda residencial toma un mínimo de 8 (ocho) meses en la división horizontal y 30 (treinta) meses en la división vertical, a partir de la fecha en que comienza la construcción. Por tanto, la Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción principalmente con los recursos generados por su capital de trabajo y la contratación de deuda.

En el pasado, los cambios adversos en la situación de los mercados de crédito a nivel tanto nacional como internacional —tales como el aumento de las tasas de interés, la contracción del nivel de liquidez de las instituciones financieras y su renuencia a otorgar créditos a la industria— han provocado y podrían provocar incrementos en los costos relacionados con la contratación de deuda por parte de la Compañía o el refinanciamiento de las mismas, lo que a su vez pudiera tener efectos adversos en la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. La disponibilidad de financiamiento podrá verse limitado por eventos o condiciones que afecten la industria de vivienda. Por ejemplo, como resultado de las recientes reestructuras de las tres constructoras que cotizan en bolsa, la mayoría de los bancos e instituciones financieras mexicanas redujeron significativamente su exposición en la industria debido a la posición que tenían frente a estas tres compañías en instrumentos derivados, factoraje de cuentas por cobrar, créditos puente para la construcción y tierra en garantía para asegurar líneas de crédito a corto plazo, lo que afectó a los desarrolladores que dependen de financiamiento para operar.

La Compañía no puede garantizar que logrará refinanciar la deuda que llegue a contratar, o recaudar recursos mediante la venta de activos o el aumento de su capital para liquidar su deuda en su vencimiento. El incumplimiento de la Compañía de cualquier financiamiento, podría afectar de manera adversa su negocio, incluyendo por el remate de sus inmuebles (en el caso de créditos garantizados).

Asimismo, en México el 76.4% de la cartera de crédito a empresas lo tienen seis bancos (BBVA, Santander, Banamex, Banorte, Scotiabank y HSBC) (Juárez, 2022)². Estas concentraciones se pueden explicar en la medida que el sistema financiero tiende a presentar fallas de mercado y restricciones a la competencia, tanto estructurales como de comportamiento. La COFECE señaló en su primer reporte desde 2013, que el sistema financiero mexicano muestra poca movilidad de servicios financieros ya que faltan incentivos y apetito por parte de los intermediarios financieros para atraer clientes, vía mejores condiciones de sus productos y servicios, lo que podría derivar en un alza en las tasas de interés de los financiamientos contratados por la Compañía, o aquellos que contrate para continuar desarrollando proyectos.

Los activos inmobiliarios no son activos líquidos.

Las inversiones de carácter inmobiliario tienen liquidez limitada. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad de la Compañía para tener un portafolio de propiedades óptimo de acuerdo con las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad o una situación de liquidez limitada por parte de la Compañía, existe la posibilidad que se tuviera que realizar dicha venta por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de derechos registrales y otros, lo que podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

El incremento en el costo de los insumos para la construcción representa un factor de riesgo.

La Compañía no puede controlar el incremento en el costo de los insumos que utiliza para el desarrollo de los proyectos, como son el cemento, acero, entre otros. Dicho incremento generalmente se puede transferir al cliente mediante un ajuste en el precio de venta en las diferentes etapas de comercialización, pero en la medida de que esto no sea posible, podría provocar una disminución en la generación de recursos de cada

² Juárez, E. (17 de agosto de 2022). BBVA, Banorte y Santander liderean la cartera de crédito de la banca. El Economista. <https://www.economista.com.mx/sectorfinanciero/BBVA-Banorte-y-Santander-lideran-la-cartera-de-credito-de-la-banca-20220816-0119.html>

uno de los proyectos.

Concentración en el sector inmobiliario residencial, comercial y de oficinas.

El plan de negocios de la Compañía contempla llevar a cabo inversiones mayoritariamente en el sector inmobiliario residencial, comercial y de oficinas, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario residencial, comercial y de oficinas podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas de la Compañía.

La Compañía subcontrata un alto porcentaje de sus operaciones, por lo cual está expuesta a los riesgos relacionados con las actividades de sus subcontratistas.

Los métodos de construcción empleados por la Compañía se basan en la producción de unidades habitacionales y/o de oficinas y/o plazas comerciales mediante el uso de mano de obra especializada. Dentro de este contexto, la Compañía celebra contratos con subcontratistas locales especializados en las distintas etapas del proceso de construcción. Actualmente la Compañía subcontrata y tiene previsto continuar subcontratando con terceros gran parte de su proceso de construcción. Todas las subsidiarias de la Compañía utilizan subcontratistas. Cualquier demora o incumplimiento por parte de dichos subcontratistas podría ocasionar trastornos en las actividades de la Compañía y tener un efecto adverso en sus operaciones. La Compañía no puede garantizar que sus subcontratistas cumplirán con la entrega de las obras respectivas en forma oportuna.

Riesgo de pago de los seguros.

En relación con los activos inmobiliarios propiedad de la Compañía, no obstante el hecho que, conforme a las prácticas del mercado, se procurará que éstos estén protegidos mediante las pólizas de seguro con coberturas amplias, a primer riesgo y en relación con fenómenos hidrológicos, meteorológicos, terremotos, incendio, rayos, explosiones, pérdida consecencial y explosiones volcánicas, así como, en su caso, respecto de responsabilidad civil en relación con los daños que pudieran ocasionar a terceros con motivo de las construcciones, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) estas pólizas cuenten con límites suficientes; (ii) las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga y, (iii) paguen el monto total de la misma.

Eventualidades fuera del control de la Compañía.

Los resultados de la Compañía podrían verse afectados por distintos factores que escapan de su control, por ejemplo, retrasos en la obtención de los permisos gubernamentales correspondientes, causados por las autoridades competentes, desastres naturales, pandemias, incumplimientos por contratistas y otros terceros, entre otros, lo que podría incrementar el costo de operación de la Compañía y retrasar el desarrollo de nuevos proyectos.

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda, oficinas y plazas comerciales con deuda.

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda, oficinas y plazas comerciales con deuda, principalmente mediante la contratación de créditos puente y otras líneas de crédito con bancos y Sofomes, o con recursos propios. Dichos créditos tienen un plazo que varía entre los 30 y 120 meses, de acuerdo con cada tipo de proyecto y el pago del principal, en el caso de los créditos puente está ligado a la escrituración de vivienda, en el caso de los créditos simples está ligado a contratos de renta. Aun cuando la Compañía estima continuar la diversificación de sus fuentes de fondeo, no puede asegurarse que la Compañía obtenga financiamiento alterno o que, en caso de que lo obtenga, éste será

en términos favorables. En el eventual caso que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que la Compañía no pudiera estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de renegociar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancarias o bursátiles, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos.

La disminución en la confianza del consumidor y los cambios en los hábitos de gasto y preferencias podrían tener un efecto adverso importante sobre los resultados operativos de la Compañía.

La Compañía se encuentra expuesta a ciertos factores económicos, políticos y sociales en México que podrían afectar la confianza del consumidor y los hábitos de gasto. Entre otros factores, la Compañía está expuesta a variaciones positivas o negativas en los niveles de empleo y de salarios que pueden afectar el ingreso per cápita de los consumidores y, en consecuencia, el desempeño de las ventas de la Compañía.

Otros factores, incluyendo las fluctuaciones en las tasas de interés, costos de mano de obra, la disponibilidad de financiamiento, los mercados de crédito, incluyendo crédito al consumidor y otras condiciones que están más allá del control de la Compañía, también podrían afectar adversamente el poder adquisitivo de los consumidores de la Compañía. Los cambios importantes en la economía general que pueden afectar o beneficiar el poder adquisitivo de los consumidores de la Compañía afectarían o beneficiarían a su vez los ingresos de la Compañía. Si la Compañía no puede predecir o reaccionar a cambios en la demanda y preferencias del consumidor, puede perder clientes y disminuir sus ventas. No predecir cambios en las preferencias del consumidor también puede llevar a una disminución en la demanda de los productos que ofrece la Compañía.

Celebración de instrumentos financieros derivados con propósitos de cobertura, que pueden no tener éxito y resultar en pérdidas para la Compañía.

La Compañía oportunamente celebra instrumentos financieros derivados con el objetivo de mitigar el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés derivado de los créditos con tasa variable, así como del tipo de cambio originado por la compra de insumos denominados en monedas extranjeras. Dichos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados únicamente con fines de cobertura desde una perspectiva económica, no califican para efectos contables, en apego a los requisitos exigidos por la normatividad, para fines de cobertura contables, por lo que clasifican como instrumentos de negociación. No podemos asegurar a todo momento que estaremos protegidos adecuadamente por nuestras operaciones de cobertura o que dichas operaciones de cobertura no resultaran en pérdidas que afecten el negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Tenedora cuyo activo esté representado únicamente por las acciones de sus Subsidiarias

IDEI es una sociedad controladora que no realiza un volumen substancial de operaciones ni cuenta con un volumen significativo de activos sino por las acciones representativas del capital de sus subsidiarias. IDEI depende de que sus Subsidiarias le distribuyan fondos suficientes para satisfacer prácticamente todas sus necesidades de flujo de efectivo Interno, incluyendo el flujo de efectivo necesario para pagar dividendos y cubrir los pagos de su deuda. Como resultado de lo anterior, el flujo de efectivo de la Compañía se verá afectado en el supuesto de que la misma no reciba dividendos y otros ingresos de parte de sus Subsidiarias. La capacidad de las Subsidiarias de la Compañía para pagar dividendos y efectuar otras distribuciones a la misma está limitada por ciertas obligaciones legales, y también podría verse limitada por los términos de instrumentos de deuda celebrados o que lleguen a celebrar dichas subsidiarias.

No se puede garantizar la ejecución exitosa de nuestra estrategia de crecimiento.

No podemos garantizar que llevaremos a cabo, total o parcialmente, nuestra expansión deseada y, en caso de que sí podamos llevar a cabo dicha expansión, que podremos administrar exitosamente las actividades operativas en aumento y satisfacer la demanda en aumento.

Delito de Abuso de Confianza.

La Emisora podría estar sujeta, como consecuencia de la forma en que operan algunos de sus empleados de determinados giros de negocio, de sufrir un menoscabo en su patrimonio en caso de que los empleados cometieran un delito de abuso de confianza al disponer para sí o para cualesquier terceros, de los productos relacionados con los diversos giros de negocio de la Emisora.

Riesgos Relacionados con la Estructura de Capital de la Compañía.

IDEI podría requerir de capital adicional, y podría no ser capaz de obtenerlo, o de obtenerlo en tiempos y términos no favorables ya que, para poder crecer, seguir siendo competitivos, o participar en nuevos negocios, IDEI podría necesitar de nuevas aportaciones de capital. Asimismo, IDEI podría requerir capital adicional en el supuesto escenario de incurrir en pérdidas importantes de ingresos derivado de una baja en ventas, incremento en costos, entre otros, lo cual podría resultar en una disminución de los resultados futuros y por ende del capital social. La capacidad de obtener capital adicional está sujeta a múltiples factores inciertos, entre los que cuales se incluyen los siguientes:

- *La situación financiera y nuestros resultados de operaciones y flujos de caja futuros;*
- *La obtención de cualesquiera autorizaciones corporativas o gubernamentales;*
- *Las condiciones generales del mercado para las actividades de negocio que realizamos; y*
- *Las condiciones económicas, políticas y de otro tipo en México y a nivel internacional.*

Futuros Planes de negocio, estimaciones y proyecciones.

Todas y cada una de las estrategias de negocio a ser implementadas, así como las proyecciones, estimaciones y demás declaraciones respecto del futuro contenidas en este Prospecto conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y existe un riesgo real de que no se cumplan de la manera en que IDEI espera. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes fuera del alcance y del control de IDEI que pueden ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro.

Es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Las declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o modificarlas en caso de que obtengamos nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. De tiempo en tiempo surgen factores adicionales que afectan nuestras operaciones y no podemos predecir la totalidad de dichos factores ni evaluar su impacto en nuestras actividades o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores puede ocasionar que nuestros resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en las declaraciones respecto al futuro. Aun cuando consideramos que los planes y las intenciones y expectativas reflejadas en las declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos garantizar que lograremos llevarlos a cabo. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones relativas a las tendencias o actividades previas como una garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán a futuro. Todas las declaraciones a futuro escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

Riesgos Cibernéticos.

Derivado del acelerado y complejo avance tecnológico que impera en el presente, es posible que en un

futuro la Emisora pudiera ser objeto de uno o varios ataques cibernéticos, así como de otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnologías de la información. En caso de que un evento de esa naturaleza sucediera, la Emisora puede perder información sensible, así como verse imposibilitada para llevar a cabo sus actividades y operaciones de forma regular, lo que afectaría invariablemente al negocio de la Emisora, teniendo un efecto adverso en el mismo.

Dependencia de personal clave y fuerza laboral.

La implementación de nuestras estrategias y la capacidad para lograr nuestras metas de crecimiento dependen, en gran medida, de nuestra capacidad de reclutar, seleccionar, capacitar y mantener ciertos funcionarios clave, así como su fuerza laboral. No podemos garantizar la permanencia de dichos funcionarios en la misma, y que, en su caso, los mismos sean remplazados por funcionarios con las mismas características, por lo que nuestras operaciones podrían verse afectadas. En virtud de (i) la necesidad de sostener nuestro crecimiento con una fuerza laboral capacitada y motivada, (ii) que históricamente hemos tenido altos niveles de rotación de personal (como sucede en la industria), y (iii) que el costo laboral es uno de nuestros rubros de gastos más importantes, en el futuro podríamos tener que incurrir en costos laborales más altos con el fin de estar en posición de reclutar, seleccionar, capacitar y mantener una fuerza laboral suficiente para sostener nuestro crecimiento.

Los acuerdos de financiamiento de IDEI contienen obligaciones restrictivas que obligan a la Emisora a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera y corporativa.

Principalmente derivado de: la contratación de los créditos a largo plazo contratados con las distintas instituciones de crédito acreditantes BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Banco Regional de Monterrey, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, se impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y causas de vencimiento anticipado. La Compañía, al 31 de diciembre de 2022, con excepción de la obligación de entregar estados financieros consolidados anuales al 31 de diciembre de 2019, la cual se dispensó en agosto de 2020, ha cumplido correctamente con todas las limitaciones impuestas a la estructura financiera y corporativa; sin embargo, no se puede asegurar que la Compañía continúe en cumplimiento en el futuro.

Las obligaciones de deuda actuales y futuras de la Compañía lo exponen a diversos riesgos, incluyendo los siguientes:

- el aumento en las tasas de interés o movimientos adversos en el tipo de cambio pueden afectar de manera adversa los costos del crédito;
- la insuficiencia de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Compañía para cubrir los pagos del principal y los intereses de su deuda;
- el aumento en la vulnerabilidad de la Compañía a la desaceleración económica y de la industria debido a su nivel de apalancamiento;
- el cumplimiento de las obligaciones contractuales puede limitar o restringir la capacidad de la Compañía para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, contratar deuda adicional, efectuar pagos anticipados con respecto a su deuda, realizar ciertas adquisiciones o inversiones, vender activos, constituir gravámenes, celebrar operaciones con afiliadas o pagar dividendos;
- la necesidad de destinar al pago de su deuda una porción sustancial de los flujos generados por sus operaciones, con la consiguiente disminución de los recursos disponibles para sus operaciones, para efectuar inversiones en activos, para aprovechar oportunidades de negocio futuras, para pagar dividendos o para otros fines, y;
- la posibilidad de que los términos de cualquier refinanciamiento solicitado por la Compañía no sean tan favorables como los de la deuda que pretenda refinanciar.

ii. *Riesgos relacionados con México y el entorno macroeconómico.*

Nuestros resultados pueden verse afectados negativamente por interrupciones graves, eventos catastróficos o pandemias.

La industria en la que participamos está expuesta a eventos externos, tales como desastres naturales, terremotos, incendios, inundaciones, cortos de energía y huracanes, condiciones económicas adversas, amenazas de salud pública imprevistos (incluyendo pandemias, epidemias y otras enfermedades altamente transmisibles tales como el reciente brote a nivel global del Coronavirus ("COVID-19")). Estos eventos pueden irrumpir o restringir nuestra capacidad operativa o financiera y afectar adversamente nuestro negocio y resultados operativos.

Esta pandemia ha tenido, y continúa teniendo, un impacto relevante en nuestro negocio. La magnitud del impacto del COVID-19 en nuestro negocio y resultados dependerá de su desenvolvimiento futuro, incluyendo su duración y velocidad y magnitud de propagación, los cuales son considerablemente inciertos.

La Emisora no fue considerada como sector esencial, por lo que la operación se interrumpió, a la fecha se han implementado todas las medidas de prevención y protocolos sanitarios establecidos, manteniendo la operación solo con el personal indispensable en oficinas y sitios de desarrollo, procurando el trabajo de manera remota para la mayoría del personal administrativo.

Si el COVID-19 continúa propagándose, puede incrementar el impacto negativo a la demanda por nuestros servicios (derivada de cuarentenas, medidas prudenciales, percepción de seguridad sanitaria o baja generalizada en niveles de consumo, entre otros), y puede afectar a nuestros clientes, empleados y cadena de proveeduría de servicios de manera tal que se magnifique el impacto en nuestra condición financiera y resultados de operación. Entre otros, el impacto negativo en nuestro negocio podría incrementarse sustancialmente; nuestra capacidad podría continuar disminuyendo, obligándonos a mantener una operación restringida; podríamos vernos obligados a recurrir a fuentes de financiamiento (capital o deuda), el cual, a su vez, podría presentarse en condiciones menos favorables que las disponibles antes del brote de COVID-19; nuestras calificaciones corporativas y de deuda podrían disminuir; y podríamos vernos requeridos a negociar acuerdos con terceros para mantener la continuidad del negocio y el servicio. Asimismo, aunque a esta fecha nuestro balance es sólido, la extensión de la pandemia podría comprometer nuestra liquidez de forma tal que dificulte el cumplimiento de nuestras obligaciones frente a acreedores, proveedores y otros terceros, o causar disturbios o conflictos laborales, societarios o con terceros. Dependiendo del impacto y propagación del COVID-19, podremos tomar distintas medidas para proteger la continuidad del negocio y preservar capital de trabajo.

No podemos garantizar que no nos veremos afectados por esos eventos, o algún otro evento similar que no hayamos previsto, o que la cantidad de coberturas contratadas con relación a nuestro negocio, en su caso, será adecuada en caso de que surjan dichas circunstancias. Además, cualquiera de dichos eventos podría causar un incremento importante en nuestras primas de seguro, lo cual afectaría adversamente nuestro negocio, resultados operativos o condición financiera.

Condiciones económicas adversas en México podrían afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación de IDEI.

Todas las operaciones de la Compañía realizadas en México dependen del comportamiento de la economía mexicana. Como resultado, el negocio de IDEI, sus condiciones financieras o sus resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, sobre la que no se tiene control. En el pasado, México ha experimentado crisis económicas, causadas por factores internos y externos, caracterizados por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), alta inflación, altas tasas de interés nacionales, devaluación económica, una reducción del flujo de capital internacional,

una reducción de la liquidez del sector bancario y altas tasas de desempleo. No se puede asumir que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en el negocio, su situación financiera y resultados de operación.

De acuerdo con el INEGI, el PIB decreció de 0.2% en 2019 y de 8.2% en 2020, en todos los casos comparados con el año anterior. Las tasas de interés anualizadas para los Certificados de la Tesorería (CETES) emitidos a plazo de 28 días promediaron 7.85%, 5.32% y 4.43% para 2019, 2020 y 2021, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 28 días fue del 10.7605%. Hasta el punto de que se incurra en deuda denominada en pesos, dicha deuda podría estar condicionada a tasas de interés altas.

Si la inflación o tasas de interés aumentan significativamente o la economía mexicana es impactada adversamente, el negocio, situación financiera o resultados de operación de IDEI podrían ser afectados negativamente.

Adicionalmente, las condiciones económicas en México también pueden verse afectadas por la evolución política en los Estados Unidos de América, como el cambio en las administraciones y la evolución económica en los Estados Unidos de América, como las tasas de interés, tipo de cambio y crecimiento económico, entre otros. La Compañía no puede asegurar que cualquier cambio en los Estados Unidos o en otro lugar no le afectará material y adversamente en el futuro.

Las condiciones políticas en México podrían afectar adversa y significativamente la política económica mexicana o las condiciones de los negocios en México y, en consecuencia, las operaciones de IDEI.

El Gobierno Federal ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. Las acciones del Gobierno Federal concernientes a la economía podrían afectar en forma significativa al sector privado mexicano, así como a las condiciones del mercado y por lo tanto los precios o rendimientos de los valores mexicanos, incluyendo los valores de IDEI.

No se puede asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente el negocio de la Compañía, su situación financiera o resultados de operación. Por lo tanto, no se puede asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual IDEI no tiene control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en su situación financiera o resultados de operación y perjudique la capacidad para hacer pagos de dividendos a sus accionistas o afecte el precio de la acción en el mercado.

La relación cambiaria entre el Peso mexicano y el Dólar americano podría afectar adversa y significativamente las condiciones de negocios en México y por ende las operaciones de IDEI.

Las decisiones de la Reserva Federal y del Banco de México pueden alterar significativamente el costo en Pesos del Dólar o tipo de cambio. Si la Reserva Federal aumenta el costo de dinero en Estados Unidos de América, el Peso podría depreciarse. Por el contrario, si Banxico aumenta el costo del dinero en México, el Peso podría apreciarse. Además de las decisiones de los bancos centrales, el movimiento de los capitales especulativos alrededor del mundo puede afectar sustancialmente el valor de las distintas monedas en relación con el Dólar. La salida precipitada de esa inversión podría debilitar sustancialmente a la moneda mexicana, es decir, el costo en Pesos del Dólar aumentaría considerablemente.

Operaciones de IDEI en México.

A la fecha del presente, las operaciones que IDEI realiza en México pueden verse afectadas por el desempeño de la economía mexicana. IDEI no puede asegurar que las condiciones económicas de México y del mundo no empeorarán o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en el negocio, situación financiera o resultado de operaciones.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía de México y como consecuencia, la operación y el negocio de la Emisora

Una crisis económica y financiera global pudiera llevar a una alta volatilidad y a una falta de liquidez en la disponibilidad de crédito y en otros mercados financieros. La desaceleración en la economía global puede llevar a un incremento en la delincuencia, falta de confianza por parte del consumidor, valores de mercado disminuidos, incremento en la volatilidad de los mercados, altas primas por riesgo financiero y una reducción generalizada en la actividad del negocio. Estas condiciones podrían limitar también la disponibilidad del crédito e incrementar el costo financiero a las compañías en todo el mundo, incluyendo México y los Estados Unidos. Tal recesión podría afectar significativamente la capacidad de IDEI de acceder al crédito para financiar los proyectos futuros, por lo tanto, podría afectar adversamente el negocio de IDEI.

El crecimiento de la delincuencia y de la violencia podría afectar adversamente a nuestros clientes y nuestro negocio, resultados de operación o perspectivas.

El aumento de la violencia en México, principalmente en los últimos años, ha tenido un impacto adverso y puede continuar impactando de forma adversa la economía y el mercado mexicano, lo que puede resultar en un efecto material adverso para IDEI.

El incremento radical en la violencia relacionada con el tráfico de drogas causado por las organizaciones criminales popularmente conocidas como cárteles de la droga ha tenido un impacto adverso en la actividad económica mexicana en general. Asimismo, la inestabilidad social en México, derivada del creciente descontento social con diversas políticas públicas gubernamentales o la falta de desarrollo social y crecimiento político en México podrían afectarnos de manera adversa, incluyendo afectaciones que pudieran impactar nuestra capacidad para operar su negocio, ofrecer sus servicios y su capacidad para obtener financiamiento por parte de terceros. No podemos asegurar que los niveles de violencia en nuestro país, sobre los que no tenemos control alguno, no se incrementarán, y no tendrán efectos adversos adicionales en la economía mexicana o en nosotros y nuestra línea de negocios.

La violencia ligada al tráfico de drogas en diversas regiones del país podría interrumpir los proyectos y prospectos de la Compañía.

Fluctuaciones en Tasas de Interés.

La Emisora está expuesta a fluctuaciones en las tasas de interés, mismas que pueden afectar de manera adversa el costo financiero de la deuda y, por tanto, la situación financiera y sus resultados de operación. La diferencia entre las tasas de interés y la inflación, conocida como "tasa real", puede variar como consecuencia de las políticas macroeconómicas implementadas por el Gobierno Federal, a efecto de incrementar o reducir la liquidez del sistema financiero. Por consiguiente, es posible que las tasas de interés no se ajusten proporcionalmente a los movimientos de la inflación.

Aunque en los últimos años, las tasas de interés han presentado una disminución importante en sus niveles, nada puede asegurar de que en cualquier momento no se pudiese presentar una situación de volatilidad, tal como la que se generó a finales del 2008, básicamente derivada de factores externos que afectan indirectamente, pero de forma sustancial a la economía de México. De hecho, recientemente, se ha observado un aumento paulatino de las tasas de interés a nivel mundial en los 500 puntos base, lo que podría afectar el financiamiento a nivel nacional y global.

En México durante el año 2022 la TIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) ha incrementado 3.879%, pasando de 5.7150% al 03 de enero de 2022 a 10.7605% al 31 de diciembre de 2022.

La Emisora sigue la política de proteger el balance general mediante operaciones derivadas, anticipándose

a los movimientos en las tasas de interés, con la cual la Emisora disminuye su exposición a la volatilidad del mercado.

Riesgos por Devaluación.

La depreciación o fluctuación del Peso en relación con el Dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa los resultados de operaciones y la posición financiera de la Emisora debido al incremento a las tasas de interés, tanto nominales como reales, que normalmente ocurre después de una devaluación para evitar fugas de capital. Este aumento afectaría el costo de financiamiento de la Emisora relacionado con la contratación de créditos bancarios y bursátiles.

iii. Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles.

Prelación en caso de concurso mercantil y quiebra.

Las obligaciones al amparo de los instrumentos de deuda a emitirse podrán ser quirografarias. En dicho supuesto, en cuanto a su preferencia de pago, los Certificados Bursátiles se considerarán en igualdad de circunstancias con todas las demás obligaciones quirografarias a cargo de la Emisora. Conforme a la legislación mexicana, en caso de declaración de concurso mercantil, los créditos a favor de los trabajadores, algunos créditos fiscales y las obligaciones con garantía específica tendrán preferencia sobre cualquier otra obligación de la Emisora, incluyendo las obligaciones de pago respecto de los Certificados Bursátiles.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

Actualmente existe un mercado limitado con respecto a los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los mismo puede estar sujeto a varios factores, tales como el nivel de la tasa de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas, la situación financiera en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente.

Pago del Principal y Riesgo de la Emisora.

Los inversionistas que adquieran los Certificados Bursátiles asumirán por ese hecho el riesgo de crédito respecto de la Compañía. Los Certificados Bursátiles podrán ser valores quirografarios dependiendo de cada Emisión, por lo que no existe garantía de su pago y de que la Compañía cumplirá con sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

La Emisora podría solicitar la Amortización Anticipada de los Certificados Bursátiles.

De conformidad con los términos específicos de cada Emisión, según se estipulen en el Título y en el Suplemento correspondiente, la Emisora tendría derecho a solicitar la amortización o pago anticipado de los Certificados Bursátiles ejerciendo la opción de Amortización Anticipada. Los inversionistas potenciales deben considerar esta característica al momento de tomar decisiones de inversión en los Certificados Bursátiles y el riesgo que pueden correr para reinvertir los montos recibidos por la Amortización Anticipada a las tasas de interés en vigor en ese momento para inversiones con riesgos similares, misma que podría ser inferior a la tasa de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.

Volatilidad en la tasa de interés.

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en los Documentos de cada Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

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

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

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

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

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

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

La intención del Emisor es utilizar parte de los recursos netos de la emisión de los certificados bursátiles específicamente para los Proyectos Verdes Elegibles. Los posibles inversionistas deben tener en cuenta la información que se establece en el presente Prospecto con respecto al destino de los fondos y deben determinar por sí mismos la relevancia de dicha información para efectos de cualquier inversión que pretendan realizar en los Certificados Bursátiles junto con la realización de cualquier otra investigación que dicho inversionista considere necesaria. En particular, el Emisor no asegura que el destino de dichos fondos para cualquier Proyecto Verde Elegible vaya a satisfacer, ni total ni parcialmente, las expectativas o requisitos del inversionista actual o futuro con respecto a cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversionistas deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable vigente o futuro o por sus propios estatutos u otras regulaciones vigentes o mandatos de gestión de cartera de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, sostenible o social, directo o indirecto, que pudiera ocasionar el uso de los fondos para la realización de algún Proyecto Verde Elegible.

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

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

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

Cualquier evento de esta naturaleza o incumplimiento en destinar los fondos de la Emisión de Certificados Bursátiles para cualquier Proyecto Verde Elegible como sea mencionado anteriormente y/o el retiro de cualquier opinión o certificación que demuestre que el Emisor no está cumpliendo completamente o en parte con cualquier aspecto por el cual dicha opinión o certificación se emita y/o cualquier valor que ya no esté listado o que cotice en cualquier bolsa de valores o mercado de valores como se ha mencionado anteriormente, puede tener un efecto adverso significativo sobre el valor de los Certificados Bursátiles y/o resultar en efectos adversos para ciertos inversionistas con mandatos de cartera para invertir en valores a ser utilizados para un objeto en particular.

Información sobre estimaciones y riesgos asociados.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva de la Compañía en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores de riesgo descritos en esta sección del Prospecto o en los Suplementos respectivos. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran

significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Cambios en el régimen fiscal.

No se puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones en el futuro que pudieran afectar el tratamiento aplicable a los intereses generados de conformidad con los mismos, a las operaciones que se realicen con los mismos, a los propios Tenedores o la Emisora.

Calificación otorgada por las Agencias Calificadoras puede estar sujeta a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas por las agencias calificadoras con relación a los Certificados Bursátiles respecto de cada emisión podrán estar sujetas a revisión por diferentes circunstancias relacionados con la Emisión, o cualquier otro asunto que, en la opinión de las agencias calificadoras; pueda tener incidencias sobre la posibilidad de pago de éstos. Los inversionistas deberán evaluar cualquier consideración que se señale en las calificaciones respectivas.

Inestabilidad de los Mercados Bursátiles.

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos se ve afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado de otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversa índole fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en los precios de los Certificados Bursátiles.

Posible incumplimiento de los requisitos de mantenimiento en la CNBV y Bolsa.

Cuando la Emisora no cumpla con uno o más de los requisitos de mantenimiento establecidos la Circular Única de Emisoras y disposiciones aplicables y, en su caso, el incumplimiento no sea subsanado conforme a lo establecido dicha Circular Única de Emisoras y disposiciones aplicables, la CNBV, previo derecho de audiencia a la Emisora, podrá decretar la suspensión de la cotización.

Ausencia de Intereses Moratorios.

En términos de lo establecido en el Prospecto, los Certificados Bursátiles pudieran no pagar intereses moratorios por falta de pago de los intereses ordinarios y, en su caso, del principal. En dicho supuesto, los Tenedores de Cebures corren el riesgo de sufrir retrasos en la recepción de los recursos esperados sobre los Certificados Bursátiles, sin que tengan derecho a recibir compensación alguna.

Derechos de visita del Representante Común.

El Representante Común únicamente tiene el derecho, más no la obligación de realizar visitas a la Emisora por no estar dispuesto así en las Disposiciones expedidas por la CNBV. En este sentido, el Representante Común podría optar por no realizar ninguna visita a la Emisora y con ello no darse por enterado de algún evento de incumplimiento de los Certificados Bursátiles.

Información sujeta a la verificación del Representante Común.

El Representante Común desempeñará sus atribuciones en materia de verificación de la información, mediante la información y documentación, que le sea proporcionada para tales fines. En este sentido, la verificación de la información que realice el Representante Común, se encontrará acotada a la información que reciba para dichos fines, con lo cual la verificación podría no reflejar adecuadamente la situación de la información objeto de verificación.

d) Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores

Actualmente, Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., no cuenta con otros valores registrados en el RNV, o listados en otros mercados.

N
J

e) Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado ante la Bolsa, podrá ser consultada por los inversionistas, en sus oficinas, o en sus páginas de Internet: www.gob.mx/cnbv, www.bmv.com.mx o en la página de IDEI <http://www.idei.com.mx/> en el entendido que esta última (o la información disponible en dicha página) no forma parte del presente Prospecto. El presente Prospecto está a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Asimismo, a solicitud del inversionista se otorgarán copias de los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud de autorización del Programa y la Oferta a través del señor Jaime Escamilla Tienda, con domicilio ubicado en Torre Koi, David Alfaro Siqueiros Número 106, Piso 64, Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, C.P. 66260, teléfono +81 8625 5757 y correo electrónico jaimescamilla@idei.com.mx.

II. EL PROGRAMA

a) Características del Programa

i. Descripción del Programa.

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto se ha diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias Emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán acordadas por la Emisora con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha emisión y se darán a conocer al momento de cada emisión a través del Aviso de Oferta Pública y, en su caso, el Suplemento respectivo.

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos y/o su equivalente en UDIs o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, al momento de cada emisión que se realice al amparo del Programa, según se señale en el Título y se dé a conocer en el Aviso de Oferta Pública y el Suplemento respectivo.

Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

ii. Autorización de la Asamblea de Accionistas.

De conformidad con **(i)** las resoluciones adoptadas mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 30 de septiembre de 2020, instalada en virtud de encontrarse representadas el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social y cuyas resoluciones fueron adoptadas por votación unánime, protocolizada mediante escritura pública número 32,713 de fecha 12 de febrero de 2021, otorgada ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey el 23 de febrero de 2021 bajo el folio mercantil electrónico 10823, así como **(ii)** las modificaciones a las resoluciones correspondientes adoptadas mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora con fecha 4 de noviembre de 2022, instalada en virtud de encontrarse representadas el 100% (cien por ciento) de las acciones representativas del capital social y cuyas resoluciones fueron adoptadas por votación unánime, protocolizada mediante escritura pública número 35,955 de fecha 9 de noviembre de 2022, otorgada ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey el 16 de noviembre de 2022 bajo el folio mercantil electrónico 10823, la Emisora aprobó el establecimiento del Programa y la emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del mismo, mediante una o varias Emisiones hasta por un monto de \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIS o Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente.

iii. Domicilio de la Emisora.

La Emisora tiene su domicilio social en Torre Koi, David Alfaro Siqueiros Número 106, Piso 64, Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, C.P. 66260, Nuevo León.

iv. Clave de la Pizarra.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa se encuentran inscritos en el RNV y

cotizarán en la Bolsa. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización de la Emisora ("IDEI") y los dígitos que identifiquen el Programa, el año y el número de la Emisión. Los correspondientes documentos de cada Emisión establecerán la clave de identificación respectiva.

v. *Tipo de Valor.*

Certificados Bursátiles.

vi. *Tipo de Oferta*

Pública Primaria Nacional.

vii. *Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente.*

La CNBV autorizó a la Emisora la inscripción preventiva del Programa de Certificados Bursátiles por un monto de \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse tantas Emisiones según lo determine la Emisora y siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

viii. *Monto de las Emisiones.*

El monto de cada Emisión será determinado por cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y, el Suplemento correspondiente, según sea el caso. El saldo insoluto de principal de todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa no podrá exceder del Monto Total Autorizado del Programa.

ix. *Vigencia del Programa.*

5 (Cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva emitido por la CNBV.

x. *Número de Certificados Bursátiles.*

El número de Certificados Bursátiles será determinado para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en el Aviso y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

xi. *Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.*

El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en el Título y dado a conocer en el Aviso de Oferta Pública y, en su caso, en el Suplemento correspondiente, en el entendido de que será un múltiplo de \$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional o 100 (Cien) UDIs o Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

xii. *Denominación de los Certificados Bursátiles.*

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos o UDIs o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América y se señalará para cada Emisión de Certificados Bursátiles el Título, el Aviso de Oferta Pública, el Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondiente.

xiii. *Plazo de Vigencia de las Emisiones.*

Los plazos de los Certificados Bursátiles se determinarán para cada emisión en el Título y el Suplemento respectivo, en el entendido que no podrá ser menor a 1 (un) año y máximo de 20 (veinte) años.

xiv. Forma de Colocación.

El mecanismo de colocación (subasta pública, asignación directa y discrecional o cierre de libro tradicional), proceso de asignación y otras características para la colocación de los Certificados Bursátiles se describirán en los Avisos y el Suplemento correspondiente.

xv. Fecha de Emisión y Liquidación.

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en el Aviso y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

xvi. Denominación de los Intermediarios Colocadores.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, respecto de los Certificados Bursátiles, pudiendo la Compañía autorizar otro intermediario colocador para cada una de las distintas Emisiones al amparo del Programa.

xvii. Calificación(es) de las Emisiones.

La o las calificaciones serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, según se señale en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento y Documento con Información Clave para la Inversión correspondiente.

xviii. Tasa de Interés o de Descuento.

Los Certificados Bursátiles podrán emitirse a una tasa de interés o descuento, según se determine para cada Emisión en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

En caso de que se emitan a una tasa de interés, los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicarán en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su Valor Nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

xix. Intereses Moratorios.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales, en su caso, se fijarán para cada Emisión y se indicarán en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

xx. Periodicidad en el Pago de Intereses.

Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles, se pagarán con la periodicidad que se establezca para cada Emisión, según se señale en los Documentos de cada Emisión.

xxi. Amortización de Principal.

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera en que se indique en el Título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.

xxii. Amortización Anticipada Voluntaria Parcial o Total.

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada voluntaria, según se señale en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

xxiii. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles, se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento correspondiente. En el caso de los intereses moratorios, los mismos serán pagaderos en las oficinas del Representante Común, en la misma moneda que la suma principal.

xxiv. 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 una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.

xxv. Posibles Adquirentes.

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los Posibles Adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, en el Título y, en su caso, el Suplemento, especialmente la incluida en la Sección "Factores de Riesgo".

xxvi. Fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago

Los principales bienes y activos de la Emisora son activos denominados en Pesos y se conforman principalmente por inmuebles e inventario de productos de construcciones necesarios para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Estos son los activos de la empresa y son la fuente primaria de pago de las obligaciones que se contraerán con la emisión de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo de este Programa. Adicionalmente, el capital de la Emisora y las aportaciones de sus accionistas hacen frente a la solvencia de pago de IDEI.

xxvii. Régimen Fiscal.

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

- (I) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable se encuentra previsto en los artículos 54, 135, y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2023 y en otras disposiciones complementarias; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable se encuentra previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá de las características del beneficiario efectivo de los intereses.

EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES. No se asume obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

xxviii. Garantía.

Los Certificados Bursátiles podrán o no tener garantía específica, según se señale en el Título y se divulgue en el Suplemento correspondiente. Previa a cada emisión de certificados bursátiles, la Emisora se obliga a presentar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores una nueva opinión legal, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II de la LMV, en la que, entre otros, de manera enunciativa más no limitativa, opine sobre el título, cualquier otro documento que se celebre para cada emisión en particular y, en su caso, sobre la garantía.

xxix. Representante Común.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, sin perjuicio de que puedan señalarse a otras personas para cada una de las Emisiones. Las funciones del representante común se encuentran desarrolladas en el inciso Apartado II, inciso f) siguiente.

xxx. Depositario.

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

xxxi. Obligaciones de la Emisora.

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer, de no hacer y de dar a cargo de la Emisora, según se señale en el Título y se divulgue en los Avisos y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

xxxii. Recursos Netos.

Los recursos netos que se obtengan como resultado de cada Emisión se describirán en el Aviso, y, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

xxxiii. Suplementos.

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la denominación, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles, serán acordados por IDEI con el o los intermediarios colocadores respectivos y se darán a conocer al momento de dicha emisión mediante el Suplemento y en los demás respectivos Documentos de cada Emisión.

xxxiv. Derechos que confieren a sus Tenedores.

Los derechos conferidos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Título, en el Aviso de Oferta Pública y, en su caso, en el Suplemento correspondientes.

xxxv. Autorización de la CNBV.

Mediante oficio número 153/5299/2023 de fecha 26 de junio de 2023, la CNBV autorizó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles que se emitirán al amparo de este Programa en el RNV. La inscripción en el RNV, no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Compañía o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, se hubieren realizado en contravención de las leyes.

xxxvi. Legislación.

Los Certificados Bursátiles se regirán e interpretados de conformidad con las leyes aplicables de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.



b) Destino de los Fondos

La Emisora destinará los fondos netos obtenidos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa de conformidad con sus requerimientos, y dicho destino será debidamente informado en el Aviso, o bien el Suplemento, según corresponda, a cada emisión de Certificados Bursátiles.

Sin perjuicio de lo anterior, dichos recursos monetarios serán utilizados por la Emisora para la sustitución de pasivos, la originación de nuevos proyectos inmobiliarios (como por ejemplo Manara, Las Mercedes, Estancias Toronto, Kanat, Novus, Ávalon y UNA) y la inversión de capital de trabajo.

Los fondos producto de cada una de las probables Emisiones al amparo del Programa serán destinados a satisfacer sus necesidades operativas y financieras, a fin de poder realizar las operaciones permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables en el entendido que el destino de los fondos de cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa se describirá con mayor detalle en el Suplemento correspondiente.

Adicionalmente, se pretende que los fondos que se obtengan como resultado de algunas de las Emisiones al amparo del Programa, según se indique, sean destinados a inversiones en proyectos que se alinean conforme a los Principios de Bonos Verdes, los Principios de Bonos Sociales, los Principios de Bonos Sostenibles y los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad.

La ICMA define a los bonos verdes como aquellos bonos en el que los fondos, o un importe equivalente a los mismos, se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, Proyectos Verdes elegibles, ya sean nuevos y/o existentes y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Verdes (Energías renovables, eficiencia energética, prevención y control de la contaminación, gestión sostenible de los recursos naturales y el uso de la tierra, conservación de la biodiversidad terrestre y acuática, transporte limpio, gestión sostenible del agua y de las aguas residuales, adaptación al cambio climático, productos, tecnologías de producción y procesos adaptados a la economía circular y edificios ecológicos) (los "Proyectos Verdes").

Los bonos verdes están alineados con los cuatro pilares principales de los Principios de Bonos Verdes, según los mismos se encuentran alineados con la Guía del Procedimiento Voluntario para la Emisión de Bonos Verdes que emite la ICMA. Por su parte, los bonos vinculados a la sostenibilidad están alineados con los cinco pilares principales de los Principios de Bonos Vinculados a Sostenibilidad, según los mismos se encuentran alineados con la Guía de Procedimiento Voluntario de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad que emite la ICMA.

En virtud de lo anterior, los fondos que se obtengan de Emisiones con recursos destinados a inversiones en proyectos verdes (los "Proyectos Verdes Elegibles"), podrán emplearse en edificios verdes.

c) Plan de Distribución

El Programa contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y de ser el caso, otras casas de bolsa, quienes actuarán como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del programa bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Suplemento y contrato de colocación que correspondan. En caso de ser necesario, el o los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de subcolocación o de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el o los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por personas físicas y morales mexicanas y extranjeras si su Régimen Fiscal se los permite, incluyendo instituciones de crédito, multilaterales, casas de bolsa, instituciones y sociedad mutualistas de seguro e instituciones de fianzas, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad, almacenes generales de depósito y uniones de crédito, conforme a la legislación aplicable. También podrán colocarse con inversionistas calificados, de banca patrimonial o inversionistas extranjeros que participen en el mercado mexicano.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, el Emisor podrá, junto con el o los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación discrecional a tasa única o precios diferenciados, mediante el mecanismo de construcción de libro o proceso de subasta, según se determine para cada Emisión.

Todos los posibles inversionistas que participen en dicha colocación participarán en igualdad de condiciones y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos en los documentos previamente autorizados por la CNBV. Para las Emisiones, los términos y condiciones para colocar los Certificados Bursátiles se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

El o los Intermediarios Colocadores podrán mantener relaciones de negocios con el Emisor y le podrán prestar diversos servicios, 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).

Cualquier persona, incluyendo partes relacionadas de los Intermediarios Colocadores, que desee invertir en los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir dichos Certificados Bursátiles, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

En las Emisiones de Largo Plazo, los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles respectivos se darán a conocer a través del Suplemento correspondiente. A su vez, respecto de dichas Emisiones de Largo Plazo, en el Suplemento respectivo se informará si el Emisor o los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de si los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Emisor pretenden suscribir parte de los Certificados Bursátiles objeto del presente Programa. Adicionalmente, en el Suplemento respectivo se informará si el Emisor o los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de si alguna persona intentará suscribir más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, en lo individual o en conjunto con otras personas relacionadas.

d) Gastos Relacionados con el Programa

Los principales gastos estimados relacionados con la implementación del Programa son:

<u>Concepto</u>	<u>Monto</u>
Derechos de estudio y trámite de la CNBV. ⁽¹⁾	\$24,031.00
Honorarios y gastos de los auditores externos en relación con la actualización de los Estados Financieros a IFRS. ⁽²⁾	\$406,000.00
Honorarios y gastos de Santamarina y Steta, S.C., como asesor legal en relación con la elaboración del Prospecto y listado del Programa. ⁽²⁾	\$522,000.00
Honorarios de Verum Calificadora de Valores S.A.P.I de C.V., como agencia calificadora de la propia Emisora. ⁽²⁾ ..	\$168,200.00
Honorarios de HR Ratings de México, S.A. de C.V., como agencia calificadora de la propia Emisora. ⁽²⁾ ..	\$239,742.40
Honorarios de Moody's Local MX, S.A. de C.V., I.C.V. como agencia calificadora de la propia Emisora. ⁽²⁾ ..	\$321,891.88
Total	\$1,681,865.28

(1) No causan IVA.

(2) Incluyendo IVA

Los gastos en que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.

Los gastos antes mencionados serán pagados por la Compañía de manera directa. Los gastos en que se incurran por cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa se describirán en los correspondientes Documentos de Emisión de cada una de dichas Emisiones.

e) Estructura de Capital tomando en consideración el Programa

Dado que se trata de un Programa, y en virtud de que no se puede predecir la frecuencia o los montos a ser emitidos al amparo de éste, no se muestran los ajustes a la situación financiera de la Emisora que surgirán de las Emisiones correspondientes al amparo del Programa. Los pasivos y la estructura de capital de la Emisora y el efecto que al respecto genera cada Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente de cada Emisión, según sea el caso.



f) Funciones del Representante Común

Se designa como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien en este acto acepta la designación. El Representante Común está obligado a velar por los intereses de los Tenedores de los valores, para lo cual deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de sus obligaciones incluyendo las relacionadas con las Emisiones y pago de los Certificados Bursátiles representados por el Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora derivadas de la Emisión correspondiente que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles). Para ello, el Representante Común deberá solicitar la información y documentación que considere necesaria para verificar el cumplimiento de la Emisión y del estado que guarda la Emisora y demás aspectos relacionados con los valores o la capacidad de la Emisora de cumplir con sus obligaciones; en el entendido que el Representante Común no será responsable por la autenticidad ni por la veracidad de la documentación e información que en su caso, llegue a ser proporcionada por la Emisora y por las demás partes que celebren o sean parte de los documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que sea requerido por el Representante Común para el cumplimiento de sus obligaciones y que no haya sido generado directamente por este último.

El Representante Común, tiene el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora, en relación con los valores o, la información y documentación referida en el párrafo anterior. La Emisora deberá de entregar dicha información y documentación y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que este les solicite para el cumplimiento de sus funciones. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior una vez al año, y cuando lo considere necesario, y tendrá la posibilidad de publicar o solicitar a la Emisora que haga del conocimiento del público a través de un evento relevante cualquier incumplimiento de las obligaciones a que hace referencia la legislación aplicable a cargo de las personas antes mencionadas.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o detecte cualquier incumplimiento de las obligaciones por parte de la Emisora establecidas en el Título correspondiente, tendrá la obligación de solicitar inmediatamente a la Emisora que haga del conocimiento del público inversionista dicha situación, a través de la publicación de un evento relevante. 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, este último tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común, de conformidad con lo que al efecto proponga, podrá solicitar a la asamblea general de Tenedores o esta última podrá ordenar que se subcontrate a terceros especializados con cargo a la Emisora, para que auxilien al Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Título correspondiente o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea; en el entendido, que si la asamblea general de Tenedores no aprueba dicha subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le sean directamente imputables en términos de la Circular Única de Emisoras o de las demás disposiciones legales aplicables. En caso de que no existan 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 y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido 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.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) los artículos 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, en lo que resulten aplicables, (ii) en la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, en lo que resulten aplicables, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iii) el artículo 68 de la Circular Única de Emisoras. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Prospecto, o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos, obligaciones y facultades:

1. Suscribir los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
2. Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos obtenidos mediante la colocación de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Suplemento correspondiente;
3. Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles y ejecutar sus decisiones;
4. Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;
5. Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, incluyendo sin limitar la facultad de contratar un auditor externo cuando a su juicio así lo requiera;
6. Representar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente;
7. Calcular y publicar a través de los medios que la Emisora, la CNBV, la Bolsa y el Indeval determinen para tal efecto, las tasas y montos de los intereses, así como los avisos de pago correspondientes; asimismo, entregar y hacer del conocimiento del Indeval los avisos conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
8. Actuar frente a la Emisora como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, incluyendo sin limitar para el pago a estos últimos de los intereses y el principal correspondientes;
9. Informar a la CNBV a través del STIV-2 (o los medios que esta determine), a la Bolsa a través del EMISNET (o los medios que esta determine) y a Indeval por escrito (o los medios que este determine), de manera oportuna cuando se esté en presencia de alguna causa de vencimiento anticipado, así como también cuando se decrete el vencimiento anticipado, o se dé el aviso que contendrá la fecha en que se hará el pago de la amortización anticipada, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles;
10. Efectuar los cálculos y llevar a cabo los avisos de conformidad con lo establecido en los Títulos correspondientes;
11. Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, al gran público inversionista, cuando

a su juicio sea necesario o conveniente, cualquier información inherente al estado que guarda la propia Emisión; en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial;

12. El Representante Común deberá cerciorarse, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión por parte de la Emisora y de las demás partes en dichos documentos. El Representante Común tiene el derecho de solicitar a la Emisora y demás personas parte de los documentos base de la emisión o a aquellas personas que presten servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones antes referidas. Por su parte, la Emisora y las demás personas parte de los documentos base de la emisión, tendrán la obligación de entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para cerciorarse del cumplimiento de dichas obligaciones. Adicionalmente y a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora, el Representante Común podrá contratar, previa aprobación de la asamblea de Tenedores, y acompañarse de profesionales, siempre y cuando haya recibido recursos económicos suficientes por parte de la Emisora, para realizar visitas o revisiones a las personas referidas anteriormente una vez al año, en los términos establecidos en el Suplemento y Títulos correspondientes;
13. Solicitar a la Emisora, toda la información necesaria para el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones, conforme al Título que documenta la presente Emisión y al Suplemento correspondiente, dentro de su marco razonablemente relacionado con la Emisión, con el Programa y las sanas prácticas del mercado;
14. Inmediatamente después de que el Representante Común tenga conocimiento, solicitar inmediatamente a la Emisora que se haga del conocimiento público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión por parte de la Emisora y de las demás partes en dichos documentos;
15. En general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos de la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título o a la legislación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto se haya designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión de este.

El Representante Común estará obligado, inmediatamente después de que el Representante Común tenga conocimiento, a solicitar inmediatamente a la Emisora que se haga del conocimiento público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión por parte de la Emisora y de las demás partes en dichos documentos.

El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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, este último tendrá la obligación de publicar dicho evento en forma inmediata. En caso de no existir un acuerdo entre el Representante Común y la Emisora en relación con la existencia y revelación de un incumplimiento, el Representante Común tendrá la facultad de convocar a una asamblea de Tenedores para que éstos resuelvan lo conducente.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles sean pagadas en su totalidad (incluyendo, en su caso, los intereses moratorios pagaderos conforme a los mismos). El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

El Representante Común dará a conocer a través del STIV-2 a la CNBV y por escrito o a través de los medios que determine al Ineval, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses a pagar respecto de los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa (a través del EMISNET o cualquier otro medio que la Bolsa determine), a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual o la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada, según aplique, y el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles.

Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles

Los Tenedores de cada Emisión realizada al amparo del Programa podrán reunirse en asamblea conforme a lo descrito a continuación. Las reglas señaladas en esta sección aplican con respecto a cada Emisión realizada y a los Tenedores respectivos de dicha Emisión.

- a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del título que documenta la emisión correspondiente, la LMV y en lo previsto y/o conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y será competente para conocer de todos los asuntos que deban someterse a consideración de los Tenedores. Los Tenedores que de los Certificados Bursátiles que, en conjunto o individualmente, posean, tengan o acrediten por lo menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Compañía, a petición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea general de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- c) La convocatoria para las asambleas generales de Tenedores de Certificados Bursátiles se publicará

una vez, por lo menos, en un periódico de amplia circulación nacional, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

- d) Salvo por lo previsto en el inciso (e) siguiente, para que una asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores presentes. En caso de que la asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.
- e) En los siguientes casos, se requerirá que esté representado en primera convocatoria cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas, por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles:
1. cuando se trate de la revocación del Representante Común, o del nombramiento de un nuevo representante común;
 2. cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas de la Emisora; y
 3. cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de una emisión; salvo que la modificación en cuestión sea para (x) salvar cualquier defecto en la redacción del Título, (y) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, y/o (z) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de dichos Tenedores. En caso de que la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, se considerará instalada legalmente cualquiera que sea el número de los Certificados Bursátiles que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (e) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátiles que posea, tenga o acredite, salvo que se tratare de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (e) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurren a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

- f) Para concurrir a las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que al efecto expida la casa de bolsa o custodio correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles, de las cuales son titulares,

en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles deba celebrarse. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos, lo anterior a fin de cumplir con lo ordenado en el artículo 2551, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal. Lo anterior en el entendido que, para acreditar la titularidad de los CBs, en caso de que estos no se encuentren depositados en Indeval, se estará a lo dispuesto en la convocatoria respectiva.

- g) En ningún caso podrán representarse en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles no se hayan puesto en circulación, ni los que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido. En tales supuestos, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las asambleas generales de Tenedores previstos en el Título. que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Compañía hayan adquirido en el mercado.
- h) De cada asamblea 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 emisión y a la actuación de las asambleas generales de los Tenedores de los Certificados Bursátiles o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- i) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.
- j) Las asambleas generales de los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán presididas por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les corresponda en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificados Bursátiles en circulación; y
- k) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito. Una vez que se declare instalada la asamblea general de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, 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 general de Tenedores de los Certificados Bursátiles que se haya aplazado 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(en). Lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223, fracción I de la LGTOC.

Salvo lo previsto en los incisos anteriores, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

g) Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada en el establecimiento de la Oferta descrita en el presente Prospecto:

• Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., y subsidiarias, como Emisora	
<i>Lic. Jaime Escamilla Tienda</i>	<i>Vicepresidente de Administración y Finanzas</i>
<i>Ing. Jorge Martínez Paez</i>	<i>Vicepresidente de Operaciones</i>
<i>Lic. Mario Alberto Flores González</i>	<i>Director Jurídico</i>
<i>Lic. José Antonio Cavazos Montalvo</i>	<i>Director Comercial</i>
• Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Intermediario Colocador.	
<i>Eric Fernando Ramos Vargas</i>	<i>VP de Banca de Inversión</i>
<i>Laura Gabriela Guerrero Pérez</i>	<i>Asociada</i>
<i>Daniel Barjau Olivas</i>	<i>Asociado</i>
<i>Héctor Reyes Retana Romero</i>	<i>Analista</i>
• Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, como Intermediario Colocador	
<i>Martha Marrón</i>	<i>Líder DCM México</i>
<i>Jerome Rozat</i>	<i>Vicepresidente DCM México</i>
<i>Pablo Gracia</i>	<i>Asociado</i>
<i>Salvador Ulloa</i>	<i>Analista Sr.</i>
• Santamarina y Steta, S.C., como Asesor Legal de la Emisora	
<i>Sergio Chagoya Díaz</i>	<i>Socio</i>
<i>Diego Ostos Guerresi</i>	<i>Socio</i>
<i>José Antonio López González</i>	<i>Asociado</i>
• KPMG Cárdenas Dosal S.C., como Auditor Externo.	
<i>Jaime García Garcíatorres</i>	<i>Socio</i>

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto se señalarán en el Suplemento respectivo, según sea el caso.

Asimismo, a solicitud del inversionista se otorgarán copias de los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud de autorización del Programa y la Oferta a través del señor Jaime Escamilla Tienda, con domicilio ubicado en Torre Koi, David Alfaro Siqueiros Número 106, Piso 64, Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, C.P. 66260, teléfono +81 8625 5757 y correo electrónico jaime.escamilla@idei.com.mx.

III. LA EMISORA

a) Historia y Desarrollo de la Emisora

Denominación. La Compañía es una es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, denominada Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., y su nombre comercial de la Compañía es IDEI.

Constitución. La Compañía se constituyó como una sociedad anónima de conformidad con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 13,285, de fecha 21 de enero de 1974, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, titular de la Notaría Pública número 27 de Monterrey, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 98, folio 69 volumen 205, el día 14 de febrero de 1974

Posteriormente, IDEI se transformó en una Sociedad Anónima de Capital Variable, y en la actualidad se encuentra organizada como una sociedad anónima promotora de inversión, según consta en la escritura pública número 14,451 de fecha 31 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público titular de la notaría número 113 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823*9, con fecha 27 de mayo de 2009.

El capital social es variable. El capital mínimo fijo o parte fija del capital sin derecho a retiro, es la cantidad de \$200'000,000.00 M.N. (Doscientos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). La duración de la Sociedad es indefinida.

Dirección y teléfonos. Las oficinas principales de IDEI se encuentran en Torre Koi, David Alfaro Siqueiros Número 106, Piso 64, Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, C.P. 66260, teléfono +81 8625 5757.

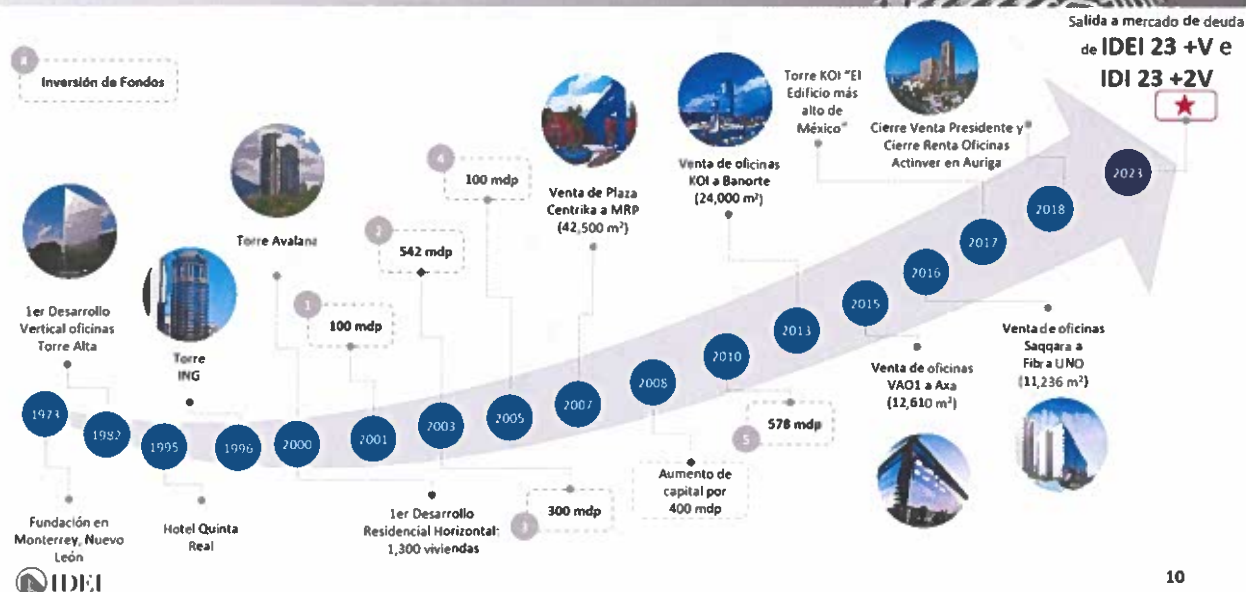
IDEI

IDEI es un desarrollador inmobiliario ubicado en San Pedro Garza García, Nuevo León. Desde su creación, IDEI se ha destacado por su participación en desarrollos inmobiliarios de oficinas vivienda y plazas comerciales en la Zona Metropolitana de Monterrey. Es el desarrollador más sobresaliente de la región norte del país de acuerdo con la revista *Real Estate Market & Lifestyle* en su publicación número 118 del 15 de febrero del año 2018 en su artículo IDEI, 44 años de Vanguardia y Liderazgo. Cuenta con una trayectoria de 49 (cuarenta y nueve) años y ha desarrollado bienes raíces tanto en Nuevo León, México como en Texas, Estados Unidos. Sus ventas proyectadas para el periodo de los años 2023 a 2028 superan los \$33,000'000,000.00 M.N. (Treinta y tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) entre proyectos actuales y proyectos futuros.

IDEI ha administrado capital para inversionistas y *family offices* en fondos privados por más de 13,000 millones de pesos y cuenta con gobierno corporativo establecido y en continua institucionalización.

La siguiente imagen ilustra los eventos más relevantes en la historia de IDEI desde sus inicios.

Historia y eventos relevantes ocurridos desde inicios hasta la fecha



Entre los edificios que ha desarrollado en San Pedro Garza García, Nuevo León se encuentran: la Torre KOI (2016), la más alta de México en su momento, la Torre Avalanz (2000), la Torre Comercial América (1996), así como la Torre Saqqara (2017).

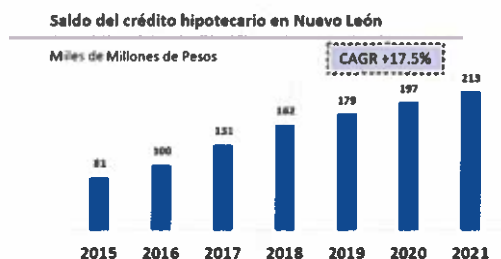
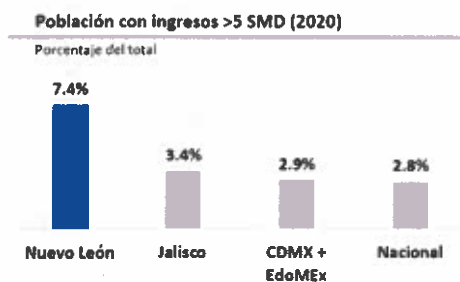
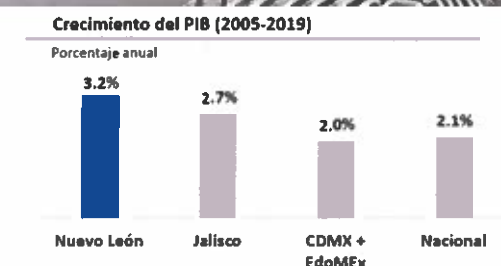
Su experiencia reciente incluye desarrollos vivienda vertical y vivienda horizontal, de oficinas, de usos mixtos y plazas comerciales. Del 2008 al 2022, los desarrollos de oficinas, de usos mixtos y vivienda vertical se realizaron principalmente en los corredores de Ricardo Margáin - Gómez Morin, Valle, Valle Oriente y Valle Poniente. Del 2003 al 2022, los desarrollos de vivienda horizontal se realizaron principalmente en el Zona Metropolitana de Monterrey.

La Compañía es una tenedora de acciones, cuyas subsidiarias tienen como giro principal el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios tanto para vivienda, horizontal y vertical, como para oficinas o locales comerciales, para enajenación y/o renta.

Las oficinas centrales se ubican en el piso 64 de la Torre KOI, ubicada en San Pedro Garza García, Nuevo León. El número telefónico (81) 86255757. Adicionalmente la Compañía cuenta con una página de Internet que contiene información general de la misma y cuya dirección es <http://www.idei.com.mx/>. En dicha página, podrá consultarse información de la Compañía que no forma parte de este documento.

Nuestros desarrollos han sido diseñados por firmas de arquitectura reconocidas a nivel mundial y han recibido certificaciones y premios. Por mencionar algunos, el desarrollo de usos mixtos Saqqara, ubicado en San Pedro Garza García, Nuevo León, fue diseñado por Foster + Partners, firma que diseñó el proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM), obtuvo la certificación LEED Plata (liderazgo en eficiencia y diseño energético) y fue ganador del Premio Obras Cemex 2016 México. Adicionalmente, el desarrollo KOI Sky Residences fue diseñado por HOK y VFO Arquitectos, también obtuvo la certificación LEED Plata, y fue ganador de Premio Obras Cemex 2017 México.

Nuevo León, líder en indicadores de desempeño económico del país



IDEL Fuente: INEGI, Banxico

13

Las metas alcanzadas durante los 49 años de historia y experiencia:

- Oficinas: +15 edificios icónicos y 268 mil m².
- Vivienda horizontal: +35 desarrollos y 10,890 residencias.
- Vivienda vertical y usos mixtos: +19 desarrollos y 2,500 depts.
- Además, experiencia en desarrollos en Texas.

Acontecimientos recientes (2010 – 2022):

2018: Venta Terreno y Construcción para el Hotel Presidente Intercontinental y renta de oficinas a Actinver en Auriga y Banamex en Cítica

2017: Venta de oficinas Saqqara a FUNO (11,236 m²)

2016: Torre KOI, el edificio más alto de México, al término de su construcción.

2015: Venta de oficinas VAO1 a Axa (12,610 m²)

2013: Venta de oficinas KOI a Banorte (24,000 m²)

Desarrollos recientes en San Pedro Garza García

- **Torre KOI:** Desarrollo residencial, de oficinas y comercial que se encuentra ubicado en Ave. David Alfaro Siqueiros, en Valle Oriente, San Pedro Garza García. Cuenta con 276 m de altura y 65 pisos: 238 departamentos y 37,270 m² de área rentable para oficinas y comercios.

Desarrollos de IDEI



Torre Avalanz (1998 - 2000) (izq) y Torre ING (1994 - 1996) (der)



Saqqara (2013 - 2017)



Torre KÓI (2013 - 2016)

- **Saqqara:** Desarrollo residencial, de oficinas y comercial que se encuentra ubicado en la Ave. José Vasconcelos en San Pedro Garza García. Cuenta con vista hacia la Sierra Madre, el Cerro de la Silla, y hacia el campo de golf del Club Campestre.

Estos elementos nos han permitido, desarrollar una cartera de clientes satisfechos y recurrentes cuya demanda continua de nuestros productos y servicios nos proporcionan un ingreso estable y constante para nuestro crecimiento orgánico.

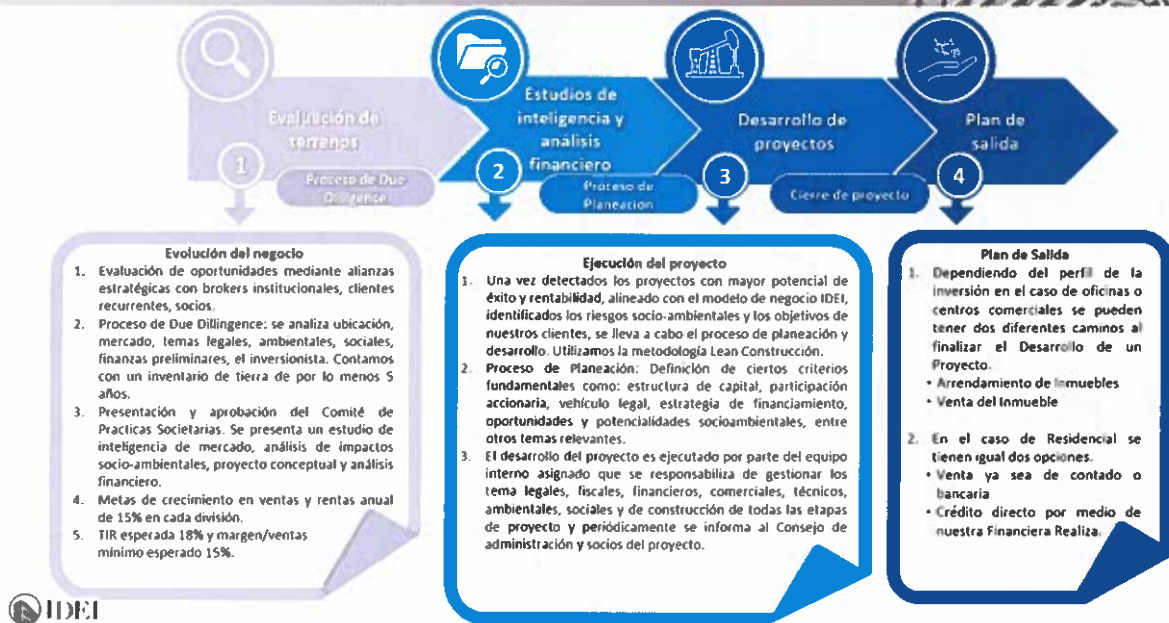
b) Descripción del Negocio

i. Actividad Principal.

Modelo de Negocio de IDEI

El modelo de negocio se divide de forma principal en tres rubros, evaluación del negocio, ejecución del proyecto y plan de salida, en la primera etapa, la Emisora lleva a cabo una evaluación de las oportunidades de negocio, a través de alianzas estratégicas, entre otras. Una vez identificado el proyecto, se lleva a cabo un análisis de la ubicación, mercado, temas legales, ambientales y finanzas preliminares. Para concluir esta etapa se lleva a cabo un estudio de inteligencia y análisis financiero, proceso que conceptualiza cuál es la mejor opción para el desarrollo del proyecto. Como parte de la segunda etapa, se lleva a cabo el proceso de planeación y desarrollo del proyecto. El proceso de planeación implica la definición de ciertos criterios fundamentales como son: la estructura de capital, participación accionaria, vehículo legal, estrategias de financiamiento y otros temas relevantes. El desarrollo del proyecto se ejecuta por el equipo interno asignado, Por último, el plan de salida dependerá del perfil de la inversión, en el caso de oficinas y centros comerciales se podrá arrendar el inmueble o vender de forma directa; mientras que, para el caso de residencias, se analizará si la venta es al contado, bancaria o mediante crédito por la financiera del grupo.

Modelo de Negocio



11

Nuestros Productos y Divisiones Comerciales

Además de su experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la generación de valor a partir de los mismos, IDEI cuenta con experiencia en administración de rentas de oficinas y departamentos, y con financiamiento hipotecario. Las divisiones con las que cuenta IDEI son las siguientes:

Negocio	Producto	Segmento
IDEI, Espacia	Desarrollo y Arrendamiento de Vivienda Vertical Residencial	Residencial Residencial Plus Premium
IDEI, Espacia	Desarrollo y Arrendamiento de Oficinas	Tipo A+ Tipo A Tipo B
Trazzo	Desarrollo Inmobiliario Horizontal	Residencial Media
IDEI, Espacia	Desarrollo de Plazas Comerciales	
Realiza	Financiamiento	Crédito hipotecario

a) IDEI Vertical – Desarrollo de vivienda vertical residencial

La división de negocios verticales tiene 37 años de existencia, surge con el primer edificio vertical denominado Torre de Cristal, esta división de negocio está enfocada en desarrollar proyectos dentro de los segmentos Residencial, Residencial Plus y Premium, estos desarrollos se encuentra en la Zona Metropolitana de Monterrey (San Pedro Garza García, Monterrey y Santa Catarina).

En IDEI nos esforzamos por trascender desarrollando proyectos inmobiliarios únicos y vanguardistas. Cada

uno de ellos mejora la calidad de vida de las personas, al mismo tiempo que embellece nuestro entorno al mezclarse con obras diseñadas por los mejores arquitectos nacionales e internacionales.

b) IDEI Horizontales – Desarrollo de Casas y Lotes Residenciales

La división de negocios horizontales nace en el año 1996 con el primer desarrollo denominado Las Huerta. Durante el paso de los años esta división se ha consolidado y ha construido más de 40 desarrollos y más de 10,500 casas.

Su función es promover, desarrollar, comercializar y administrar proyectos residenciales de excelente calidad, con los mejores diseños y materiales para brindar a sus usuarios y clientes el máximo confort. En IDEI desarrollos horizontales, el objetivo es que sus clientes vivan como se lo imaginan.

c) IDEI ESPACIA – Desarrollo y Arrendamiento de Oficinas y Plazas Comerciales

La división comercial de Desarrollo y Arrendamiento de Oficinas y Plazas Comerciales nace en el año 2007, surge a partir del proyecto VAO oficinas. A la fecha cuenta con más de 250,000 m2 construidos de oficinas y más de 150,000 m2 construidos de plazas comerciales

Las oficinas que se construyen están clasificadas como: Tipo A+, Tipo A y Tipo B.

Oficinas Clase A+:

Planta de más de 600 m2 (aprox.) suelo técnico, climatización independizada por plantas, una antigüedad que no exceda de 15 años, que esté situada en un polo de oficinas, algún certificado o sello energético, acabados de calidad, diseño especialmente elaborado.

Oficinas Clase A:

Plantas de más de 400 m2 (aprox.), altura libre de 2.5 m o más, antigüedad que no pase de 25 años, una ubicación en polo de oficinas, y buenos acabados e instalaciones, aunque sin llegar a ese punto sobresaliente de oficinas de clase A+

Oficinas Clase B:

Plantas libres de más de 150 m2, calidades medias, altas o muy altas, pero en ubicación que no se considera tan premium como las oficinas de Clase A y Clase A+.

En ESPACIA, nos enfocamos al segmento inmobiliario de espacios corporativos que maneja propiedades desde su venta, renta, administración y promoción. Tenemos el compromiso de exceder las expectativas de nuestros clientes, inversionistas y colaboradores. La experiencia en el ramo de desarrollos comerciales y corporativos inmobiliarios nos permite brindar el mejor producto y una atención profesional que entiende y se adelanta a las necesidades en espacios para oficinas y comercio.

d) REALIZA – Financiamiento

Es la división financiera del grupo, que ofrece a los clientes del grupo una alternativa atractiva de financiamientos para adquisición de vivienda vertical u horizontal. Realiza tiene como objetivo ofrecer el esquema hipotecario con los pagos más atractivo del mercado y ofrece soluciones para equipar la vivienda de los clientes realizando alianzas estratégicas con los mejores proveedores en calidad y precio de la industria.

En Realiza financiamos soluciones para tus necesidades.

Participación de los Ingresos de IDEI por Segmento de Negocio

En la siguiente imagen se puede observar cómo se distribuyen los ingresos de IDEI en función de cada segmento de negocio.

Segmentos de Negocio

Vivienda

Representa el 92.0% de los ingresos

- Vivienda vertical representa el 62.4% de los ingresos. Los segmentos en los que participamos son Residencial, Residencial Plus y Premium.
- Vivienda horizontal representa el 29.6% de los ingresos. Los segmentos en los que participamos son Medio, Residencial y Residencial Plus.



Oficinas y Plazas Comerciales

Representan el 7.9% de los ingresos

- Arrendamiento de inmuebles
- Venta de inmuebles
- Administración de pool de rentas



Financiamiento

- Crédito para adquisición de vivienda



Desarrollos IDEI



Torre Avalanz (1998-2000) (izq) y Torre ING (1994-1996) (der)



Saqqara (2013-a la fecha)



Torre KOI (2013-2016)

Handwritten signature

Principales Materias Primas y Proveedores de Nuestros Proyectos

7. Materias Primas

Nuestras principales materias primas utilizadas en nuestros proyectos así como los principales proveedores con los que trabajamos son los siguientes:

1. Cemento – Holcim y Cemex
2. Acero – De Acero
3. Aluminio – Cuprum
4. Cristalería – Vitro
5. Block – Santa Barbara
6. Elevadores - Otis

Se realizan negociaciones con los proveedores de estos materiales buscando beneficiarnos por economías de escala.



40

Nuestras Fortalezas

Dentro de las fortalezas de IDEI destacan:

Consideraciones de Inversión: Ventajas Comparativas



- 1 Gobierno Corporativo**
• Compuesto por 45% de Consejeros Independientes y 6 comités de apoyo.
- 2 Equipo Directivo Experimentado**
• Más de 23 años de experiencia en promedio en el sector inmobiliario y 15 años de promedio en IDEI.
- 3 Manejo de Capital**
• Más de \$13,209,397 (miles de pesos) y en EUA más de \$90.5 (millones de dólares).
- 4 Diversificación por Producto como mitigante de Riesgo**
• Portafolio de desarrollos que incluye casas, lotes residenciales, departamentos, oficinas y plazas comerciales.
- 5 Estrategias Comerciales**
• El 31% de nuestras ventas horizontales y el 20% de nuestras ventas verticales se realizan por medios digitales.
- 6 Procesos y Sistemas**
• Tecnología de vanguardia en el sector.
- 7 Estrategia de Sostenibilidad**
• Impacto en 8 de los 17 ODS de la ONU, 5 objetivos estratégicos, 10 KPI's.



37

Desarrollos inmobiliarios

IDEI ha participado en el diseño y construcción de 92 desarrollos inmobiliarios, incluyendo desarrollos verticales, horizontales, comerciales y de oficinas, con un total de 4,407,178.32 (cuatro millones cuatrocientos siete mil ciento setenta y ocho punto treinta y dos) metros cuadrados construidos y más de 14,000 (catorce mil) unidades lo que coloca a IDEI como un desarrollador y administrador de obra altamente experimentado y calificado en el sector de construcción vertical, horizontal, de locales comerciales y oficinas.

	Vivienda Vertical	Oficinas	Vivienda Horizontal	Comercial y Hoteles
# de proyectos	19	16	50	7
Inversión total (mmdp)	\$9.37	\$6.90	\$13.81	\$2.82
Monto de venta (mmdp)	\$12.41	\$9.19	\$19.08	\$2.18
Unidades	2,566		12,308	
Superficie vendible (miles de m ²)		268		72
Superficie construida (miles de m ²)	872	532	2,797	206

*En la actualidad no se están desarrollando oficinas ni hoteles.

a) Desarrollos de Oficinas

Año	Desarrollo	Dirección	Colonia	Municipio
1	1983 Torre Alta	Av. Roble 300	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
2	1985 Torre Ábaco	Montes Rocallosos 505	San Agustín	San Pedro, N.L.
3	1988 Torre Quimmco	Av. Roble 701	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
4	1996 Torre ING	Batallón de San Patricio 111	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
5	1998 Edificio Plaza Internacional AON	Av. Gomez Morin 350	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
6	2000 Torre Avalanz	Batallón de San Patricio 111	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
7	2005 Altus Oficinas Torre Sur	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga oriente	San Pedro, N.L.
8	2007 Altus Oficinas Torre Norte	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga oriente	San Pedro, N.L.
9	2008 Céntrika Oficinas	Vicente Guerrero 2033	Céntrika	Monterrey, N.L.
10	2009 VAO Oficinas I	David Alfaro Siqueiros 104	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
11	2012 VAO Oficinas II	David Alfaro Siqueiros 104	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
12	2015 KOI Earth Offices	David Alfaro Siqueiros 106	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
13	2021 Saqqara Offices	Vasconcelos 154	Santa Engracias	San Pedro, N.L.
14	2021 Citica	Miguel Hidalgo 1415	Centro	Monterrey, N.L.
15	2021 República	Venustiano Carranza 1001	Centro	Monterrey, N.L.
16	2021 Auriga	Av. Real San Agustín	San Agustín	San Pedro, N.L.

b) Desarrollos de Vivienda Vertical

Año	Desarrollo	Dirección	Colonia	Municipio
1	1985 Torre Cristal	Cristal 22	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
2	1999 Torre del Campestre	Del Comercio 2	Santa Engracia	San Pedro, N.L.
3	2000 Torre Avalanz	Batallón de San Patricio 109	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
4	2005 Altus Residencial Torre Sur	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga Oriente	San Pedro, N.L.
5	2007 Altus Residencial Torre Norte	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga Oriente	San Pedro, N.L.
6	2009 COVA II	Colina Verde 3102	Colinas del Valle	Monterrey, N.L.
7	2010 LIU West	Jesús Reyes Ferreyra 103	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
8	2010 COVA II	Colina Alta	Colinas del Valle	Monterrey, N.L.
9	2010 EVA	Sendero de las Privanzas 305	Las Privanzas	San Pedro, N.L.
10	2010 Atria	Av. Lázaro Cárdenas 245	Santa Bárbara	San Pedro, N.L.
11	2013 LIU East	Jesús Reyes Ferreyra 103	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
12	2013 KOI Sky Residences	David Alfaro Siqueiros 106	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
13	2013 Saqqara Residences	Vasconcelos 154	Santa Engracia	San Pedro, N.L.
14	2015 TULÉ	Francisco Villa 1700	La Banda	Santa Catarina, N.L.
15	2017 Citica	Miguel Hidalgo 1415	Centro	Monterrey, N.L.
16	2017 Céntrica	Céntrica 302	Céntrica	Monterrey, N.L.
17	2018 KIMÁ	Francisco Villa 1700	La Banda	Santa Catarina, N.L.
18	2021 República	Venustiano Carranza 1001	Centro	Monterrey, N.L.
19	2021 Céntrica Platinum	Av. Vicente Guerrero 2320	Céntrica	Monterrey, N.L.

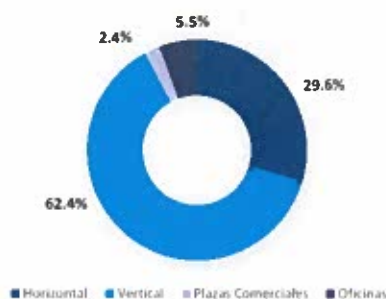
Proyectos en planeación y desarrollo

IDEI se caracteriza por realizar de forma continua un análisis del mercado que le permita identificar, negociar y adquirir nuevos terrenos a partir de los cuales mantenga su ciclo de desarrollo para los siguientes años. A la fecha, IDEI cuenta con 21 (veintiuno) proyectos activos con una inversión total de \$28,272 mdp (veintiocho mil doscientos setenta y dos millones de pesos) y 7 (siete) proyectos en el *pipeline* con una inversión total de \$6,712 mdp (seis mil setecientos doce millones de pesos).

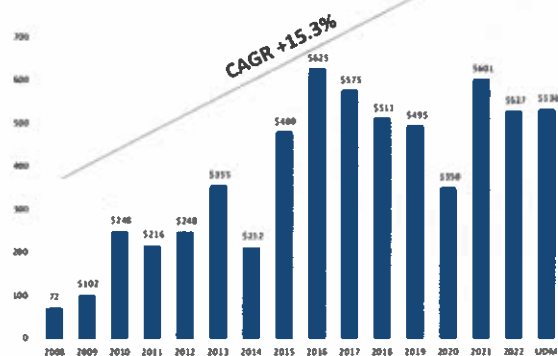
A manera de resumen, la siguiente imagen muestra la distribución de las ventas totales de los proyectos en desarrollo por cada segmento de negocio al cierre del primer trimestre del 2023, Vertical, Horizontal 29.6%, Oficinas 5.5% y Plazas Comerciales 2.4%. Adicionalmente, se muestra el EBITDA proyectado de acuerdo con las ventas estimadas de los últimos doce meses.

Proyectos en Desarrollo (al 1er Trimestre 2023)

PROYECTOS EN DESARROLLO VENTAS TOTALES



EBITDA (millones de pesos)



IDEI cuenta con 21 (veintiuno) proyectos activos con una inversión total de \$28,272 mdp (veintiocho mil doscientos setenta y dos millones de pesos) y 7 (siete) proyectos en el *pipeline* con una inversión total de \$6,712 mdp (seis mil setecientos doce millones de pesos).

Proyectos en Desarrollo (al 1er Trimestre 2023)

RESUMEN				
	Horizontal	Vertical	Oficinas y Plazas Comerciales	Total
# Proyectos	7	9	5	21
Ventas Totales (mdp)	9,753	20,552	2,618	32,923
Ventas por Efectuar (mdp)	4,716	14,019	780	19,515

DETALLE DEL FONDEO					
Fondeo (millones de pesos, %)		Credito Puente	Capital Invertido	Preventas Clientes	Inversión Total
Horizontal	Inversión	\$ 3,092	\$ 2,162	\$ 1,942	\$ 7,197
	%	43.0%	30.0%	27.0%	100.0%
Vertical	Inversión	\$ 8,875	\$ 3,094	\$ 5,192	\$ 17,161
	%	51.7%	18.0%	30.3%	100.0%
Oficinas y Plazas Comerciales	Inversión	\$ 3,073	\$ 1,303	\$ 1,797	\$ 6,173
	%	49.8%	21.1%	29.1%	100.0%
Total	Inversión	\$ 15,040	\$ 6,560	\$ 8,930	\$ 30,530
	%	49.3%	21.5%	29.3%	100.0%



21







Proyectos en Desarrollo (al 1er Trimestre 2023)






Proyecto	Ubicación	Segmento	Tipo Proyecto	Ventas Totales (mdp)	Inversión (mdp)	Certificación
Ávalon	Monterrey, NL	Residencial Plus	592 Unidades Usos Mixtos	4,438	3,699	EDGE (en proceso)
Novus Fundidora	Monterrey, NL	Residencial Plus	941 Unidades Usos Mixtos	5,406	4,402	EDGE (en proceso)
Kanat	Santa Catarina, NL	Residencial Plus	304 Dptos.	1,307	691	EDGE (en proceso)
Una	Monterrey, NL	Residencial	238 Dptos.	633	405	EDGE (en proceso)
Kimá	Santa Catarina, NL	Residencial Plus	152 Dptos.	638	328	NA
República	Monterrey, NL	Residencial Plus	304 Dptos. 133 Oficinas	1,617	793	NA
Céntrica Platinum	Monterrey, NL	Residencial	268 Dptos.	741	414	EDGE (en proceso)
Saqqara F3	San Pedro Garza García, NL	Premium	126 Dptos.	2,910	2,224	LEED
Lativ	San Pedro Garza García, NL	Premium	202 Dptos.	2,240	1,899	EDGE (en proceso)
KOI	San Pedro Garza García, NL	Tipo A+	Oficinas (5,196 m²)	545 venta +234 renta	389	LEED



22

Proyectos en Desarrollo (al 1er Trimestre 2023)

Proyecto	Ubicación	Segmento	Tipo Proyecto	Ventas Totales (mdp)	Inversión (mdp)	Certificación
 VAO 2	San Pedro Garza García, NL	Tipo A+	Oficinas (1,683 m ²)	177 venta + 160 renta	83	EDGE (en proceso)
 Citica	Monterrey, NL	Tipo A	Oficinas (17,452 m ²)	642	666	NA
 Auriga	San Pedro Garza García, NL	Tipo A+	Comercio y Oficinas (20,455 m ²)	2,965 venta + 1,007 renta	2,457	NA
 Centrika Oficinas	Monterrey, NL	Tipo B	Oficinas (13,108 m ²)	574	458	EDGE (en proceso)
 Aysso	Santiago, NL	Residencial Plus	661 Unidades Lotes Residenciales	2,538	1,592	NA
 Estancias Toronto	Escobedo, NL	Residencial Plus	172 Casas	659	598	EDGE (en proceso)

Proyecto	Ubicación	Segmento	Tipo Proyecto	Ventas Totales (mdp)	Inversión (mdp)	Certificación
 Centrika Huinálá	Apodaca, NL	Medio	970 Casas	2,071	1,571	NA
 Monarcas	Monterrey, NL	Medio	208 Dptos.	226	197	NA
 Las Mercedes	Apodaca, NL	Residencial	785 Casas	2,029	1,629	EDGE (en proceso)
 Turó	Monterrey, NL	Residencial Lotes	198 Unidades	1,135	682	NA
 Valle de Plata	Apodaca, NL	Residencial	563 Casas	1,093	929	EDGE



23

Proyectos en Desarrollo

Avalon

	Segmento	Residencial Plus
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Usos Mixtos
	Unidades	592
	Ventas Totales*	\$ 4,438
	Monto Total de Inversión*	\$ 3,699
	Etapas	En total 4 etapas, actualmente etapa 1
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	Si
	Información Adicional	Amenidades: Sala de Visitas, Business hub, sport bar, gimnasio, simulador de baseball, ludoteca, arcade, biblioteca, alberca, piscinas, área de asadores, centro culinario, jardín zen, juegos infantiles, área de mascotas, golfito, pista, cancha de fútbol rápido, hamacas, juegos exteriores para adultos, chapoteadero y fogatero

*Millones de pesos

Novus Fundidora

	Segmento	Residencial Plus
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Usos Mixtos
	Unidades	941
	Ventas Totales*	\$ 5,406
	Monto Total de Inversión*	\$ 4,402
	Etapas	En total 4 etapas, actualmente etapa 1
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	Si
	Información Adicional	Amenidades: Alberca semiolímpica, cine al aire libre, asadores, tumbonas, jardín aromático, pet park, snack bar, centro culinario, fogateros, área social, playground, wellness center y cancha polivalente

*Millones de pesos



45

Proyectos en Desarrollo

Karat

	Segmento	Residencial Plus
	Localización	Santa Catarina, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	304
	Ventas Totales*	\$ 1,577
	Monto Total de Inversión*	\$ 1,307
	Etapas	En total 2 etapas, actualmente etapa 1
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Asadores, centro culinario, sports bar, arcade, áreas verdes, alberca, salón de eventos, dog park, gym, sala de visitas lounge, fuegos infantiles, fogateras y pías descalzas

*En millones de pesos

UNA

	Segmento	Residencial
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	238
	Ventas Totales*	\$ 728
	Monto Total de Inversión*	\$ 633
	Etapas	1
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Alberca con deck, sky bar, business hub, asadores, game and business room, sala formal, sports bar y gimnasio

*En millones de pesos



46


Proyectos en Desarrollo

KIMÁ

	Segmento	Residencial Plus
	Localización	Santa Catarina, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	152
	Ventas Totales*	\$ 670
	Monto Total de Inversión*	\$ 638
	Etapas	1
	Certificaciones	N/A
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Alberca, áreas deportivas, jardín de agua, gimnasio, asadores, fogatero, simulador virtual, juegos infantiles, cine en el parque, pet park, centro culinario y salón de eventos

*En millones de pesos

República

	Segmento	Residencial Plus
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Usos Mixtos
	Unidades	304 departamentos y 133 oficinas
	Ventas Totales*	\$ 1,756
	Monto Total de Inversión*	\$ 1,617
	Etapas	1
	Certificaciones	N/A
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Alberca, simulador de baseball, arcade, sports bar, asadores, juegos infantiles, centro culinario, sala formal, business hub y gimnasio

*En millones de pesos



47

Handwritten signature

Proyectos en Desarrollo

Céntrica Platinum

	Segmento	Residencial
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	268
	Ventas Totales*	\$ 828
	Monto Total de Inversión*	\$ 741
	Etapas	En total 2 etapas, actualmente etapa 2
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Pet park, alberca, asadores, salón de eventos, gym y juegos

*Millones de pesos

Saqqara F3

	Segmento	Premium
	Localización	San Pedro Garza García, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	126
	Ventas Totales*	\$ 2,910
	Monto Total de Inversión*	\$ 2,224
	Etapas	1
	Certificaciones	LEED
	Cogeneración de Energía	Si
	Información Adicional	Amenidades: Bar, sports bar, business center, gran salón, salón de eventos, sala lounge, ludoteca infantil, spa y baños de vapor, vestíbulo del spa, simulador de golf, suites de huéspedes, alberca, jacuzzi, alberca para niños, áreas verdes, plaza, espejos de agua, andadores y grill

*Millones de pesos



48

Proyectos en Desarrollo

Lativ

	Segmento	Premium
	Localización	San Pedro Garza García, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	202
	Ventas Totales*	\$ 2,240
	Monto Total de Inversión*	\$ 1,900
	Etapas	1
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	Si
	Información Adicional	Amenidades: Business hub, simulador de golf, sport bar, 2 salones de fiestas, gimnasio, cuarto de juegos, asadores, grill, centro culinario, alberca, ludoteca y áreas verdes

*Millones de pesos

KOI

	Segmento	Tipo A+
	Localización	San Pedro Garza García, N.L.
	Tipo de Proyecto	Oficinas
	m ² vendibles	5,196.00
	Ventas Totales*	\$ 545
	Monto Total de Inversión*	\$ 389
	Etapas	1
	Certificaciones	LEED
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Salas de visitas privada, sala de cine, salón de juegos, salón de eventos, suite de huéspedes, gimnasio, sauna y baños de vapor, alberca Infinity semiolímpica con doble carril de nado, jacuzzi y alberca infantil

*Millones de pesos



49

Handwritten signature

Proyectos en Desarrollo

VAO 2

Segmento	Tipo A+
Localización	San Pedro Garza García, N.L.
Tipo de Proyecto	Oficinas
m2 vendibles	1,683.44
Ventas Totales*	\$ 160
Monto Total de Inversión*	\$ 83
Etapas	1
Certificaciones	EDGE en proceso
Cogeneración de Energía	N/A
Información Adicional	Amenidades: Enfermería para todos los usuarios del complejo, business center, salas de juntas y áreas de visitas, tiendas de conveniencia y restaurantes ubicados a nivel plaza y salón de eventos con capacidad de 600 personas

*Miles de pesos

Cítica

Segmento	Tipo A
Localización	Monterrey, N.L.
Tipo de Proyecto	Oficinas
m2 vendibles	17,452.44
Ventas Totales*	\$ 642
Monto Total de Inversión*	\$ 666
Etapas	1
Certificaciones	N/A
Cogeneración de Energía	N/A
Información Adicional	Amenidades: Plaza comercial, vigilancia 24/7, sistemas de seguridad

*Miles de pesos



50

Proyectos en Desarrollo

Auriga

Segmento	Tipo A+
Localización	San Pedro Garza García, N.L.
Tipo de Proyecto	Comercio y Oficinas
m2 vendibles	28,454.72
Ventas Totales*	\$ 2,966
Monto Total de Inversión*	\$ 2,457
Etapas	1
Certificaciones	N/A
Cogeneración de Energía	SI
Información Adicional	Amenidades: Plaza comercial y oficinas

*Miles de pesos

Céntrica Oficinas

Segmento	Tipo B
Localización	Monterrey, N.L.
Tipo de Proyecto	Oficinas
m2 vendibles	13,107.60
Ventas Totales*	\$ 575
Monto Total de Inversión*	\$ 458
Etapas	1
Certificaciones	En proceso EDGE
Cogeneración de Energía	N/A
Información Adicional	Amenidades: Plaza comercial y oficinas

*Miles de pesos



51

Handwritten signature

Proyectos en Desarrollo

Ayso

Segmento	Residencial Plus	
Localización	Santiago, N.L.	
Tipo de Proyecto	Lotes Residenciales	
Unidades		869
Ventas Totales*	\$	2,538
Monto Total de Inversión*	\$	1,592
Etapas	En total 3 etapas, actualmente etapa 3	
Certificaciones	N/A	
Cogeneración de Energía	N/A	
Información Adicional	Amenidades: Alberca, casa club, parque central, andadores, acceso principal, área de asadores, salón polivalente y gimnasio	

*Millones de pesos

Estancias Toronto

Segmento	Residencial Plus	
Localización	Escobedo, N.L.	
Tipo de Proyecto	Casas	
Unidades		172
Ventas Totales*	\$	659
Monto Total de Inversión*	\$	588
Etapas	1	
Certificaciones	EDGE en proceso	
Cogeneración de Energía	N/A	
Información Adicional	Amenidades: Caseta de vigilancia, servicios subterráneos, casa club, parque y alberca, juegos infantiles, cancha polivalente y área de lectura	

*Millones de pesos



52

Proyectos en Desarrollo

Céntrica Huinalá

Segmento	Medio	
Localización	Apocadá, N.L.	
Tipo de Proyecto	Casas	
Unidades		970
Ventas Totales*	\$	2,071
Monto Total de Inversión*	\$	1,571
Etapas	En total 3 etapas, actualmente etapa 1	
Certificaciones	N/A	
Cogeneración de Energía	N/A	
Información Adicional	Amenidades: Caseta de vigilancia, parque, juegos infantiles, cancha polivalente, área fitness y servicios subterráneos	

*Millones de pesos

Monarcas

Segmento	Medio	
Localización	Monterrey, N.L.	
Tipo de Proyecto	Departamentos	
Unidades		208
Ventas Totales*	\$	226
Monto Total de Inversión*	\$	197
Etapas	1	
Certificaciones	N/A	
Cogeneración de Energía	N/A	
Información Adicional	Amenidades: Caseta de vigilancia, parque, juegos infantiles, cancha polivalente, área fitness y servicios subterráneos	

*Millones de pesos



53

Proyectos en Desarrollo

Las Mercedes

	Segmento	Residencial
	Localización	Apodaca, N.L.
	Tipo de Proyecto	Casas
	Unidades	785
	Ventas Totales*	\$ 2,029
	Monto Total de Inversión*	\$ 1,629
	Etapas	En total 3 etapas, actualmente etapa 1
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Casa club, piscinas descalzas, cancha multiusos, andadores, dog park, hamacas, juegos infantiles, gym exterior y parque lineal

*en millones de pesos

TURÓ

	Segmento	Residencial
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Lotés Residenciales
	Unidades	156
	Ventas Totales*	\$ 1,133
	Monto Total de Inversión*	\$ 682
	Etapas	1
	Certificaciones	N/A
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Casa club, juegos infantiles, alberca, centro culinario, business hub, áreas verdes, seguridad 24/7

*en millones de pesos



54

Proyectos en Desarrollo

Valle de Plata

	Segmento	Residencial
	Localización	Apodaca, N.L.
	Tipo de Proyecto	Casas
	Unidades	561
	Ventas Totales*	\$ 1,093
	Monto Total de Inversión*	\$ 929
	Etapas	En total 6 etapas, actualmente etapa 5
	Certificaciones	EDGE en proceso
	Cogeneración de Energía	N/A
	Información Adicional	Amenidades: Caseta de vigilancia, casa club acondicionada, alberca, parque, cancha polivalente, área fitness, andadores, juegos infantiles, servicios subterráneos y área de lectura

*en millones de pesos

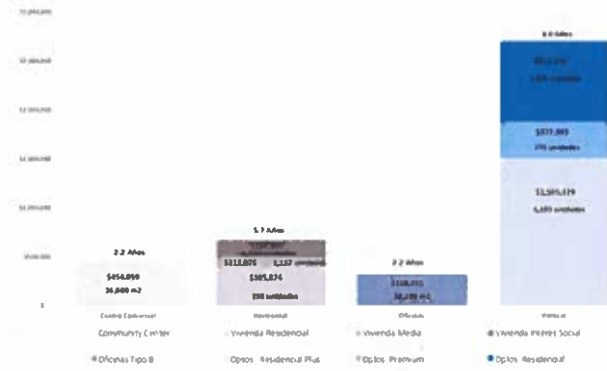
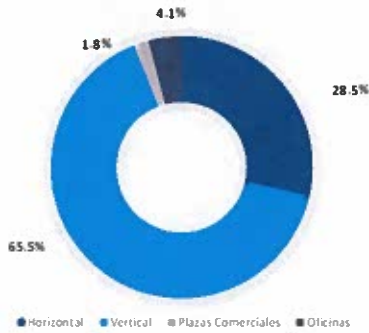


55

Proyectos en Desarrollo & Pipeline (al 1er Trimestre 2023)

LAND BANK
(miles de pesos)
\$4,129 mdp

PROYECTOS EN DESARROLLO + PIPELINE VENTAS TOTALES



24

Proyectos en Desarrollo & Pipeline (al 1er Trimestre 2023)

RESUMEN

	Horizontal	Vertical	Oficinas y Plazas Comerciales	Total
# Proyectos	9	14	5	28
Ventas Totales (mdp)	12,519	28,761	2,618	43,898
Ventas por Efectuar (mdp)	7,482	22,228	780	30,491







DETALLE DEL FONDEO

Fondeo		Credito Punte	Capital Invertido	Preventas Clientes	Inversión Total
Horizontal	Inversión	\$ 4,532	\$ 2,969	\$ 1,927	\$ 9,428
	%	48.1%	31.5%	20.4%	100.0%
Vertical	Inversión	\$ 11,835	\$ 4,012	\$ 6,149	\$ 21,996
	%	53.8%	18.2%	28.0%	100.0%
Oficinas y Plazas Comerciales	Inversión	\$ 3,073	\$ 1,303	\$ 1,797	\$ 6,173
	%	49.8%	21.1%	29.1%	100.0%
Total	Inversión	\$ 19,440	\$ 8,283	\$ 9,874	\$ 37,597
	%	51.7%	22.0%	26.3%	100.0%



25

Proyectos en Pipeline (al 1er Trimestre 2023)

Proyecto	Ubicación	Segmento	Tipo Proyecto	Ventas Totales [mdp]	Inversión [mdp]	Certificación	Año Inicio	Año Fin
 Manara	Monterrey, NL	Residencial	413 Casas	1,762	1,452	EDGE (se certificará)	2023	2031
 Kannata	Escobedo, NL	Residencial	830 Dptos.	3,794	1,254	EDGE (se certificará)	2024	2034
 Tulé Cedim	Santa Catarina, NL	Residencial Plus	285 Dptos.	1,333	1,080	EDGE (se certificará)	2024	2029
 Parteaguas	Monterrey, NL	Residencial Plus	240 Dptos.	1,461	1,271	EDGE (se certificará)	2024	2029
 Vivaría	Monterrey, NL	Residencial Plus	144 Dptos.	549	466	EDGE (se certificará)	2024	2027
 Sierra de Vergel	Santiago, NL	Residencial Plus	176 Casas	1,004	780	EDGE (se certificará)	2023	2027



26

Proyectos Pipeline

Manara

	Segmento	Residencial
	Localización	Monterrey, N.L.
	Tipo de Proyecto	Casas
	Unidades	413
	Ventas Totales*	\$ 1,762
	Monto Total de Inversión*	\$ 1,452
	Etapas	4
	Certificaciones	Se certificará EDGE
	Cogeneración de Energía	No
	Año de Inicio	2023
	Año de Termina	2031

*millones de pesos

Kannata

	Segmento	Residencial
	Localización	Escobedo, N.L.
	Tipo de Proyecto	Departamentos
	Unidades	830
	Ventas Totales*	\$ 3,795
	Monto Total de Inversión*	\$ 1,254
	Etapas	5
	Certificaciones	Se certificará EDGE
	Cogeneración de Energía	No
	Año de Inicio	2024
	Año de Termina	2034

*millones de pesos



56

Proyectos Pipeline

TULÉ CEDIM



Segmento	Residencial Plus
Localización	Santa Catarina, N.L.
Tipo de Proyecto	Departamentos
Unidades	285
Ventas Totales*	\$ 1,333
Monto Total de Inversión*	\$ 1,080
Etapas	1
Certificaciones	Se certificará EDGE
Cogeneración de Energía	No
Año de Inicio	2024
Año de Término	2029

*en millones de pesos



Parteaguas



Segmento	Residencial Plus
Localización	Monterrey, N.L.
Tipo de Proyecto	Departamentos
Unidades	240
Ventas Totales*	\$ 1,461
Monto Total de Inversión*	\$ 1,271
Etapas	1
Certificaciones	Se certificará EDGE
Cogeneración de Energía	No
Año de Inicio	2024
Año de Término	2029

*en millones de pesos



57

Proyectos Pipeline

Vivaria



Segmento	Residencial Plus
Localización	Monterrey, N.L.
Tipo de Proyecto	Departamentos
Unidades	144
Ventas Totales*	\$ 549
Monto Total de Inversión*	\$ 466
Etapas	1
Certificaciones	Se certificará EDGE
Cogeneración de Energía	No
Año de Inicio	2024
Año de Término	2027

*en millones de pesos



Sierras del Vergel



Segmento	Residencial Plus
Localización	Santiago, N.L.
Tipo de Proyecto	Casas
Unidades	176
Ventas Totales*	\$ 1,004
Monto Total de Inversión*	\$ 780
Etapas	1
Certificaciones	Se certificará EDGE
Cogeneración de Energía	No
Año de Inicio	2023
Año de Término	2027

*en millones de pesos



58

Proyectos Pipeline

Saqqara F4



Segmento	Premium
Localización	San Pedro Garza García, N.L.
Tipo de Proyecto	Departamentos
Unidades	105
Ventas Totales*	\$ 1,071
Monto Total de Inversión*	\$ 765
Tapas	1
Certificaciones	Se certificará EDGE
Cogeneración de Energía	No
Año de Inicio	2023
Año de Terminación	2026

*millones de pesos



59

Posición de Mercado en el Segmento Vertical

De acuerdo con la publicación 4S Real Estate, en 2021 IDEI se posicionó como líder de mercado del segmento vertical en la zona metropolitana de Monterrey. Los resultados de dicho análisis se muestran en la primera imagen a continuación.

Adicionalmente, en la segunda imagen se muestra de las ventas anuales de inmuebles en la zona metropolitana de Monterrey de acuerdo con DIME Inmobiliaria (Softec), para el periodo comprendido de 2017 a 2022, en función del segmento al que pertenecen los inmuebles.

IDEI: Posicionando como Líder de Vivienda Vertical

Durante los últimos 4 años, IDEI obtuvo la más alta participación en el mercado en la ZMM para los segmentos: Residencial, Residencial Plus y Premium

Ventas de vivienda vertical



Unidades vendidas de vivienda vertical



Proyectos activos



IDEI Fuente: 4s

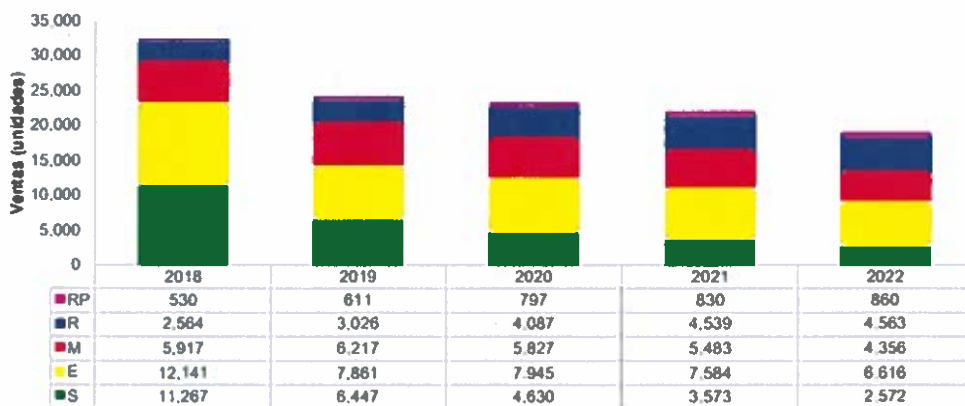
18

En la siguiente imagen se puede apreciar el desplazamiento que ha tenido en los últimos años cada segmento de mercado de acuerdo con el estudio de mercado realizado por la empresa Softec.



¿Qué ha pasado en la plaza?

Evolución de las ventas anuales



IDEI se encuentra sólo dentro de los segmentos Residencial Plus, Residencial y Medio.

ii. *Canales de Distribución y Estrategia de Ventas*

Para realizar la publicidad de nuestros inmuebles, IDEI hace uso de los siguientes canales de distribución:

Canales de Distribución

Medios Digitales

- Google Ads
- Facebook
- Instagram
- LinkedIn
- Avisos de Ocasión.com
- Recorridos Virtuales de departamentos y amenidades
- Realidad Virtual en departamentos y amenidades

Medios Tradicionales

- Panorámicos
- Vallas
- Mupis



43

Particularmente, la estrategia de ventas digitales de IDEI ha evolucionado como se indica a continuación:

Estrategias de Ventas Digitales

Estrategias Digitales	• Intensificación de Campaña Digital y "Mailings" por proyecto	-Se incrementa un 100% presencia en redes sociales en los proyectos -Mejoramos todas las paginas WEB -Implementación de campaña digital en LinkedIn
	• Centro Digital de Ventas	-Equipo dedicado a dar atención personalizada a las personas que navegan en las paginas web de los proyectos -El tráfico en las páginas se ha incrementado notablemente -Igualmente el número de leads y contactos -El 67% de las ventas del mes de abril fueron por medio del Centro Digital
	• Aplicación "Sirena"	-Implementamos esta aplicación para el uso del WhatsApp de manera corporativa. -Todos los involucrados tienen acceso a los mensajes para asegurar el correcto seguimiento a los Clientes -Genera Gráficas e Indicadores para el seguimiento diario
	• CRM "Pipedrive"	-Se implementó esta base de datos con herramientas para mejorar seguimiento y éxito con los clientes -De fácil uso para todo el equipo -Genera Gráficas e indicadores de éxito
	• Recorridos Virtuales	-Departamento muestra de República. Las vendedoras lo envían a sus prospectos y también aparece en la página web -En proceso recorridos para las Amenidades de República y de Ávalon
	• Video de Solidaridad	-Se realizó video con mensaje positivo ante la situación actual. -Se envió a todos los clientes, prospectos y contactos. -Se hizo viral. Solo en Facebook tuvo más de 500,000 reproducciones

iii. Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.

La Compañía considera que sus marcas registradas guardan una estrecha relación con su imagen corporativa y la división de su negocio, en este sentido las divisiones que integran al Grupo IDEI con sus marcas registradas son las siguientes:



iv. Principales Clientes.

En términos generales, las ventas se efectúan de conformidad con los canales de distribución antes mencionados. En el tipo de negocio de la Compañía es altamente improbable que un solo cliente pudiera representar un porcentaje relevante de las ventas consolidadas, por lo cual su clientela se encuentra en el público en general.

v. Legislación Aplicable y Situación Tributaria.

Beneficios fiscales por la deducción total en la compra de terrenos

Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos que obtengan en ese ejercicio, debiendo cumplir siempre con los requisitos establecidos en el artículo 191 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Este beneficio se incorporó en la Resolución Miscelánea Fiscal del año de 1998 y fue en el año de 2003 cuando se incluyó en el artículo 27 del reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Finalmente fue en el año de 2004 cuando el Senado de la República adiciona en el Título VII de los Estímulos Fiscales de la Ley de la materia el artículo 225 para así dejar este beneficio en una disposición de mayor permanencia. En el año 2014 al entrar en vigor la nueva ley de ISR cambia al artículo 191.

Se consideró como un estímulo en atención a que con su aplicación se permitiría que este sector de la economía estaría en condiciones de reinvertir el flujo de efectivo que no destinaría al pago del impuesto en la inversión de reservas territoriales garantizando así su crecimiento con la consiguiente derrama económica en los demás sectores involucrados propiciando en su momento una mayor recaudación. Asimismo, se evitaría la posibilidad de objetar jurídicamente el artículo reglamentario antes mencionado.

SN

Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones Con Recursos de Procedencia Ilícita (PLD).

Publicada el 17 de octubre del 2012 en el Diario Oficial de la Federación. Entrando en vigor a los 9 meses siguientes al día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Las disposiciones relativas a la obligación de presentar avisos, así como las restricciones al efectivo, iniciaron su vigencia a los 60 días siguientes a la entrada en vigor del Reglamento de la Ley, dicho Reglamento entró en vigor el 1 de septiembre de 2013. Los referidos Avisos contendrán la información referente a los actos u operaciones relacionados con las Actividades Vulnerables que se hayan realizado a partir del 1 de septiembre de 2013.

Las obligaciones fundamentales que establece la ley son:

1. Identificar a sus Clientes y Usuarios en el caso de que se supere el umbral de identificación, de la operación en cuestión

La identidad de los clientes que realicen la actividad vulnerable se deberá de verificar basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación, también se les solicitará a dichos Clientes o Usuarios información acerca de si tienen conocimiento de la existencia del Dueño Beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.

2. Restringir el uso de efectivo y metales

Queda prohibido dar cumplimiento a obligaciones y, en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago, de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y metales preciosos.

En la Constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el valor diario de la UMA, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Conforme a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2022, el valor diario de la UMA será el equivalente a \$96.22 M.N. a partir del 1 de febrero del 2022.

3. Presentar los Avisos e informes a la UIF, por conducto del SAT.

La información relativa a las operaciones realizadas por los Clientes o Usuarios de quienes realicen Actividades Vulnerables que excedan el umbral de Aviso establecido para su actividad se proporcionará a la Unidad de Inteligencia Financiera a través del Servicio de Administración Tributaria a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a la realización de la operación que le diera origen.

Los Avisos se enviarán de forma electrónica, en el formato que la Unidad de Inteligencia Financiera establezca para tales efectos.

vi. Recursos Humanos.

Al cierre de 2020, a través de la subsidiaria denominada Trazzo Promotora de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., la Compañía contaba con 179 (ciento setenta y nueve) empleados. Y al cierre de 2022, la Compañía contaba con una plantilla de 300 (trescientos) empleados.

El 100% de los empleados son de confianza, no contamos con empleados sindicalizados ni tampoco aplicamos contratos temporales para ninguna especialidad. Como desarrolladora, no contamos con este

tipo de empleados

vii. Desempeño Ambiental.

En el desarrollo de sus negocios, resultan aplicables a la Compañía y sus subsidiarias, entre otras, la Ley General de Cambio Climático y Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus diversos reglamentos, particularmente el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, así como las diversas leyes y reglamentos ambientales de los Estados y Municipios en donde se encuentran localizados los desarrollos propiedad de la Compañía.

A partir de la entrada en vigor de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en 1988, el gobierno de México ha emitido diversas leyes y normas para regular la prevención y control de la contaminación y el uso de los recursos naturales. Desde la publicación de dicha ley, cuya naturaleza jurídica es la de "ley marco", México ha continuado emitiendo nueva legislación en cumplimiento de los diversos tratados ambientales internacionales de los que forma parte. Algunas de estas nuevas leyes que resultan aplicables a IDEI son: la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, entre otras. La tendencia de la nueva legislación ambiental federal y local, ha sido hacia un mayor control y vigilancia del cumplimiento ambiental, así como a la imposición de estándares y requerimientos adicionales que resultan más estrictos.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de sus distintos órganos desconcentrados, como son la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y la Comisión Nacional del Agua (CNA) son las autoridades responsables de la aplicación y vigilancia de la legislación ambiental. Los instrumentos de control incluyen, por una parte, la obligación de obtener autorizaciones en materia de impacto ambiental, cambio de uso de suelo forestal, programas y medidas de compensación y mitigación, permisos de descarga de aguas residuales y concesiones para el uso de aguas nacionales, entre otros. Por otra parte, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua cuentan con facultades para llevar a cabo visitas de inspección, con el objeto de verificar el cumplimiento con la legislación ambiental federal, así como para imponer medidas correctivas, medidas de seguridad y sanciones en caso de que se detecte alguna violación a dicha legislación. Adicionalmente, algunas autoridades estatales también cuentan con facultades de ejecución en materia ambiental, tratándose de asuntos de competencia, tales como el manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

La Compañía considera que sus operaciones cumplen en todos sus aspectos significativos con todas las leyes y los reglamentos vigentes en materia ambiental, por lo que sus actividades en este momento no representan un riesgo ambiental.

Por otro lado, por el giro de la Compañía y su actividad económica, ésta se encuentra obligada a cumplir sólo lo que indique el Reglamento de Construcción del Municipio de Monterrey y el Dictamen de Impacto Ambiental aplicable a cada proyecto.

Todos los proyectos cuentan con su Dictamen de Impacto Ambiental, el cual se requiere como requisito para obtener la Manifestación de Construcción e Impacto Urbano, mismos que son indispensables para poder iniciar la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

IDEI Construye Responsablemente

La misión de IDEI es crear proyectos inmobiliarios sostenibles únicos y vanguardistas que mejoren la calidad de vida de las personas, la cual procura al incorporar a sus desarrollos prácticas responsables con el medio ambiente; incluso superiores a lo requerido por la norma, la más alta tecnología en construcción y experiencias de compra, así como con su compromiso de ser la empresa más innovadora en el sector.

Certificación LEED, sistema de cogeneración y Certificación EDGE

IDEI fue la primera empresa en México en obtener la certificación LEED para los proyectos desarrollados en la Zona Metropolitana de Monterrey, logrando reducir el consumo de energía y de agua, las emisiones de CO2 y los costos de operación en sus desarrollos.

La certificación LEED es la certificación que, a través de un sistema de puntos, evalúa si un edificio es sostenible y respetuoso con el medio ambiente.

Actualmente se encuentra construyendo un sistema de Cogeneración en 5 de sus desarrollos más grandes, los cuáles serán los primeros proyectos residenciales en tener este sistema. Cogeneración implica convertir gas natural de combustión limpia en energía eléctrica, así como utilizar los vapores del proceso para calentar o enfriar agua que se utiliza por ejemplo para la ventilación o calefacción.



Para alcanzar sus objetivos, IDEI ha basado su desarrollo de proyectos en la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) cuya evaluación para construcciones nuevas o existentes, está disponible en más de 130 países de economías en desarrollo, entre ellas México. Este sistema fue creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), miembro del Grupo Banco Mundial, y propone una disminución en la cantidad de recursos utilizados mediante una escala comparativa que toma como base estándares locales. Para obtener la certificación EDGE, es necesario cumplir con un ahorro de mínimo 20% de energía, 20% en agua y 20% en energía incorporada en los materiales en el edificio. Esta evaluación sólo es aplicable para las construcciones nuevas o existentes de las siguientes tipologías: aeropuertos, educacional, residencial, hospitales, hoteles, industria ligera, oficina, comercios (retail) y almacenes.



Estrategias y políticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza

IDEI inició un proceso de institucionalización fortaleciendo su Gobierno Corporativo desde 1995, instalando su Consejo de Administración, su Comité de prácticas Societarias y su Comité de Auditoría, a lo largo de

este tiempo en este proceso de institucionalización se han ido incorporando al Consejo de Administración Consejeros Independientes reconocidos a nivel nacional e internacional teniendo hoy en día una composición de 45% de Consejeros independientes y 55% de Consejeros propietarios. Adoptamos desde el año 2007 el apego a mejores prácticas corporativas conforme las recomendaciones del consejo coordinador empresarial. A partir del 2018 robustecimos nuestro Gobierno Corporativo con la incorporación del Comité de Mercado, Comité de Ingresos, Comité de Tecnología y Comité de Finanzas y a partir 2022 se instala el Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgos.

En cuanto a nuestra estrategia de responsabilidad ambiental, hemos adoptado prácticas de construcción con materiales sustentables, ahorradores de energía y de agua, iniciando a partir del 2010 el proceso de obtención de certificaciones verdes a través del sistema LEED para los proyectos Saqqara y KOI, contando a la fecha con un poco más de 200 mil m2 de construcción con certificaciones verdes, a partir de 2021 adoptamos la certificación EDGE para 10 proyectos los cuales se encuentran en proceso de precertificación teniendo una meta hacia el 2027 de la construcción de 400 mil m2 adicionales con certificaciones LEED o EDGE.

IDEI está comprometido con el trabajo decente y crecimiento económico de sus colaboradores brindando prestaciones superiores a las de la ley buscando promover un balance y calidad de vida en todos sus empleados, además para los trabajadores de la construcción en sus proyectos adopta las mejores prácticas de seguridad e higiene. Uno de nuestros objetivos sociales es generar impactos positivos en nuestra comunidad por lo cual contamos con una Fundación desde hace casi 10 años la cual tiene como objetivo promover la educación de calidad, a la fecha esta Fundación ha beneficiado a más de 8 mil alumnos y profesores con construcción de aulas, equipamiento de escuelas y becas, manteniendo convenios con las principales universidades privadas y públicas del país.

Hemos ido construyendo nuestra estrategia de sostenibilidad en los últimos 27 años formalizándola como estrategia ASG en el año 2020 derivando en 5 objetivos estratégicos con los cuales buscamos ser el socio y desarrollador inmobiliario del México del futuro. A continuación, se muestra en que consiste nuestra estrategia de sostenibilidad:



Sostenibilidad Institucional

La institucionalidad y la gobernabilidad corporativa, así como la transparencia y el uso de tecnologías disruptivas son pilares fundamentales del modelo de negocio de IDEI.

IDEI se rige bajo 3 pilares de crecimiento:

Gobierno Corporativo Consejo de Administración desde 1995 <ul style="list-style-type: none"> 11 miembros: 6 propietarios y 5 independientes. 6 comités de apoyo al Consejo de Administración (compuesto por consejeros reconocidos). Equipo directivo con participación de mujeres <ul style="list-style-type: none"> 11 posiciones directivas: 5 mujeres en posiciones directivas Administración vanguardista <ul style="list-style-type: none"> Sistema de gestión conformado por 120 políticas y procedimientos. 	Tecnología Sistemas <ul style="list-style-type: none"> +15 años de utilizar SAP Control de costos, gastos administrativos y recursos de los proyectos a través del Sistema B2B Sistema Control de Precios. Automatización de precios con criterios definidos. Página de Clientes <ul style="list-style-type: none"> Avance de Construcción Estado de Cuenta Garantías Pagos en Línea Ventas Digitales <ul style="list-style-type: none"> Inventarios y precio disponibles Pagos en línea Otros <ul style="list-style-type: none"> Reporteador Power BI Centro Inmobiliario IDEI (centro virtual de ventas) 	Transparencia y Rendición de Cuentas Página de Inversionistas <ul style="list-style-type: none"> Reportes de ventas y cobranza Avance de obra Gráficos de Rentabilidad Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgos <ul style="list-style-type: none"> Nuevo órgano de apoyo del Consejo de Administración en: Aprobación de las directrices, políticas y prioridades relacionadas con la estrategia de IDEI Guiar sobre las decisiones estratégicas de sostenibilidad, vigilar el cumplimiento de los compromisos de sostenibilidad Garantizar una adecuada administración, desde una perspectiva de logro de estrategia y alineado al Comité de Auditoría.
--	---	---



Sostenibilidad Social

Se busca generar valor también para la sociedad

A través de se busca impactar positivamente en la sociedad apoyado en la mejora de la calidad educativa tanto en instituciones públicas y privadas. Adicionalmente, IDEI ha formalizado una Estrategia Social.

Impacto en la Comunidad



Instituciones Apoyadas



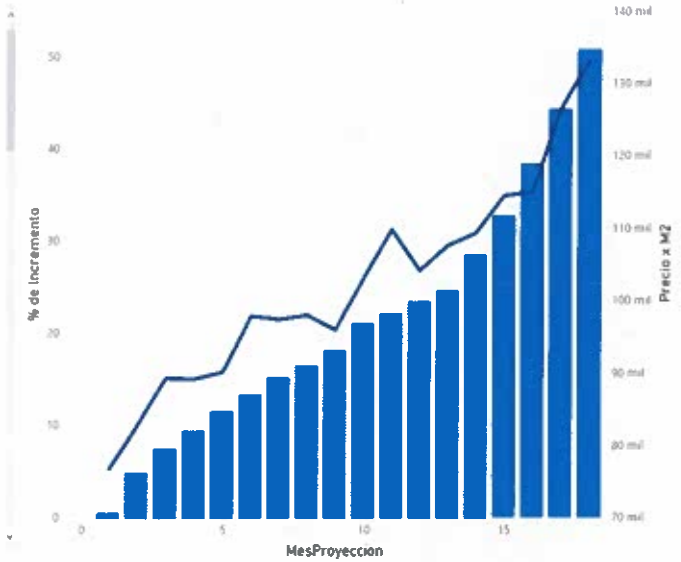
Particularmente, dentro de las soluciones tecnológicas, IDEI ha implementado un reporteo en Power BI con reportes del desempeño y operación de la compañía. A continuación, se muestra un par de imágenes de la interfaz

Interfaz del Lista de Precios

Proyecto SAQQARA TORRE 2 F3
 900.711.773 Ventas 89.507.522 Separaciones 1.694.200.586 Pro Pre Act 288.958.949 Pro Inc 1.983.159.534 Proyeccion 2.973.378.830 Venta Total 2.910.000.000 Presupuesto 63.378.830 Diferencia

Absorcion 4 **TipoLote** Todas **92.4 mil** PPTO x M2 **77.8 mil** VenSep x M2 **102.4 mil** XVender x M2 **1,25** AbsorcionHistorica **4** Absorcion **18** Meses **50,8 %** % Incremento **33,9 %** Incremento Anual

Tipo	P/M	D/L	ML	% Inc	Proyeccion	FechaVenta	Mes Proy	Lista	Precio x M2
Venta	11	115	11115	0,0 %	8.607.330	23/08/2018	-49,00	0	62.549
Venta	32	321	32321	0,0 %	16.802.320	31/08/2018	-49,00	0	63.897
Venta	19	191	19191	0,0 %	15.000.000	18/10/2018	-47,00	0	57.043
Venta	18	815	18815	0,0 %	8.872.035	25/10/2018	-47,00	0	64.472
Venta	34	341	34341	0,0 %	16.695.904	31/10/2018	-47,00	0	63.492
Venta	10	15	1015	0,0 %	9.019.996	07/11/2018	-46,00	0	65.548
Venta	38	381	38381	0,0 %	38.592.000	16/11/2018	-46,00	0	57.671
Venta	16	161	16161	0,0 %	15.737.698	30/11/2018	-46,00	0	59.848
Venta	18	182	18182	0,0 %	13.106.192	28/01/2019	-44,00	0	62.260
Venta	10	55	1055	0,0 %	8.696.256	26/04/2019	-41,00	0	63.195
Venta	10	5N	105N	0,0 %	7.909.204	23/05/2019	-40,00	0	62.737
Venta	20	201	20201	0,0 %	15.000.000	23/05/2019	-40,00	0	57.043
Venta	33	331	33331	0,0 %	16.720.000	23/05/2019	-40,00	0	63.584
Venta	18	81N	1881N	0,0 %	4.518.107	07/06/2019	-39,00	0	35.838
Venta	11	15N	1115N	0,0 %	7.900.000	30/06/2019	-39,00	0	62.664
Venta	21	211	21211	0,0 %	16.000.000	30/06/2019	-39,00	0	60.846
Venta	22	221	22221	0,0 %	16.100.000	30/06/2019	-39,00	0	61.226
Venta	30	301	30301	0,0 %	16.250.246	30/06/2019	-39,00	0	61.797
Venta	11	11N	1111N	0,0 %	8.025.327	09/07/2019	-38,00	0	63.656
Venta	18	184	18184	0,0 %	12.399.485	12/07/2019	-38,00	0	59.849
Venta	27	271	27271	0,0 %	15.000.551	25/07/2019	-38,00	0	62.774
Venta	10	1N	101N	0,0 %	7.514.512	31/07/2019	-38,00	0	59.606
Venta	21	212	21212	0,0 %	20.000.000	30/09/2019	-36,00	0	56.872
Venta	19	192	19192	0,0 %	23.159.375	31/10/2019	-35,00	0	63.855
Venta	20	202	20202	0,0 %	23.159.375	31/10/2019	-35,00	0	65.855
Venta	9	915	9915	0,0 %	9.079.340	18/12/2019	-33,00	0	65.979
Venta	18	183	18183	0,0 %	13.200.000	29/02/2020	-31,00	0	59.796
Venta	9	91N	991N	0,0 %	7.770.000	29/02/2020	-31,00	0	61.632
Venta	9	95N	995N	0,0 %	8.544.145	27/04/2020	-29,00	0	67.773
Venta	9	955	9955	0,0 %	10.000.000	23/07/2020	-26,00	0	72.669
Venta	28	282	28282	0,0 %	14.185.033	31/07/2020	-26,00	0	64.258
Venta	11	155	11155	0,0 %	9.890.229	13/08/2020	-25,00	0	71.871
Venta	31	311	31311	0,0 %	18.815.991	20/10/2020	-23,00	0	68.547
Total				50,8 %	2.973.378.830		-91,00	1.694.200.586	86.404



Interfaz de un Reporte de Ventas

Ventas Netas Presupuesto



Ventas Netas Presupuesto



\$158 mil.

Ventas Netas

\$95 mil.

Presupuesto



Handwritten signature

IDEI: Tecnología de Vanguardia en el Sector

Sistemas y Plataformas Tecnológicas

- Sistema SAP implementado desde hace más de 15 años, somos caso de éxito 2021:



- Sistema B2B Control de Estimaciones:
 - ✓ Control más eficiente de los costos y recursos de nuestros proyectos.
 - ✓ Reducción en costos y gastos administrativos
 - ✓ Control sistematizado de la información.
 - ✓ Comunicación directa entre empresas por medio de una plataforma.

- Sistema Control de Precios. Automatización de precios con criterios definidos.



Cientes

- **Página de Clientes:**
 - ✓ Avance de Construcción
 - ✓ Estado de Cuenta
 - ✓ Garantías
 - ✓ Pagos en Línea



- **Ventas Digitales**
 - ✓ Compra de inmuebles en línea
 - ✓ Inventarios y precio disponibles
 - ✓ Pagos en línea



Transparencia y Rendición de Cuentas

- **Página de Inversionistas:** Información al momento

- ✓ Reportes de ventas
- ✓ Reportes de cobranza
- ✓ Avance de obra
- ✓ Gráficos de Rentabilidad

- **Reporteador Power BI**

- ✓ Información financiera en base a IFRS
- ✓ Reportes de ventas
- ✓ Reportes de cobranza
- ✓ Avance de obra
- ✓ Gráficos de Rentabilidad



Sostenibilidad Ambiental y Buenas Prácticas Sectoriales

Se busca generar valor también para la sociedad

Principios de diseño urbano eficientes

En selección de proyectos se toma en cuenta la sustentabilidad del proyecto y la movilidad eficiente.

Construcción con enfoque sustentable

- Iluminación de bajo consumo. 100% LED
- Fachadas con blocks sustentables de concreto celular autoclaveado (aislante térmico).
- Accesorios hidráulicos de bajo consumo.
- Ventanas Low-E que reducen el paso del calor.
- Reciclaje del 100% del desperdicio de construcción de acero y madera.



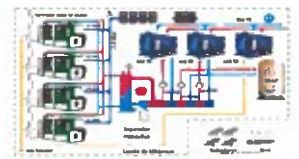
Certificaciones

- Certificaciones LEED, EDGE y EDGE Advance



Construcción con enfoque sustentable


- Cogeneración de energía



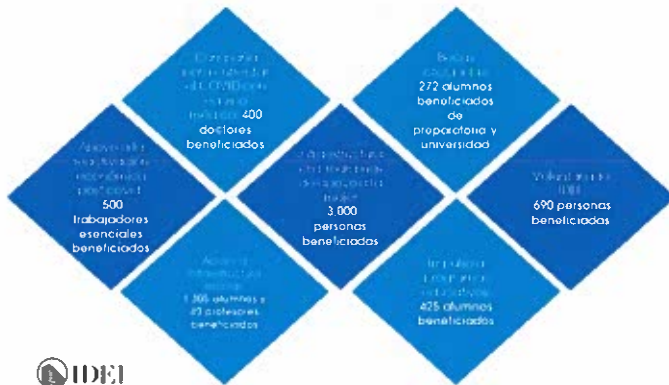
[Handwritten signature]

Sostenibilidad Social

Se busca generar valor también para la sociedad

A través de  se busca impactar positivamente en la sociedad apoyado en la mejora de la calidad educativa tanto en instituciones públicas y privadas. Adicionalmente, IDEI ha formalizado una Estrategia Social.

Impacto en la Comunidad



Instituciones Apoyadas



23

viii. Información de Mercado.

A continuación, se muestra cómo se ha comportado en los últimos años el mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Monterrey para los segmentos vertical y horizontal, de acuerdo con 4S Real Estate. Asimismo, se observa la evolución de ambos mercados por segmentos o categorías de inmuebles según su valor comercial.



Nuevo León Líder en Demanda de Vivienda en México

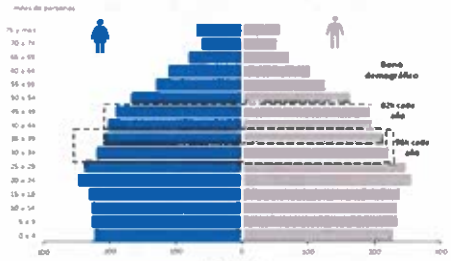
La demanda por vivienda para adquirir o rentar se encuentra impulsado por la migración y por el bono demográfico en el grupo de edad de 20 a 35 años

Demanda por adquisición de vivienda – SHF (2022)

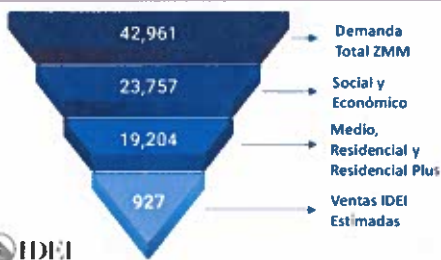


Por séptimo año consecutivo (2016-2022) Nuevo León lidere la demanda nacional de vivienda

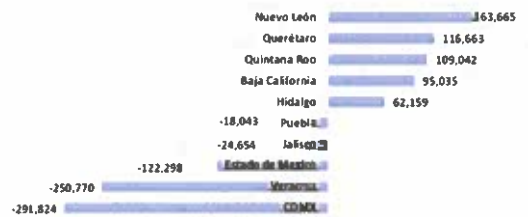
Pirámide poblacional de Nuevo León (2020)



Demanda por Segmentos 2022 ZMM



Movimientos Migratorios Netos 2015-2020



Fuente: INEGI, SHF

Mercado Inmobiliario Vertical de la ZMM

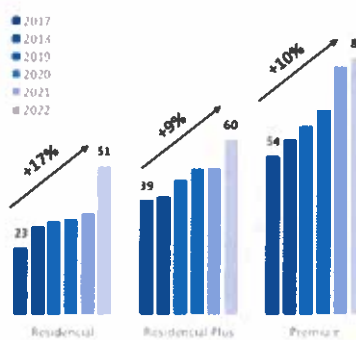
Ventas por segmento

Número de departamentos



Precio por m² por segmento

MXN miles por m²



Meses de Inventario (4T22)

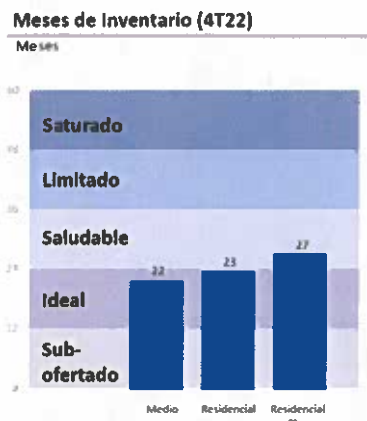
Meses



El 90% de nuestros departamentos a la venta se encuentran en el mercado Residencial y Residencial Plus, con un promedio de precio venta de \$4.9 mdp, en donde los inventarios se encuentran en un rango ideal.

[Handwritten signature]

Mercado Inmobiliario Horizontal de la ZMM



Los precios por m² han mostrado CAGR 2017-2022 de +8% en segmento Residencial Plus, +8% en Residencial y 11% en Medio. El 100% de nuestras casas a la venta se encuentran en el mercado Residencial, con un promedio de precio venta de \$3.2 mdp, en donde los inventarios se encuentran en un rango ideal.

Fuente: DIME

17

4.5 INTRODUCCIÓN AL ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO PRELIMINARES SOBRE SEGMENTACIÓN

4S Real Estate® emplea referencias secundarias para estimaciones comparativas con fines de aportar una proyección clara de equipamiento urbano necesario. Una de las variables clave en este análisis se refiere a la población y sus niveles socioeconómicos.

En la tabla se detallan inicialmente las referencias de niveles socioeconómicos aplicables al día de hoy para el área metropolitana de Zona Metropolitana de Monterrey. Para temas de vivienda vertical y comercio son de particular importancia los segmentos A, B y C+.

REAL ESTATE FORESIGHT



NSE	Ingreso mensual	% Nacional	% HUEVO LEÓN	% ZMM	Hogares*	Valor m ²	Vivienda
A	>\$500,001	6.7%	11.3%	13.6%	117,918	+6 mdp	Premium
B	\$110,001 - \$500,000					4 - 6 mdp	Res Plus
C+	\$40,001 - \$110,000	10.7%	14.6%	16.9%	146,530	2 - 4 mdp	Residencial
C	\$14,001 - \$40,000	13.8%	18.4%	19.3%	167,339	1 - 2 mdp	Medio
D+	\$8,001 - \$14,000	30.3%	32.5%	31.0%	268,783	0.5 - 1 mdp	Económico
D,E	0 - 8,000	38.6%	23.2%	19.2%	166,472	0.5 mdp	Social
H*	867,043	100%			867,043		

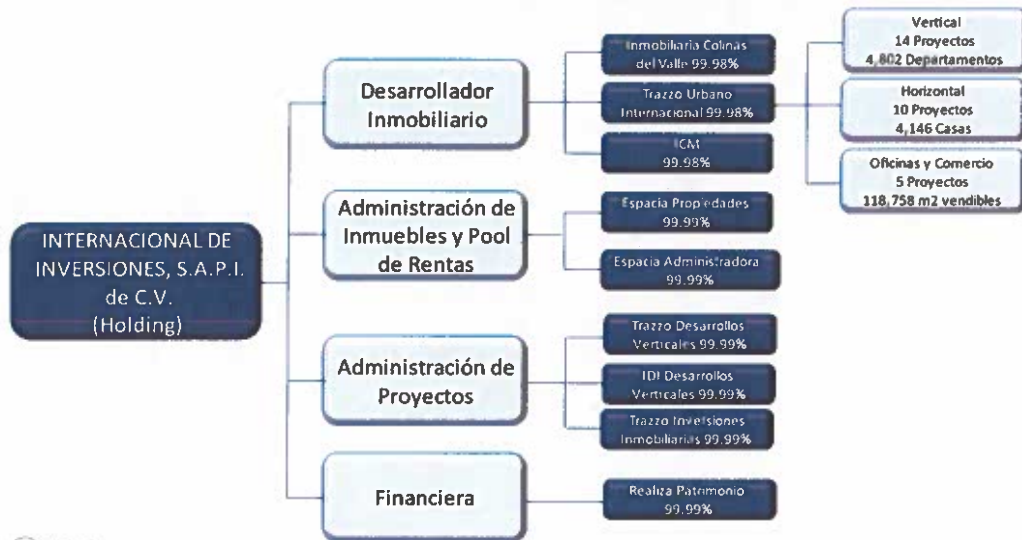
Notas: *El estudio presentado primero es un levantamiento de referencias secundarias (Leyenda a cada por sí). Fuente: INEGI y INAFI. *Medios económicos y los que figuran de Monterrey, San Pedro Garza García, San Nicolás, Guadalupe, Apodaca, Santa Catarina, General Escobedo, Sanitigo y Guaymas.

Por último, la imagen anterior refleja las referencias de niveles socioeconómicos aplicables a la zona metropolitana de Monterrey para vivienda, de acuerdo con 4S Real Estate, así como las necesidades de equipamiento urbano.

ix. Estructura Corporativa

La siguiente gráfica muestra la posición de sociedad controladora que mantiene la Emisora con respecto a sus sociedades subsidiarias.

Estructura Corporativa



7

1. Respecto de Trazo Desarrollos Verticales, sociedad administradora de proyectos con inversionistas, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento).
2. Respecto de Espacia Administradora, sociedad administradora de inmuebles, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento).
3. Respecto de Espacia Propiedades, sociedad que administra el arrendamiento de inmuebles, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento).
4. Respecto de Trazo Inversiones Inmobiliarias, sociedad encargada de la subcontratación de todas las obras de IDEI, así como la compra de los materiales para los proyectos, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento).
5. Respecto de Realiza Patrimonio, entidad financiera, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento).
6. Respecto de IDI Desarrollos Verticales, sociedad administradora de proyectos con inversionistas, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento).
7. Respecto de Trazo Urbano Internacional, sociedad que desarrolla el 95% (noventa y cinco por ciento) de los proyectos del Grupo, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.98% (noventa y nueve punto noventa y ocho por ciento).
8. Respecto de ICM, sociedad que desarrolla el 4% (cuatro por ciento) de los proyectos del Grupo, la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 99.98% (noventa y nueve punto noventa y ocho por ciento).

9. Respecto de INM Colonias del Valle, sociedad que desarrolla el 1% (uno por ciento) de los proyectos del Grupo), la Emisora mantiene una tenencia accionaria del 68.62% (sesenta y ocho punto sesenta y dos por ciento).

x. *Descripción de los Principales Activos.*

Nuestras oficinas principales están ubicadas en Torre Koi, David Alfaro Siqueiros Número 106, Piso 64, Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, C.P. 66260.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra reserva territorial, incluye los costos del Terreno, Trámites y Permisos y Gastos de Proyectos requeridos para su adquisición, se clasifica de la siguiente forma:

División	Unidades	m2 vendibles	Importe al 31 de Diciembre de 2022
Vertical	2,209		\$2,234,517.21
Horizontal	5,335		\$ 578,567.29
Oficinas		14,350	\$ 552,039.75
Plazas Comerciales		38,230	\$ 438,436.54
Total	7,544	52,580.00	\$3,803,560.79

*Cifras expresadas en miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra reserva territorial se clasifica de la siguiente forma:

División	Unidades	m2 vendibles	Importe al 31 de diciembre de 2021
Vertical	3,761		\$2,430,544.74
Horizontal	5,559		\$ 536,253.41
Oficinas		26,160	\$ 200,630.39
Plazas Comerciales		36,800	\$ 601,704.15
Total m2 Vendibles	9,320	62,960	3,769,133

*Cifras expresadas en miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2022, nuestro Inventario en Proceso son los Terrenos y Avances de obra que se tienen de cada segmento de negocio y Terminado es el inmueble ya listo para entregar al cliente, se encontraba de la siguiente forma:

División	Inventario	Unidades	M2 rentables/vendibles	Importe
Vertical	Terminado	22		\$ 114,295
	En proceso	2,076		\$ 891,311
Horizontal	Terminado	39		\$ 97,470
	En proceso	2,047		\$ 454,312
Plazas Comerciales	Terminado		8,934	\$ 481,616
	En proceso		59,994	\$ 1,614,050
Oficinas	Terminado		28,884	\$ 1,174,298
	En proceso		25,553	\$ 736,894
	En proceso		2,754	\$ 82,625
Total		4,184	126,118	\$ 5,646,873

*Cifras expresadas en miles de pesos

Al 31 de diciembre de 2021 nuestro Inventario en Proceso y Terminado se encontraba de la siguiente forma:

División	Inventario	Unidades	M2 rentables/vendibles	Importe 31 de diciembre de 2021
Vertical	Terminado	44		\$ 223,818
	En proceso	2,133		\$ 806,911
Trazo (Horizontal)	Terminado	31		\$ 55,143
	En proceso	2,269		\$ 479,640
Plazas Comerciales	Terminado		2,487	\$ 361,570
	En proceso		65,567	\$ 1,351,378
Oficinas	Terminado		28,884	\$ 1,214,974
	En proceso		25,553	\$ 669,299
	En proceso		2,602	\$ 78,063
Total		4,477	125,094	\$ 5,240,797

*Cifras expresadas en miles de pesos

IDEI ha participado en el diseño y construcción de 92 desarrollos inmobiliarios, incluyendo desarrollos verticales, horizontales, comerciales y de oficinas, con un total de 4,407,178.32 (cuatro millones cuatrocientos siete mil ciento setenta y ocho punto treinta y dos) metros cuadrados construidos y más de 14,000 (catorce mil) unidades lo que coloca a IDEI como un desarrollador y administrador de obra altamente experimentado y calificado en el sector de construcción vertical, horizontal, de locales comerciales y oficinas.

	Vivienda Vertical	Oficinas	Vivienda Horizontal	Comercial y Hoteles
# de proyectos	19	16	50	7
Inversión total (mmdp)	\$9.37	\$6.90	\$13.81	\$2.82
Monto de venta (mmdp)	\$12.41	\$9.19	\$19.08	\$2.18
Unidades	2,566		12,308	

Superficie vendible (miles de m ²)		268		72
Superficie construida (miles de m ²)	872	532	2,797	206

*En la actualidad no se están desarrollando hoteles.

Desarrollos de Oficinas

	Año	Desarrollo	Dirección	Colonia	Municipio
1	1983	Torre Alta	Av. Roble 300	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
2	1985	Torre Ábaco	Montes Rocallosos 505	San Agustín	San Pedro, N.L.
3	1988	Torre Quimmco	Av. Roble 701	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
4	1996	Torre ING	Batallón de San Patricio 111	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
5	1998	Edificio Plaza Internacional AON	Av. Gomez Morin 350	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
6	2000	Torre Avalanz	Batallón de San Patricio 111	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
7	2005	Altus Oficinas Torre Sur	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga oriente	San Pedro, N.L.
8	2007	Altus Oficinas Torre Norte	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga oriente	San Pedro, N.L.
9	2008	Céntrica Oficinas	Vicente Guerrero 2033	Céntrica	Monterrey, N.L.
10	2009	VAO Oficinas I	David Alfaro Siqueiros 104	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
11	2012	VAO Oficinas II	David Alfaro Siqueiros 104	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
12	2015	KOI Earth Offices	David Alfaro Siqueiros 106	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
13	2021	Saqqara Offices	Vasconcelos 154	Santa Engracias	San Pedro, N.L.
14	2021	Cítica	Miguel Hidalgo 1415	Centro	Monterrey, N.L.
15	2021	República	Venustiano Carranza 1001	Centro	Monterrey, N.L.
16	2021	Auriga	Av. Real San Agustín	San Agustín	San Pedro, N.L.

Desarrollos de Vivienda Vertical

	Año	Desarrollo	Dirección	Colonia	Municipio
1	1985	Torre Cristal	Cristal 22	Valle del Campestre	San Pedro, N.L.
2	1999	Torre del Campestre	Del Comercio 2	Santa Engracia	San Pedro, N.L.
3	2000	Torre Avalanz	Batallón de San Patricio 109	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
4	2005	Altus Residencial Torre Sur	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga Oriente	San Pedro, N.L.
5	2007	Altus Residencial Torre Norte	Humberto Junco Voigt 2315	Loma Larga Oriente	San Pedro, N.L.
6	2009	COVA II	Colina Verde 3102	Colinas del Valle	Monterrey, N.L.
7	2010	LIU West	Jesús Reyes Ferreyra 103	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
8	2010	COVA II	Colina Alta	Colinas del Valle	Monterrey, N.L.
9	2010	EVA	Sendero de las Privanzas 305	Las Privanzas	San Pedro, N.L.
10	2010	Atria	Av. Lázaro Cárdenas 245	Santa Bárbara	San Pedro, N.L.
11	2013	LIU East	Jesús Reyes Ferreyra 103	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
12	2013	KOI Sky Residences	David Alfaro Siqueiros 106	Valle Oriente	San Pedro, N.L.
13	2013	Saqqara Residences	Vasconcelos 154	Santa Engracia	San Pedro, N.L.
14	2015	TULÉ	Francisco Villa 1700	La Banda	Santa Catarina, N.L.
15	2017	Cítica	Miguel Hidalgo 1415	Centro	Monterrey, N.L.
16	2017	Céntrica	Céntrica 302	Céntrica	Monterrey, N.L.
17	2018	KIMÁ	Francisco Villa 1700	La Banda	Santa Catarina, N.L.
18	2021	República	Venustiano Carranza 1001	Centro	Monterrey, N.L.
19	2021	Céntrica Platinum	Av. Vicente Guerrero 2320	Céntrica	Monterrey, N.L.

xi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

Actualmente la Emisora no tiene procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes pendientes.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

De acuerdo con las gráficas de participación de mercado mencionadas anteriormente, elaboradas por 4s Real Estate, Internacional de Inversiones S.A.P.I de C.V. está posicionada como líder de la industria inmobiliaria, en la ciudad de Monterrey, N.L., ofreciendo a sus clientes productos y servicios en las siguientes divisiones de negocio: División Trazzo (Vivienda horizontal, lotes residenciales y edificios de departamentos de baja altura), División Vertical (Departamentos Residencial, Residencial Plus y Premium), División Oficinas Tipo A+, A y B, División Centros Comerciales y División Financiera (Créditos para adquisición de inmuebles). A continuación, se presenta la información financiera consolidada de Internacional de Inversiones, S.A.P.I de C.V. al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 mismos que se prepararon de conformidad con las IFRS.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020:

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

Estados consolidados de resultados integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos de operación:				
Ventas netas		\$ 1,638,949	1,769,201	1,040,872
Ingresos por arrendamientos		166,832	114,813	105,192
Ingresos por servicios		<u>120,334</u>	<u>78,598</u>	<u>50,386</u>
Total de ingresos		<u>1,926,115</u>	<u>1,962,612</u>	<u>1,196,450</u>
Costos y gastos:				
Costo de ventas	25	894,254	1,092,348	506,995
Gastos de operación	25	595,108	445,678	420,036
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	7	<u>14,723</u>	<u>10,296</u>	<u>-6,041</u>
Total de costos y gastos		1,504,085	1,548,322	920,990
Otros ingresos		12,556	80,467	20,759
Efecto Revaluación Propiedades de inversión		<u>522,991</u>	<u>2,706,723</u>	<u>161,936</u>
Utilidad de operación		<u>957,577</u>	<u>3,201,480</u>	<u>458,155</u>
Gasto por intereses		116,260	88,305	170,415
Ingresos por intereses		-43,179	-41,899	-167,472
Porción inefectiva de operaciones derivadas		0	1,087	4,111
Fluctuación cambiaria, neta		<u>2,705</u>	<u>-6,404</u>	<u>3,382</u>
Costo financiero neto		<u>75,786</u>	<u>41,089</u>	<u>10,436</u>
Participación en resultados de asociada		6,275	6,271	0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		888,066	3,166,662	447,719
Impuestos a la utilidad	21			
Sobre base fiscal		23,380	30,404	21,131
Diferidos		<u>119,656</u>	<u>148,510</u>	<u>59,613</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>143,036</u>	<u>178,914</u>	<u>80,744</u>
Utilidad neta consolidada		\$ <u>745,030</u>	<u>2,987,748</u>	<u>366,975</u>
Otros componentes de la utilidad integral:	23			
Pérdidas (ganancias) actuariales de obligaciones laborales		\$ 111	454	-611
Operaciones derivadas		55,520	150,937	-108,700
Impuestos diferidos en otros resultados integrales		<u>-16,689</u>	<u>-45,417</u>	<u>34,026</u>
Total de otros resultados integrales		<u>38,942</u>	<u>105,974</u>	<u>-75,285</u>
Resultado integral		\$ <u>783,972</u>	<u>3,093,722</u>	<u>291,690</u>

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo				
Activo circulante				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 209,077	205,860	217,923
Cuentas por cobrar (corto plazo), neto	7	1,757,564	1,196,242	626,137
Impuesto sobre la renta por recuperar		38,525	28,591	25,898
Otras cuentas por cobrar	9	1,021,193	881,047	831,075
Inventarios inmobiliarios	11	2,587,691	1,446,361	3,547,916
Instrumentos financieros derivados	18	84,285	32,312	232
Anticipos a proveedores		436,594	362,977	315,848
Total del activo circulante		6,134,929	4,153,390	5,565,029
Efectivo restringido a largo plazo	6	27,840	27,840	26,979
Inversión en acciones de asociada	12	289,494	283,288	277,320
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	7	814,120	688,575	282,778
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	10	910,260	549,413	462,561
Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	14	57,095	62,041	59,091
Activo intangible - neto		9,237	10,050	10,226
Propiedades de inversión	13	8,087,408	7,254,006	1,133,752
Activos por derecho de uso	20	25,354	24,905	25,667
Reservas territoriales	11	474,878	694,183	1,464,217
Impuesto sobre la renta diferido	21	292,845	464,738	698,051
Otros activos		53,288	50,766	48,933
Total del activo		\$ 17,176,748	14,263,195	10,054,604
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	19	\$ 1,028,033	1,020,090	839,806
Proveedores		621,739	374,155	550,899
Pasivos acumulados	15	1,613,690	846,626	460,818
Instrumentos financieros derivados	18	7,168	11,224	128,994
Arrendamiento corto plazo	20	6,920	6,920	7,758
Impuestos por pagar		181,410	162,684	128,872
Ingresos por realizar	16	1,241,587	813,168	712,675
Total del pasivo circulante		4,700,547	3,234,867	2,829,822
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	19	4,855,718	4,178,483	3,341,224
Fondos de garantía		196,527	173,877	176,673
Otros pasivos largo plazo		67,141	33,574	32,844
Arrendamiento largo plazo	20	23,468	23,631	22,653
Beneficios a empleados		2,772	2,383	2,181
Impuesto sobre la renta diferido	21	676,208	711,755	751,210
Total del pasivo		10,522,381	8,358,570	7,156,607
Capital contable:				
Participación controladora				
Capital social	22	687,788	687,788	687,788
Aportaciones para futuros aumentos de capital		5,065	5,065	5,065
Utilidades retenidas		5,622,261	4,909,118	2,273,622
Otras partidas de resultado integral	23	47,359	8,417	-97,557
Participación controladora		6,362,473	5,610,388	2,868,918
Participación no controladora				
		291,894	294,237	29,079
Total del capital contable		6,654,367	5,904,625	2,897,997
Total pasivo + capital		\$ 17,176,748	14,263,195	10,054,604

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(Miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportaciones para futuros aumentos de capital</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Participación controladora</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total de capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 687,788	5,065	1,988,692	-22,272	2,659,273	30,436	2,689,709
Decreto de dividendos	-	-	-83,402	-	-83,402	-	-83,402
Resultado integral (nota 22)	-	-	368,332	-75,285	293,047	-1,357	291,690
Saldos al 31 de diciembre de 2020	687,788	5,065	2,273,622	-97,557	2,868,918	29,079	2,897,997
Decreto de dividendos	-	-	-87,094	-	-87,094	-	-87,094
Resultado integral (nota 22)	-	-	2,722,590	105,974	2,828,564	265,158	3,093,722
Saldos al 31 de diciembre de 2021	687,788	5,065	4,909,118	8,417	5,610,388	294,237	5,904,625
Decreto de dividendos	-	-	-34,290	-	-34,230	-	-34,230
Resultado integral (nota 22)	-	-	747,373	38,942	786,315	-2,343	783,972
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 687,788	5,065	5,622,261	47,359	6,362,473	291,894	6,654,367

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

Estados consolidados de flujo de efectivo

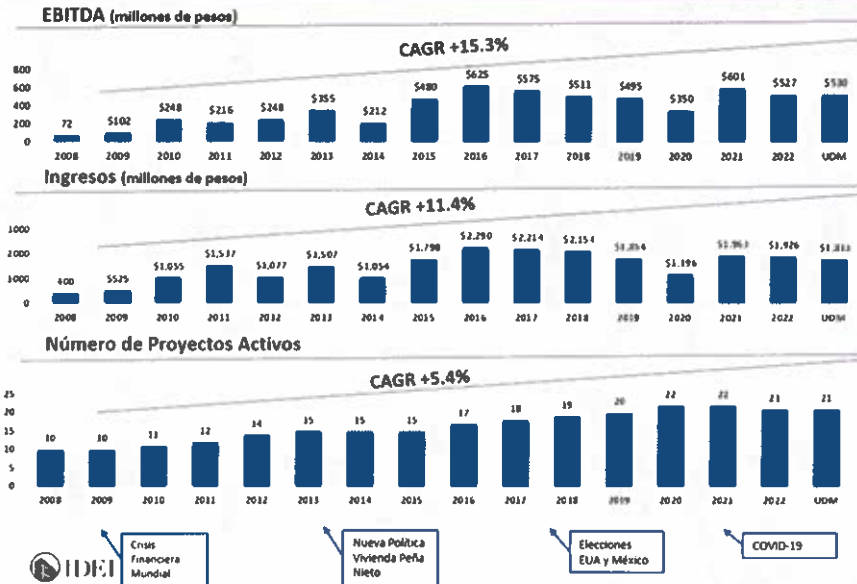
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

(Miles de pesos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 888,066	3,166,662	447,719
Más (menos):			
Depreciación y amortización de propiedades, mejoras en bienes arrendados y otros	10,855	9,457	10,507
Efecto de revaluación de propiedades de inversión	-522,991	-2,706,723	-161,936
Intereses a favor	-43,179	-41,899	-167,472
Participación en resultados de asociada	-6,275	-6,271	0
Efecto valuación de instrumentos financieros	0	0	0
Pérdida en venta de activo fijo	4	0	0
Ineficacia Derivados	0	1,087	4,111
Intereses a cargo	<u>116,260</u>	<u>89,392</u>	<u>170,415</u>
Subtotal	442,740	511,705	303,344
Cuentas por cobrar	-686,867	-975,902	833,085
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	-741,458	746,220	-699,983
Otros activos circulantes	-152,602	-53,891	-75,882
Pagos anticipados	-73,617	-47,129	55,335
Proveedores	247,584	-176,744	-75,446
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	863,638	399,303	-421,241
Ingresos por realizar	428,419	100,493	62,410
Impuestos a la utilidad pagados	-34,179	-26,421	-11,525
Beneficios a empleados	<u>500</u>	<u>656</u>	<u>301</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>294,158</u>	<u>478,290</u>	<u>-29,602</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	-4,515	-10,376	-9,010
Préstamos otorgados no relacionados con la operación	-360,847	-86,852	-69,110
Propiedades de inversión	-310,411	-1,182,592	5,513
Instrumentos financieros derivados	-51,973	-32,080	2,913
Inversión en acciones de asociada	0	0	-42,693
Otras inversiones	-6,206	2,933	-234,627
Intereses cobrados	<u>43,179</u>	<u>41,899</u>	<u>113,237</u>
Flujos de efectivo generados por (utilizados en) en actividades de inversión	<u>-690,773</u>	<u>-1,267,068</u>	<u>-233,777</u>
Actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	2,115,857	1,714,072	1,379,418
Pago de préstamos de instituciones financieras	-1,611,245	-791,650	-800,565
Instrumentos financieros derivados	51,464	33,167	1,198
Intereses pagados	-116,260	-86,004	-167,339
Pago de arrendamiento	-5,753	-4,948	-4,503
Pago de dividendos	<u>-34,230</u>	<u>-87,061</u>	<u>-83,402</u>
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>399,833</u>	<u>777,576</u>	<u>324,807</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes y efectivo restringido	3,217	-11,202	61,428
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>233,700</u>	<u>244,902</u>	<u>183,474</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al fin del año	\$ <u>236,917</u>	<u>233,700</u>	<u>244,902</u>

El crecimiento deriva en el desarrollo de una cartera de clientes recurrentes cuya demanda continúa de nuestros productos y servicios nos proporciona un ingreso estable y constante para nuestro crecimiento orgánico.

Crecimiento Sostenido y Resiliente a los diferentes ciclos económicos



El modelo de negocio de IDEI, ha permitido diversificar entre sus diferentes segmentos de negocio, enfocando las inversiones de capital al segmento con mayor demanda en el mercado.

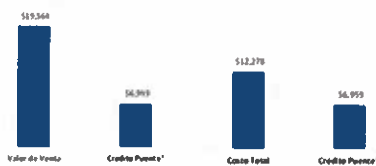
*EBITDA excluye intereses capitalizados en el costo de venta

Indicadores Financieros

Sólida Posición financiera con respecto al Valor de los Activos y Cobertura de Intereses

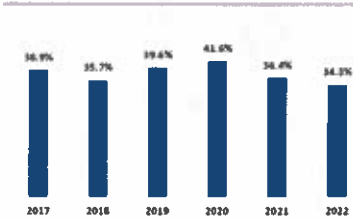
IDEI mantiene un sano apalancamiento por proyecto

Loan to Value 36% Loan to Cost 57%



*Crédito Puesto Autorizado

Razón de Endeudamiento Consolidado o LTV



EBITDA/CIF



Los proyectos de IDEI se encuentran apalancados por debajo de los estándares de mercado, por lo que tienen una estructura de inversión muy sana apuntada por nuestra inversión de capital y exitosas preventas.

IDEI *EBITDA excluye intereses capitalizados en el costo de venta

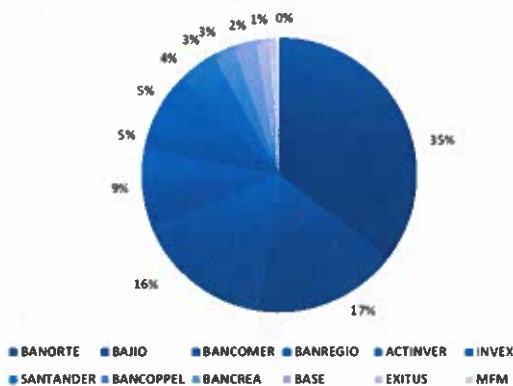
Handwritten signature

La Compañía ha financiado la mayoría de sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda, oficinas y plazas comerciales con deuda, principalmente mediante la contratación de créditos puente y otras líneas de crédito con bancos y Sofomes, o con recursos propios. Dichos créditos tienen un plazo que varía entre los 30 y 120 meses, de acuerdo con cada tipo de proyecto y el pago del principal, en el caso de los créditos puente está ligado a la escrituración de vivienda, en el caso de los créditos simples está ligado a contratos de renta.

Los créditos que la Compañía tiene a la fecha se plasman en la siguiente información:

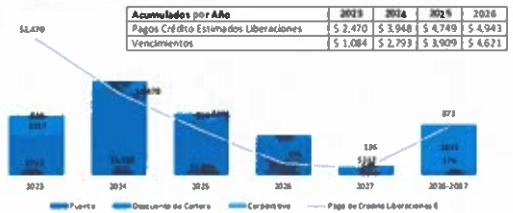
Indicadores Financieros a Marzo 2023

Concentración de Deuda por Banco \$5,863.0 mdp

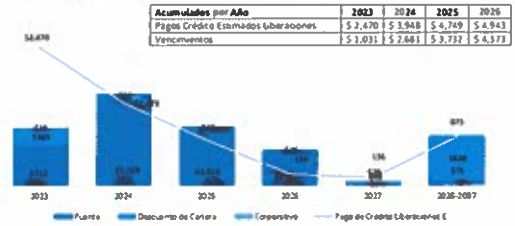


El cálculo de los pagos de crédito por liberaciones esta estimado en base al programa de escrituración de la empresa y sólo contempla los ingresos por realizar por \$4,565.7 mdp

Perfil de Vencimiento de la deuda



Perfil de Vencimiento de la deuda después de la Emisión



*Millones de pesos

Adopción de las Normas Internacional de Información Financiera

1. Entidad que reporta

Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Compañía o IDEI), es una compañía tenedora que en conjunto con sus subsidiarias se dedican a la adquisición de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales tanto de interés social, medio, residencial y turísticos, y a la construcción, promoción y comercialización de éstos; así como al arrendamiento de inmuebles.

IDEI se constituyó el día 1 de enero de 1974 y su domicilio es Torre KOI, David Alfaro Siqueiros #106 Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, N.L.

2. Bases de transición a Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados de IDEI, S.A.P.I. de C.V y Subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 son los primeros estados financieros anuales que cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). La Compañía aplicó la IFRS 1, Adopción Inicial ("IFRS 1"), en la preparación de sus estados financieros consolidados.

La fecha de transición a las IFRS de la Compañía es el 1 de enero de 2017 y la administración preparó el balance de apertura bajo IFRS a esa fecha. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, la

Compañía presentó su información financiera a nivel consolidado bajo Normas de Información Financiera Mexicanas ("NIFs"), las cuales se definen como las normas de información financieras anteriores ("NIFs anteriores"). Las diferencias en los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación entre las IFRS y las NIFs fueron conciliados para propósitos del capital contable de la Compañía a la fecha de transición y al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 y para propósitos de la utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2018. (nota 31).

En la nota 27 se encuentra una explicación de la forma en que la adopción a las NIIF ha afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía.

3. Bases de preparación

Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de acuerdo con las NIIF.

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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 209,077	205,860	217,923
Cuentas por cobrar (corto plazo), neto	7	1,757,564	1,196,242	626,137
Impuesto sobre la renta por recuperar		38,525	28,591	25,898
Otras cuentas por cobrar	9	1,021,193	881,047	831,075
Inventarios inmobiliarios	11	2,587,691	1,446,361	3,547,916
Instrumentos financieros derivados	18	84,285	32,312	232
Anticipos a proveedores		<u>436,594</u>	<u>362,977</u>	<u>315,848</u>
Total del activo circulante		6,134,929	4,153,390	5,565,029
Efectivo restringido a largo plazo	6	27,840	27,840	26,979
Inversión en acciones de asociada	12	289,494	283,288	277,320
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	7	814,120	688,575	282,778
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	10	910,260	549,413	462,561
Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	14	57,095	62,041	59,091
Activo intangible - neto		9,237	10,050	10,226
Propiedades de inversión	13	8,087,408	7,254,006	1,133,752
Activos por derecho de uso	20	25,354	24,905	25,667
Reservas territoriales	11	474,878	694,183	1,464,217
Impuesto sobre la renta diferido	21	292,845	464,738	698,051
Otros activos		<u>53,288</u>	<u>50,766</u>	<u>48,933</u>
Total del activo		\$ <u>17,176,748</u>	<u>14,263,195</u>	<u>10,054,604</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	19	\$ 1,028,033	1,020,090	839,806
Proveedores		621,739	374,155	550,899
Pasivos acumulados	15	1,613,690	846,626	460,818
Instrumentos financieros derivados	18	7,168	11,224	128,994
Arrendamiento corto plazo	20	6,920	6,920	7,758
Impuestos por pagar		181,410	162,684	128,872
Ingresos por realizar	16	<u>1,241,587</u>	<u>813,168</u>	<u>712,675</u>
Total del pasivo circulante		4,700,547	3,234,867	2,829,822
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	19	4,855,718	4,178,483	3,341,224
Fondos de garantía		196,527	173,877	176,673
Otros pasivos largo plazo		67,141	33,574	32,844
Arrendamiento largo plazo	20	23,468	23,631	22,653
Beneficios a empleados		2,772	2,383	2,181
Impuesto sobre la renta diferido	21	<u>676,208</u>	<u>711,755</u>	<u>751,210</u>
Total del pasivo		<u>10,522,381</u>	<u>8,358,570</u>	<u>7,156,607</u>
Capital contable:				
Participación controladora:				
Capital social	22	687,788	687,788	687,788
Aportaciones para futuros aumentos de capital		5,065	5,065	5,065
Utilidades retenidas		5,622,261	4,909,118	2,273,622
Otras partidas de resultado integral	23	<u>47,359</u>	<u>8,417</u>	<u>-97,557</u>
Participación controladora		6,362,473	5,610,388	2,868,918
Participación no controladora		<u>291,894</u>	<u>294,237</u>	<u>29,079</u>
Total del capital contable		<u>6,654,367</u>	<u>5,904,625</u>	<u>2,897,997</u>
Total pasivo + capital		\$ <u>17,176,748</u>	<u>14,263,195</u>	<u>10,054,604</u>

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

Estados consolidados de resultados integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos de operación:				
Ventas netas	\$	1,638,949	1,769,201	1,040,872
Ingresos por arrendamientos		166,832	114,813	105,192
Ingresos por servicios		120,334	78,598	50,386
Total de ingresos		<u>1,926,115</u>	<u>1,962,612</u>	<u>1,196,450</u>
Costos y gastos:				
Costo de ventas	25	894,254	1,092,348	506,995
Gastos de operación	25	595,108	445,678	420,036
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	7	14,723	10,296	-6,041
Total de costos y gastos		<u>1,504,085</u>	<u>1,548,322</u>	<u>920,990</u>
Otros ingresos		12,556	80,467	20,759
Efecto Revaluación Propiedades de inversión		522,991	2,706,723	161,936
Utilidad de operación		<u>957,577</u>	<u>3,201,480</u>	<u>458,155</u>
Gasto por intereses		116,260	88,305	170,415
Ingresos por intereses		-43,179	-41,899	-167,472
Porción inefectiva de operaciones derivadas		0	1,087	4,111
Fluctuación cambiaria, neta		2,705	-6,404	3,382
Costo financiero neto		<u>75,786</u>	<u>41,089</u>	<u>10,436</u>
Participación en resultados de asociada		6,275	6,271	0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		888,066	3,166,662	447,719
Impuestos a la utilidad	21			
Sobre base fiscal		23,380	30,404	21,131
Diferidos		119,656	148,510	59,613
Total de impuestos a la utilidad		<u>143,036</u>	<u>178,914</u>	<u>80,744</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 745,030</u>	<u>2,987,748</u>	<u>366,975</u>
Otros componentes de la utilidad integral:	23			
Pérdidas (ganancias) actuariales de obligaciones laborales		\$ 111	454	-611
Operaciones derivadas		55,520	150,937	-108,700
Impuestos diferidos en otros resultados integrales		-16,689	-45,417	34,026
Total de otros resultados integrales		<u>38,942</u>	<u>105,974</u>	<u>-75,285</u>
Resultado integral		<u>\$ 783,972</u>	<u>3,093,722</u>	<u>291,690</u>

Factores que afectan la comparabilidad de la información financiera seleccionada

Nota 5 a los Estados Financieros: Cambio de política contable de propiedades de inversión

Se reconocerán como propiedades de inversión, los activos representados en terrenos y edificaciones que se tengan con el objetivo principal de generar rentas, plusvalías o ambas, en condiciones de mercado.

La Emisora analizó el comportamiento de los últimos años de las propiedades de inversión, en donde se observó que diversos proyectos siendo terrenos, edificios de comercio y oficinas o desarrollos en construcción tenían como propósito obtener rentas y no eran destinados para su venta; por tal razón la administración tomó la decisión de cambiar el modelo de medición posterior de costo histórico a valor razonable en el ejercicio 2021, por consiguiente, cada dos años se realizarán avalúos inmobiliarios con terceros para determinar el valor razonable de los bienes inmuebles y la pérdida o ganancia de las variaciones de este valor se verán reflejadas en el resultado del periodo en que surjan.

Nota 13 a los Estados Financieros: Integración de propiedades de inversión

Con el cambio de la política contable de propiedades de inversión en la valuación de costo histórico a valor razonable, el impacto en el ejercicio 2022 fue de \$522,991 millones de pesos, se integran sus valores al 31 de diciembre de 2022 en el Balance General.

El impacto en el estado de resultados en los ejercicios terminados a diciembre 2022, 2021 y 2020 en la Utilidad de Operación es de \$522,991, \$2,706,723 y \$161,936 millones de pesos, respectivamente.

INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(Miles de pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos de operación:				
Ventas netas	\$	1,638,949	1,769,201	1,040,872
Ingresos por arrendamientos		166,832	114,813	105,192
Ingresos por servicios		120,334	78,598	50,386
Total de ingresos		1,926,115	1,962,612	1,196,450
Costos y gastos:				
Costo de ventas	25	894,254	1,092,348	506,995
Gastos de operación	25	595,108	445,678	420,036
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	7	14,723	10,296	(6,041)
Total de costos y gastos		1,504,085	1,548,322	920,990
Otros ingresos		12,556	80,467	20,759
Efecto revaluación propiedades de inversión	13	522,991	2,706,723	161,936
Utilidad de operación		957,577	3,201,480	458,155

Se realizará una reclasificación desde propiedad, planta y equipo o inventarios hacia propiedades de inversión cuando exista un cambio en su uso y se destine el bien a la generación de rentas en condiciones de mercado, plusvalías o ambas.

Una propiedad de inversión se dará de baja cuando se disponga del elemento o cuando la propiedad de inversión queda permanentemente retirada del uso y no se espere obtener beneficios económicos futuros por su disposición.

Conceptos	01/01/2022	Movimientos Ejercicio 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Propiedades de inversión	\$ 4,095,894	\$ 310,411	\$ 4,406,305
Revaluación	\$ 3,158,112	\$ 522,991	\$ 3,681,103
Totales	\$ 7,254,006	\$ 833,402	\$ 8,087,408

b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica, y Ventas de Exportación.

Internacional de Inversiones, S.A.P.I de C.V. (IDEI) está compuesta por cinco divisiones: División Trazzo (Vivienda horizontal, lotes residenciales y edificios de departamentos de baja altura), División Vertical (Departamentos Residencial, Residencial Plus y Premium), División Oficinas Tipo A+, A y B, División Centros Comerciales y División Financiera (Créditos para adquisición de inmuebles). A continuación, se enuncian cada una de las divisiones, así como los segmentos de mercado en los que tenemos participación.



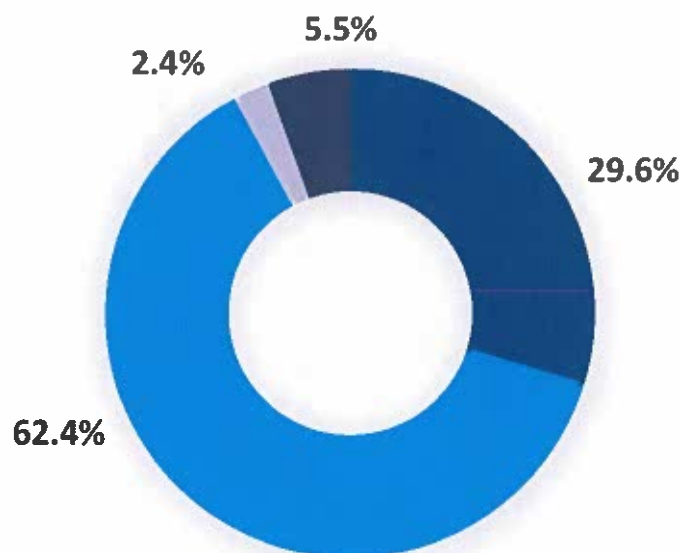
Actualmente IDEI tiene en las diferentes etapas de desarrollo 21 proyectos en activo los cuales representarán unas ventas estimadas por efectuar de \$19,515,000,000.00 (Diecinueve mil quinientos quince millones de pesos 00/100 M.N.).

En la siguiente gráfica se muestra la diversificación que se tiene actualmente de nuestro portafolio de inversión en cada una de nuestras divisiones operativas.

Handwritten signature in blue ink.

PROYECTOS EN DESARROLLO

VENTAS TOTALES



■ Horizontal ■ Vertical ■ Plazas Comerciales ■ Oficinas

Proyectos en Desarrollo (al 1er Trimestre 2023)

RESUMEN				
	Horizontal	Vertical	Oficinas y Plazas Comerciales	Total
# Proyectos	7	9	5	21
Ventas Totales (mdo)	9,753	20,552	2,618	32,923
Ventas por Efectuar (mdo)	4,716	14,019	780	19,515

DETALLE DEL FONDEO					
Fondeo (millones de pesos, \$)		Crédito Puente	Capital Invertido	Preventas Clientes	Inversión Total
Horizontal	Inversión	\$ 3,092	\$ 2,162	\$ 1,942	\$ 7,197
	%	43.0%	30.0%	27.0%	100.0%
Vertical	Inversión	\$ 8,875	\$ 3,094	\$ 5,192	\$ 17,161
	%	51.7%	18.0%	30.3%	100.0%
Oficinas y Plazas Comerciales	Inversión	\$ 3,073	\$ 1,303	\$ 1,797	\$ 6,173
	%	49.8%	21.1%	29.1%	100.0%
Total	Inversión	\$ 15,040	\$ 6,560	\$ 8,930	\$ 30,530
	%	49.3%	21.5%	29.3%	100.0%



*Cifras expresadas en millones de pesos

c) Informe de Créditos Relevantes

21

Al 31 de diciembre de 2022 la Emisora tiene celebrados con diferentes instituciones contratos de créditos vigentes por distintos montos, en la siguiente tabla se detalla el total de créditos vigentes de la Emisora.

La Emisora se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos revelados, en los términos establecidos en los contratos.

Resumen de Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2022.

Institución Financiera que Otorga el Crédito	Destino/ Desarrollo	Monto Total Aprobado	Moneda	Fecha de Vencimiento	Tipo de tasa	Tasa de Interés Anual	Saldo del Crédito	
Trazo (División Horizontal)		Trazo (División Horizontal)						
BANORTE	RESERVA DE TIERRA	\$ 50,000,000	MN	08-sep-2024	Variable	TIIE + 2.75	\$ 47,000,000	
BANORTE	AYSSO	\$ 291,738,000	MN	22-abr-2026	Variable	TIIE + 2.74	\$ 203,564,000	
BANREGIO	VALLE DE PLATA 5	\$ 86,000,000	MN	08-feb-2025	Variable	TIIE + 3.25	\$ 50,540,800	
BANCREA	LAS MERCEDES	\$ 235,119,000	MN	30-sep-2026	Variable	TIIE + 3.50	\$ 101,928,787	
BANORTE	YERBANIZ	\$ 80,088,000	MN	07-mar-2023	Variable	TIIE + 2.5	\$ 24,088,000	
BASE	MANARA	\$ 245,000,000	MN	28/12/2022	Variable	TIIE + 3.25	\$ 24,500,000	
BAJO	ESTANCIAS TORONTO	\$ 44,233,600	MN	01-jul-2023	Variable	TIIE + 2.9	\$ 1,568,470	
BANREGIO	VALLE PLATA 4	\$ 90,000,000	MN	22-ago-2023	Variable	TIIE + 2.5	\$ 24,510,000	
BASE	AMARA	\$ 100,000,000	MN	03-jun-2024	Variable	TIIE + 3.5	\$ 41,666,667	
BANCOMER	TC PLATINUM	\$ 418,739,760	MN	29-ago-2023	Variable	TIIE + 2	\$ 285,959,066	
BAJO	ESTANCIAS TORONTO 2	\$ 51,851,200	MN	17-dic-2023	Variable	TIIE + 2.9	\$ 4,725,497	
BANREGIO	AYSSO F1	\$ 43,680,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 36,422,400	
BANREGIO	VIVARIA	\$ 19,760,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 16,476,800	
BANREGIO	AYSSO F1	\$ 54,600,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 52,920,000	
BANREGIO	VIVARIA	\$ 26,000,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 25,200,000	
BAJO	ESTANCIAS TORONTO 3 y 4	\$ 109,516,800	MN	26-oct-2024	Variable	TIIE + 2.9	\$ 44,890,107	
Banorte	Céntrica Huinálá	\$ 166,711,000	MN	20-sep-2024	Variable	TIIE + 3	\$ 49,173,545	
TOTAL							\$ 1,035,084,139	
Vertical								
BASE	SANTA CATARINA	\$ 40,000,000	MN	31-jul-2023	Variable	TIIE + 3	\$ 5,647,982	
INVEX	DEPTOS KOI ATRIA Y TULE	\$ 150,000,000	MN	03-mar-2023	Variable	TIIE + 5.05	\$ 102,060,063	
INVEX	DEPTOS TULE	\$ 30,000,000	MN	26-feb-2024	Variable	TIIE + 4.9	\$ 30,000,000	
BANCOMER	KIMA	\$ 347,112,672	MN	27-oct-2024	Variable	TIIE + 2	\$ 128,045,371	
ACTINVER	CITICA	\$ 80,000,000	MN	07-sep-2027	Variable	TIIE + 3.60	\$ 70,018,860	
MONEK	EVA	\$ 50,000,000	MN	29-mar-2023	Variable	TIIE + 3	\$ 3,840,237	
MONEK	EVA	\$ 5,740,903	MN	29-mar-2023	Variable	TIIE + 3	\$ 605,903	
BAJO	REPÚBLICA	\$ 100,000,000	MN	26-sep-2024	Variable	TIIE + 3	\$ 93,082,987	
ACTINVER	KOI	\$ 386,967,904	MN	03-jul-2024	Variable	TIIE + 2.75	\$ 214,894,276	
BAJO	REPÚBLICA	\$ 822,803,000	MN	26-sep-2024	Variable	TIIE + 2.7	\$ 733,638,193	
ACTINVER	SAQQARA	\$ 143,213,563	MN	10-nov-2024	Variable	TIIE + 2.75	\$ 30,210,990	
INVEX	CARTERA	\$ 100,000,000	MN	12-jun-2026	Fija	12.0	\$ 52,391,910	
INVEX	CARTERA	\$ 150,000,000	MN	27-feb-2028	Variable	TIIE + 5.45	\$ 120,667,077	
BANREGIO	KANAT	\$ 314,000,000	MN	21-may-2025	Variable	TIIE + 3.00	\$ 215,604,960	
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 43,680,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 26,016,000	
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 26,000,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 36,540,000	
BANORTE	ÁVALON	\$ 350,000,000	MN	15-jun-2025	Variable	TIIE + 2.40	\$ 170,400,000	
BANCOMER	UNA	\$ 380,000,000	MN	27-jun-2024	Variable	TIIE + 2.00	\$ 218,945,724	
BANORTE	SAQQARA F3	\$ 900,000,000	MN	24-nov-2025	Variable	TIIE + 2.57	\$ 500,400,000	
SANTANDER	NOVUS	\$ 690,000,000	MN	18-sep-2022	Variable	TIIE + 2.25%	\$ 213,614,916	
BANCOMER	KIMA	\$ 31,000,000	MN	17-may-2023	Variable	TIIE + 2.00	\$ 31,000,000	
TOTAL							\$ 2,997,625,449	
Centros Comerciales								
BANORTE	CATALPA (DESCUENTO CARTERA)	\$ 21,000,000	MN	30-sep-2023	Variable	TIIE + 2.5	\$ 2,174,932	
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 9,360,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 7,804,800	
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 11,700,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 11,340,000	
BANCREA	CENTRIKA	\$ 40,000,000	MN	06-ago-2024	Variable	TIIE + 3.5	\$ 14,981,165	
BANORTE	AURIGA	\$ 920,000,000	MN	02-dic-2037	Variable	TIIE + 2.7	\$ 920,000,000	
BANCREA	CENTRIKA	\$ 66,534,000	MN	01-nov-2024	Variable	TIIE + 3.5	\$ 42,495,056	
BASE	VIVARIA	\$ 60,000,000	MN	26-dic-2023	Variable	TIIE + 3	\$ 26,000,000	
BASE	AURIGA COMERCIO	\$ 50,000,000	MN	17-mar-2025	Variable	TIIE + 3.25	\$ 38,888,889	
EXITUS	AURIGA COMERCIO	\$ 100,000,000	MN	30-mar-2023	N/A	N/A	\$ 33,333,334	
EXITUS	CAPITAL DE TRABAJO	\$ 80,000,000	MN	06-may-2023	N/A	N/A	\$ 33,333,333	
EXITUS	AURIGA COMERCIO	\$ 30,000,000	MN	13-oct-2023	N/A	N/A	\$ 25,000,000	
TOTAL							\$ 1,155,351,509	
Oficinas								
BANCOMER	VAO OF. 2, CTKA. OF. KOI	\$ 405,000,000	MN	31-oct-2027	Variable	TIIE + 2	\$ 254,668,819	
BANCOMER	KOI OFICINAS	\$ 275,000,000	MN	01-jun-2028	Fija	10.5	\$ 92,112,021	
BANREGIO	CAPITAL DE TRABAJO	\$ 50,000,000	MN	28-nov-2022	Variable	TIIE + 3.25	\$ 100,000,000	
SANTANDER	VAO OF. 2, CTKA. OF. KOI	\$ 75,000,000	MN	22-oct-2024	Variable	TIIE + 3.75	\$ 43,085,107	
TOTAL							\$ 489,865,947	
Corporativo								
MFM	CAPITAL DE TRABAJO	\$ 30,000,000	MN	26-jul-2022	Variable	TIIE + 2.6	\$ 15,000,000	
TOTAL							\$ 15,000,000	
TOTAL CONSOLIDADO							\$ 5,692,927,044	

La Emisora se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos revelados en la sección anterior:

g n

La Compañía ha contratado instrumentos financieros derivados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura asociada a la deuda de la Compañía, designándolos como coberturas de flujo de efectivo. A continuación, se muestran las posiciones vigentes y sus características, así como los valores razonables al 31 de diciembre de 2021.

No.	Referencia	Tipo Instrumento	Subyacente	Nocional	Strike 1	Strike 2	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Contraparte	Tipo	MtM Dic 2021
1	ST94152	Cap Spread	TIIE28	150,000,000	6%	9%	19/05/2016	30/04/2026	BBVA	Vigente	\$ 863,978
2	ST111017	Cap Spread	TIIE28	264,665,000	7.75%	9.75%	29/09/2017	30/09/2022	BBVA	Vigente	\$ 575,837
3	5863892	Swap	TIIE28	443,000,000	6.63%		13/12/2019	31/12/2026	Banorte	Vigente	\$ 30,046,423
4	3079886	Swap Bonificado	TIIE28	50,000,000	7.90%		29/03/2019	29/03/2023	Monex	Vigente	-\$ 310,505
5	1481-25384289-25	Swap	TIIE28	52,500,000	4.57%		03/12/2020	14/11/2022	Santander	Vigente	\$ 724,644
6	SX6229	Swap	TIIE28	331,308,000	7.80%		20/03/2020	01/11/2027	BBVA	Vigente	-\$ 3,814,951
7	1190700008	Swap	TIIE28	386,697,904	7.49%		04/07/2019	03/07/2024	Actinver	Vigente	-\$ 1,073,297
8	1191100102	Swap	TIIE28	68,330,512	6.92%		29/11/2019	11/11/2024	Actinver	Vigente	\$ 100,513
9	1200400065	Swap	TIIE28	322,473,253	5.12%		11/05/2020	03/07/2024	Actinver	Vigente	-\$ 4,929,973
10	1200400066	Swap	TIIE28	61,497,460	5.15%		11/05/2020	11/11/2024	Actinver	Vigente	-\$ 1,094,960
											\$ 21,087,709

Y al 31 de diciembre de 2022.

No.	Referencia	Tipo Instrumento	Subyacente	Nocional	Strike 1	Strike 2	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Contraparte	Tipo	MtM Dic 2022
1	ST94152	Cap Spread	TIIE28	150,000,000	6%	9%	19/05/2016	30/04/2026	BBVA	Vigente	\$ 1,823,431
2	75589	Opción Tasa	TIIE28	63,720,000	10.00%		27/07/2022	06/09/2027	inve 1	Vigente	\$ 603,676
3	82712	Opción Tasa	TIIE28	43,800,000	12.00%		30/11/2022	31/01/2028	inve 2	Vigente	\$ 66,935
4	5863892	Swap	TIIE28	443,000,000	6.63%		13/12/2019	31/12/2026	Banorte	Vigente	\$ 69,049,257
5	3079886	Swap Bonificado	TIIE28	50,000,000	7.90%		29/03/2019	29/03/2023	Monex	Vigente	\$ 1,948
7	53251503-299905	Swap	TIIE28	103,742,382	9.21%		24/08/2022	21/08/2026	Santander	Vigente	\$ 144,272
8	SX6229	Swap	TIIE28	331,308,000	7.80%		20/03/2020	01/11/2027	BBVA	Vigente	\$ 8,580,031
9	1190700008	Swap	TIIE28	386,697,904	7.49%		04/07/2019	03/07/2024	Actinver 2	Vigente	\$ 3,135,327
10	1191100102	Swap	TIIE28	68,330,512	6.92%		29/11/2019	11/11/2024	Actinver 1	Vigente	\$ 880,129
11	1200400065	Swap	TIIE28	322,473,253	5.12%		11/05/2020	03/07/2024	Actinver 3	Vigente	-\$ 5,416,780
12	1200400066	Swap	TIIE28	61,497,460	5.15%		11/05/2020	11/11/2024	Actinver 4	Vigente	-\$ 1,299,235
13	1220800028	Swap	TIIE28	70,600,000	9.73%		19/09/2022	06/09/2027	Actinver 5	Vigente	-\$ 452,095
											\$ 77,116,895

Asimismo, los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros consolidados anuales auditados dentro de los 120 y 210 días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera del negocio incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando, además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- Cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales.
- Contratación de seguro cuando llegare a haber mejoras o construcciones.
- Entregar estados financieros internos trimestrales no auditados.

Reporte sobre instrumentos financieros derivados:

La política de uso de instrumentos financieros derivados de la empresa permite solamente el uso con fines de cobertura para créditos a largo plazo o cuando salga como condición de contratación de una línea de crédito. Los objetivos de las coberturas son limitar las variaciones de la TIIE en las tasas variables de los créditos contratados y dispuestos para limitar las afectaciones en los márgenes de los proyectos. A diciembre de 2022 contábamos con distintos instrumentos contratados, Swap Vainillas, Cap, Cap Spread,

Forwards Bonificados Swaps Cancelables y Swaps Bonificados. Los instrumentos se cotizan con nuestro portafolio de banqueros que incluyen mas no se limitan a BBVA, Banorte, Santander, Monex, Actinver y Base, en base a las cotizaciones recibidas, se contrata el producto en base a la mejor postura.

Nuestro agente de Cálculo o Valuación se contrató con base a la experiencia, conocimiento y pericia en la valuación de dichos instrumentos, cotizando con 3 distintos proveedores y decidiéndonos por OMG Soluciones Administrativas, S.C.

Los contratos derivados son estandarizados, ligados a los créditos a cubrir, no se manejan colaterales ni líneas de crédito. La política de autorización y contratación recae sobre el Comité de Finanzas. Los instrumentos derivados se valúan anualmente para estar al pendiente de los cambios en nuestra exposición, al ser productos de cobertura y estar ligados a las proyecciones financieras de los proyectos, nuestra exposición a los riesgos de mercado está muy acotada, y no contamos con temas de liquidez en las posiciones cubiertas. En nuestra última evaluación a diciembre de 2020, todos nuestros derivados se consideraron de Cobertura de acuerdo con nuestro Agente de cálculo y nuestros auditores externos.

Técnicas de valuación.

Los instrumentos financieros derivados se valúan mediante la estimación del valor razonable, utilizando distintas técnicas de valoración. Para los Swaps de Tasas de Interés, el valor razonable se calcula como el valor presente de los flujos netos activos y pasivos; las estimaciones de los flujos de efectivo futuros a tasa flotante se basan en tasas de interés forward determinadas a partir de las curvas de rendimiento observables en el mercado y registradas al final del periodo que se informa; los flujos de efectivo futuros a tasa fija se determinan con la tasa de interés contractual. Los flujos estimados son descontados usando la curva de rendimiento que refleja el riesgo de crédito interbancario. Para las Opciones sobre Tasas de Interés, el valor razonable se determina utilizando modelos matemáticos generalmente aceptados por los intermediarios financieros y que aproximan su valor de mercado (Black-Scholes-Merton). Las estimaciones de flujos futuros a tasa flotante se basan en tasas de interés forward determinadas a partir de las curvas de rendimiento observables en el mercado y registradas al final del periodo que se informa; la variabilidad esperada de las tasas de interés forward se basa en las superficies de volatilidad de la curva de rendimiento observable en el mercado y registradas al final del periodo que se informa.

Las políticas de valuación están apegadas al marco regulatorio del IFRS, se valúan a Valor razonable, este proceso se hizo de manera anual 2019,2020 y 2021, la política a partir del 2022 es que se hizo de manera trimestral, al ser nuestros de cobertura el 100% de nuestros derivados, no se tienen acciones establecidas de acuerdo con la valuación obtenida. La valuación es realizada por un tercero independiente.

Fuentes internas y externas de liquidez que pudieran utilizarse para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados.

Nuestros instrumentos derivados son 100% de cobertura, y surgen de la necesidad de limitar la exposición a los cambios en las tasas de intereses que puedan impactar el margen en nuestros proyectos. Por lo mismo todos los contratos derivados están ligados a un proyecto en específico, y los cambios en las tasas tienen un impacto muy limitado en la liquidez de la empresa y/o los proyectos. De los 10 derivados activos a diciembre 2021 con los que cuenta la empresa, 8 son SWAP de TIIE Variable por Tasa Fija, por lo que los flujos de efectivo de dichos créditos ya se encuentran proyectados. Los 24 derivados restantes, son CAP Spread para cobertura por eventual incremento en la TIIE Variable, dichos contratos tienen un Strike de 6% y de 7.75% y una cobertura hasta el 9% y el 9.75%, coberturas que al momento se encuentran muy holgadas y que no esperamos afecten la liquidez de la empresa. Y los restantes son Forwards Bonificados por compromisos de pagos en USD que la empresa contrajo con un proveedor.

Cambios en la exposición a los principales riesgos identificados.

Nuestras coberturas de derivados atienden a las variaciones en la TIIE que se aplica a nuestras líneas de créditos. Esta variable ha venido al alza durante el presente año pasando de 10.7605% al cierre del 2022 al 11.4945% al 15 de junio de 2023. La gran mayoría de nuestras líneas de crédito son a corto y mediano plazo por lo que las variaciones en la TIIE son mínimas durante la vida de los créditos, siendo motivo del cual las coberturas contratadas están enfocadas a los créditos de largo plazo con los que contamos.

No contamos con cambios significativos en nuestras coberturas que impliquen pérdida parcial o total de la misma, ni que requieran que asumamos nuevas obligaciones, o que impacten en nuestro flujo de efectivo.

Nuestras coberturas de derivados no son especulativas, ni cuentan con llamadas de margen, ni tienen impacto en el flujo de efectivo pues se proyectó en base a ellas.

No contamos con incumplimiento en ningún contrato.

Información Cualitativa.

El Valor Absoluto del Valor Razonable de los instrumentos a 2021 fue de \$21,087,708.88, lo cual equivale al 0.15% de los activos, pasivos o capital total consolidado, y al 1.07% de las ventas totales consolidadas del 2021.

El Valor Absoluto del Valor Razonable de los instrumentos a diciembre 2022 fue de \$101'938,920.00, lo cual equivale al 0.63% de los activos, o de pasivos más capital total consolidado, y al 7.3% de las ventas totales consolidadas a diciembre 2022.

No se considera que el Valor Razonable de los instrumentos de deteriore significativamente para los años próximos.

Análisis de sensibilidad.

Todos los derivados del Grupo de acuerdo con la auditoría de KPMG a diciembre 2021 y a diciembre 2022 se consideraron como Derivados de Cobertura. Están 100% destinado a coberturas de compromisos ya pactados, cuyos flujos ya están proyectados. Estas coberturas no generan impacto en el flujo de efectivo futuro, ni generan riesgos por cambios en las condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre de 2021

No.	Referencia	Tipo Instrumento	Subyacente	Nocional	Strike 1	Strike 2	Fecha Inic	Fecha Vencimie	Contraparte	Tipo	MtM Dic 2021
1	ST94152	Cap Spread	TIIE28	150,000,000	6%	9%	19/05/2016	30/04/2026	BBVA	Vigente	\$ 863,978
2	ST111017	Cap Spread	TIIE28	264,665,000	7.75%	9.75%	29/09/2017	30/09/2022	BBVA	Vigente	\$ 575,837
3	5863892	Swap	TIIE28	443,000,000	6.63%		13/12/2019	31/12/2026	Banorte	Vigente	\$ 30,046,423
4	3079886	Swap Bonificado	TIIE28	50,000,000	7.90%		29/03/2019	29/03/2023	Monex	Vigente	-\$ 310,505
5	1481-25384289.25	Swap	TIIE28	52,500,000	4.57%		03/12/2020	14/11/2022	Santander	Vigente	\$ 724,644
6	SX6229	Swap	TIIE28	331,308,000	7.80%		20/03/2020	01/11/2027	BBVA	Vigente	-\$ 3,814,951
7	1190700008	Swap	TIIE28	386,697,904	7.49%		04/07/2019	03/07/2024	Actinver	Vigente	-\$ 1,073,297
8	1191100102	Swap	TIIE28	68,330,512	6.92%		29/11/2019	11/11/2024	Actinver	Vigente	\$ 100,513
9	1200400065	Swap	TIIE28	322,473,253	5.12%		11/05/2020	03/07/2024	Actinver	Vigente	-\$ 4,929,973
10	1200400066	Swap	TIIE28	61,497,460	5.15%		11/05/2020	11/11/2024	Actinver	Vigente	-\$ 1,094,960
											\$ 21,087,709

Al 31 de diciembre de 2022

No.	Referencia	Tipo Instrumento	Subyacente	Nocional	Strike 1	Strike 2	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Contraparte	Tipo	MtM Dic 2022
1	ST94152	Cap Spread	TIIE28	150,000,000	6%	9%	19/05/2016	30/04/2026	BBVA	Vigente	\$ 1,823,431
2	75589	Opción Tasa	TIIE28	63,720,000	10.00%		27/07/2022	06/09/2027	Invex 1	Vigente	\$ 603,676
3	82712	Opción Tasa	TIIE28	43,800,000	12.00%		30/11/2022	31/01/2028	Invex 2	Vigente	\$ 66,935
4	5863892	Swap	TIIE28	443,000,000	6.63%		13/12/2019	31/12/2026	Banorte	Vigente	\$ 69,049,257
5	3079886	Swap Bonificado	TIIE28	50,000,000	7.90%		29/03/2019	29/03/2023	Monex	Vigente	\$ 1,948
7	53251503-299908	Swap	TIIE28	103,742,382	9.21%		24/08/2022	21/08/2026	Santander	Vigente	\$ 144,272
8	SX6229	Swap	TIIE28	331,308,000	7.80%		20/03/2020	01/11/2027	BBVA	Vigente	\$ 8,580,031
9	1190700008	Swap	TIIE28	386,697,904	7.49%		04/07/2019	03/07/2024	Actinver 2	Vigente	\$ 3,135,327
10	1191100102	Swap	TIIE28	68,330,512	6.92%		29/11/2019	11/11/2024	Actinver 1	Vigente	\$ 880,129
11	1200400065	Swap	TIIE28	322,473,253	5.12%		11/05/2020	03/07/2024	Actinver 3	Vigente	-\$ 5,416,780
12	1200400066	Swap	TIIE28	61,497,460	5.15%		11/05/2020	11/11/2024	Actinver 4	Vigente	-\$ 1,299,235
13	1220900028	Swap	TIIE28	70,600,000	9.73%		19/09/2022	06/09/2027	Actinver 5	Vigente	-\$ 452,095
											\$ 77,116,895

d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora.

La siguiente sección se ha preparado con base en nuestros Estados Financieros Auditados y el resto de la información financiera incluida en este Prospecto. Los potenciales inversionistas deberán leer el siguiente análisis de la administración sobre nuestros resultados de operación y situación financiera junto con la sección "Información Financiera Seleccionada" y nuestros Estados Financieros, mismos que forman parte de este Prospecto.

Esta sección contiene proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que con llevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, aquellos que se detallan más adelante y en otras secciones de este Prospecto, particularmente en la sección de "Factores de Riesgo" antes de invertir en nuestros Certificados Bursátiles.

i. Resultados de Operación.

La siguiente tabla muestra un resumen de información financiera consolidada derivada de los Estados Financieros Auditados de Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. por cada uno de los ejercicios que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

Estados consolidados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

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

Estados consolidados de resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(Miles de pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos de operación:				
Ventas netas		\$ 1,638,949	1,769,201	1,040,872
Ingresos por arrendamientos		166,832	114,813	105,192
Ingresos por servicios		120,334	78,598	50,386
Total de ingresos		1,926,115	1,962,612	1,196,450
Costos y gastos:				
Costo de ventas	25	894,254	1,092,348	506,995
Gastos de operación	25	595,108	445,678	420,036
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	7	14,723	10,296	-6,041
Total de costos y gastos		1,504,085	1,548,322	920,990
Otros ingresos		12,556	80,467	20,759
Efecto Revaluación Propiedades de inversión		522,991	2,706,723	161,936
Utilidad de operación		957,577	3,201,480	458,155
Gasto por intereses		116,260	88,305	170,415
Ingresos por intereses		-43,179	-41,899	-167,472
Porción inefectiva de operaciones derivadas		0	1,087	4,111
Fluctuación cambiaria, neta		2,705	-6,404	3,382
Costo financiero neto		75,786	41,089	10,436
Participación en resultados de asociada		6,275	6,271	0
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		888,066	3,166,662	447,719
Impuestos a la utilidad	21			
Sobre base fiscal		23,380	30,404	21,131
Diferidos		119,656	148,510	59,613
Total de impuestos a la utilidad		143,036	178,914	80,744
Utilidad neta consolidada		\$ 745,030	2,987,748	366,975
Otros componentes de la utilidad integral:				
Pérdidas (ganancias) actuariales de obligaciones laborales	23	\$ 111	454	-611
Operaciones derivadas		55,520	150,937	-108,700
Impuestos diferidos en otros resultados integrales		-16,689	-45,417	34,026
Total de otros resultados integrales		38,942	105,974	-75,285
Resultado integral		\$ 783,972	3,093,722	291,690

ii. *Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital*

Ingresos Netos

El modelo de negocio de IDEI contempla un plazo de entre 36 y 48 meses desde la etapa de adquisición del terreno y la etapa de desinversión de cada uno de los proyectos, durante este periodo existe la etapa de venta en la cual los clientes pagan entre el 10% y el 30% de enganche del valor total de la operación y el resto a la escrituración del inmueble, momento en el cual se reconoce el 100% del ingreso en nuestros estados financieros. Durante el año 2021 tuvimos un total de 22 proyectos activos, en el año 2020 tuvimos un total de 22 proyectos activos y para el año 2019 el total de proyectos activos fue de 20.

Los ingresos netos al 31 de diciembre de 2022 disminuyeron 7.36% con respecto al mismo periodo del año 2021, pasando de \$1,962.6 millones de pesos a \$1,192.6 millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2022 tenemos un total de ingresos por realizar \$5,562.1 millones de pesos, correspondientes a preventas realizadas en nuestros desarrollos con enganches pagados que van desde el 10% hasta el 30% del valor total de venta del inmueble. A continuación, se desglosa el monto de ingresos por realizar mencionado por divisiones.

Segmento	Importe por Escriturar
Horizontal	\$ 1,100,296
Vertical	\$ 4,461,828
Total	\$ 5,562,124

* Cifras en miles de pesos

Los ingresos netos al 31 de diciembre de 2021 aumentaron un 64.56% con respecto al cierre de 2020, pasando de \$1,196.5 millones de pesos a \$1,968.9 millones de pesos. Este aumento en los ingresos se debe principalmente a los ciclos de escrituración y terminación de construcción de proyectos, adicional a la reapertura que se ha venido dando en las dependencias gubernamentales después de la pandemia. Al 31 de diciembre de 2021 teníamos un total de ingresos por realizar \$4,565.7 millones de pesos correspondientes a preventas realizadas en nuestros desarrollos con enganches pagados que van desde el 10% hasta el 30% del valor total de venta del inmueble. A continuación, se desglosa el monto de ingresos por realizar mencionado por divisiones.

Segmento	Monto por Escriturar
Horizontal	\$ 1,097,795
Vertical	\$ 3,425,240
Oficinas	\$ 42,680
Total	\$ 4,565,715

*Cifras en miles de pesos

Los ingresos netos al 31 de diciembre de 2020 disminuyeron un 35.45% con respecto al cierre de 2019, pasando de \$1,853.5 millones de pesos a \$1,196.5 millones de pesos. Esta disminución en los ingresos se debe principalmente a los ciclos de escrituración y terminación de construcción de proyectos.

Costo de Ventas

El costo de ventas disminuyó 18.13% al 31 de diciembre de 2022 con respecto al mismo periodo del año anterior, pasando de \$1,092.3 millones de pesos a \$894.3 millones de pesos. Esta variación se debe a la disminución de ingresos obtenidos.

El costo de ventas aumentó 115.45% al 31 de diciembre de 2021 con respecto al 31 de diciembre de 2020, pasando de \$506.9 millones de pesos a \$1,092.3 millones de pesos. Esta variación es causada principalmente por el incremento en los ingresos.

El costo de ventas disminuyó 55.8% al 31 de diciembre de 2020 con respecto al 31 de diciembre de 2019, pasando de \$1,146.6 millones de pesos a \$506.9 millones de pesos.

Utilidad Bruta

Al 31 de diciembre de 2022 la utilidad bruta aumentó 18.57% con respecto al mismo periodo de 2021, pasando de \$1,031.9 millones de pesos a \$870.3 millones de pesos, esto debido al incremento en los Ingresos obtenidos de la venta de Terrenos Urbanizados que dan un mayor margen.

A diciembre 2021 la utilidad bruta aumentó 27.13% con respecto al 31 de diciembre de 2020, pasando de \$689.5 millones de pesos a \$876.5 millones de pesos, como consecuencia del aumento en los ingresos.

A diciembre 2020 la utilidad bruta disminuyó 2.47% con respecto al 31 de diciembre de 2019, pasando de \$689.5 millones de pesos a \$706.9 millones de pesos.

Gastos de Operación

Los gastos de operación representaron el 30.90% de los ingresos al 31 de diciembre de 2022, pasando de \$445.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2021 a \$595.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022, lo cual representa un incremento de 33.53%. Lo anterior, se explica por el pago de incentivos y bonos correspondientes al ejercicio 2022. Sin embargo, la proporción con los ingresos es del 30.90% al 31 de diciembre de 2022 contra el 22.7% del 31 de diciembre de 2021.

Los gastos de operación representaron el 22.64% de los ingresos al 31 de diciembre de 2021, pasando de \$420.0 millones de pesos al cierre de 2020 a \$445.7 millones de pesos al cierre de 2021, lo cual representa un aumento de \$25.6 millones de pesos. Lo anterior, debido a incremento en proyectos en los cuales aún no se tienen ingresos, es decir, están en proceso de construcción, y cuyo gasto asciende a \$39.9 millones de pesos, por impacto en el reconocimiento de gastos administrativos según las IFRS y decremento por ahorro en gastos de \$14.3 millones de pesos, lo que nos da un efecto neto de incremento en gastos de operación por \$25.6 millones de pesos

Los gastos de operación representaron el 35.11% de los ingresos al 31 de diciembre de 2020, pasando de \$321.7 millones de pesos al cierre de 2019 a \$420.0 millones de pesos al cierre de 2020, lo cual representa un aumento de \$98.3 millones de pesos. Lo anterior, se debe a un aumento de \$29.0 millones de pesos en reservas para pasivos laborales y bonos al personal y a un aumento de \$64.1 millones de pesos por impacto en el reconocimiento de gastos administrativos según las IFRS y \$5.2 millones de pesos en gastos de operación desarrollo de proyectos.

EBITDA

El EBITDA al 31 de diciembre de 2022 disminuyó en \$60.2 millones de pesos, lo que representa un decremento de 12% con respecto al 31 de diciembre de 2021, derivado del decremento en los Ingresos.

El EBITDA al 31 de diciembre de 2021 se incrementó en \$2,796.2 millones de pesos, lo que representa un incremento de 546% con respecto al 31 de diciembre de 2020, el incremento principal deriva de la

Revaluación de Propiedades de Inversión que se realizó para el ejercicio 2021.

Sin tomar en cuenta la Revaluación el EBITDA al 31 de diciembre de 2021 se incrementó en \$251.5 millones de pesos, que representa un incremento del 71.9% con respecto al 31 de diciembre de 2020.

El EBITDA al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en \$144.8 millones de pesos lo que representa un decremento de 29.3% con respecto al 31 de diciembre de 2019, esta disminución se debe a la disminución de ingresos.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación al 31 de diciembre de 2022 disminuyó en \$60.2 millones de pesos, lo que representa un decremento de 12% con respecto al mismo periodo del año 2021, derivado del decremento en los Ingresos.

La Utilidad de Operación al 31 de diciembre de 2021 incrementó \$2,749.6 millones de pesos lo que representa un incremento de 600.15% con respecto al 31 de diciembre de 2020, este aumento es ocasionado por la Revaluación de Propiedades de Inversión en cumplimiento de las IFRS, sin el efecto de esta Revaluación el incremento es de \$204.8 millones de pesos, lo que representa un incremento de 69.1%.

La Utilidad de Operación al 31 de diciembre de 2020 disminuyó \$114.4 millones de pesos lo que representa un decremento de 20.0% con respecto al 31 de diciembre de 2019, esta disminución es ocasionada por la disminución en los ingresos.

Costo Financiero Neto

El costo financiero neto al 31 de diciembre de 2022 fue de \$75.8 millones de pesos, lo que representó un incremento de \$34.7 millones de pesos comparado con \$41.1 millones de pesos al 31 de diciembre de 2021. Esta variación es causada por el registro de ingresos horizontales cuyos intereses van directo a resultados.

El costo financiero neto al cierre de diciembre 2021 fue de \$ 41.9 millones de pesos lo que representó un incremento de \$30.7 millones de pesos comparado con \$10.4 millones de pesos al cierre de diciembre 2020, esta variación principalmente causada por la disminución de ingresos por intereses a clientes

El costo financiero neto al cierre de diciembre 2020 fue de \$10.4 millones de pesos lo que representó un decremento de \$24.3 millones de pesos comparado con \$34.8 millones de pesos al cierre de diciembre 2019, esta variación principalmente causada por un aumento de ingresos por intereses a clientes.

Impuestos

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de diciembre de 2022 totalizaron \$143.0 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2021, cuando ascendieron a la cantidad de \$178.9 millones de pesos.

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de diciembre de 2021 totalizaron \$178.9 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2020 por la cantidad de \$80.7 millones de pesos.

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de diciembre de 2020 totalizaron \$80.7 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2019 por la cantidad de \$9.0 millones de pesos adicionalmente tenemos un beneficio por el cálculo del ISR diferido por \$232.5 millones de pesos para el ejercicio 2019.

Utilidad Neta

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2022 fue de \$745.0 millones de pesos presentando un decremento de \$2,278.6 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$2,987.7 millones de pesos al 31 de diciembre de 2021, el decremento deriva de la revaluación efectuada en Propiedades de Inversión para el ejercicio 2021.

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2021 fue de \$2,987.7 millones de pesos presentando un incremento de \$2,620.8 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$367.0 millones de pesos 31 de diciembre de 2020.

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2020 fue de \$367.0 millones de pesos presentando un decremento de \$394.3 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$ 761.3 millones de pesos 31 de diciembre de 2019.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

El activo total de IDEI al 31 de diciembre de 2022 fue de \$17,170.8 millones de pesos, al 31 de diciembre de 2021 fue de \$14,263.2 millones de pesos, al cierre del 2020 fue de \$10,054.6 millones de pesos, y al cierre de 2019 fue \$9,608.7 millones de pesos.

Fuentes Internas y Externas de Liquidez

Las fuentes internas de liquidez provienen de la propia generación de flujo de las subsidiarias de la Emisora, esto es la utilidad antes de financiamientos, depreciación y amortización. Las fuentes externas de liquidez provienen principalmente de proveedores, financiamientos bancarios a través de líneas de corto o largo plazo y en un futuro a partir de la presente emisión a través de deuda bursátil de largo plazo como lo son los certificados bursátiles.

IDEI y sus subsidiarias se encuentran al corriente en los pagos de sus financiamientos tanto de capital como de intereses. IDEI también tiene líneas de crédito autorizadas disponibles con instituciones bancarias nacionales.

Niveles de Endeudamiento

Al 31 de diciembre de 2022, IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 13.2% con respecto al 31 de diciembre de 2021, registrando niveles de \$5,883.8 millones de pesos y \$5,198.6 millones de pesos, respectivamente; este incremento se originó principalmente por las disposiciones en las líneas bancarias de crédito puente destinadas al avance en las construcciones de los proyectos y a la disposición de líneas de capital de trabajo para nuevos proyectos.

Al 31 de diciembre de 2021 IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 24.3% con respecto al 31 de diciembre de 2020, registrando niveles de \$5,198.6 millones de pesos y \$4,181.0 millones de pesos respectivamente, este incremento se originó principalmente por las disposiciones en las líneas bancarias de crédito puente destinadas al avance en las construcciones de los proyectos y a la disposición de líneas de capital de trabajo para nuevos proyectos.

Al 31 de diciembre de 2020 IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 14.3% con respecto al 31 de diciembre de 2019, registrando niveles de \$4,181.0 millones de pesos y \$3,656.4 millones de pesos respectivamente, este incremento se originó principalmente por las disposiciones en las líneas bancarias de crédito puente destinadas al avance en las construcciones de los proyectos y a la disposición de líneas de capital de trabajo para nuevos proyectos.

La situación de la Emisora se mantiene sana, registrando una cobertura de intereses de EBITDA

Ajustada/gastos financieros de 4.95 veces al 31 de diciembre de 2022 y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 1.54 veces. Al 31 de diciembre de 2021 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 14.64 veces al cierre de 2021 y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 1.42 veces. Al 31 de diciembre de 2020 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 33.52 veces y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 2.47 veces. Al 31 de diciembre de 2019 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 14.23 veces y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 2.56 veces.

Niveles de Endeudamiento

Política de Tesorería

Las principales subsidiarias de IDEI invierten de forma individual sus recursos con base en sus necesidades de flujo de efectivo, considerando el plazo y riesgo requerido con el fin de optimizar el costo financiero. El efectivo y las inversiones temporales se mantienen en pesos o en dólares, dependiendo de los requerimientos y de las necesidades de liquidez de cada subsidiaria con base en su flujo de efectivo y de su estructura de deuda.

Transacciones Relevantes no Registradas

La Emisora manifiesta que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados.

iii. Control Interno.

El cumplimiento de las normas de control interno es vigilado permanentemente a través de las áreas de Administración y Finanzas, y de Auditoría Interna las cuales revisan y analizan, en su caso, las desviaciones que se llegaran a presentar con respecto a las operaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Compañía y su registro, así como con respecto a los lineamientos generales, criterios y NIIF aplicables.

IDEI, a través del Consejo de Administración, constituyó un Comité de Auditoría integrado por consejeros independientes. Dicho comité se encarga de verificar la implementación de los sistemas de control interno con el fin de verificar que las transacciones que celebra la Compañía se efectúen y registren conforme a las políticas establecidas por la administración de la Compañía y las NIIF.

La Compañía cuenta con un departamento de Control Interno que utilizando la metodología COSO realiza políticas y procedimientos basados en análisis de riesgos de información financiera, operativos y de cumplimiento, de los cuales se derivan matrices de riesgos y controles que son utilizadas por el área de Auditoría Interna para sus revisiones. El alcance de Auditoría Interna no tiene limitantes y tiene como objetivo principal asegurarse que la Compañía y sus Subsidiarias estén cumpliendo con las políticas y procedimientos que les son aplicables en materia de control interno, emitiendo informes sobre dichos controles al Comité de Auditoría.

Los Auditores Externos estudian y evalúan el sistema de control interno para efecto de su auditoría de los estados financieros consolidados, emitiendo, en su caso, su reporte de sugerencias sobre dichos controles al Comité de Auditoría.

e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.

Los Estados Financieros de la Emisora no se verán afectados por posibles estimaciones de provisiones o reservas contables o por cambios que puedan afectar su información financiera.

Las reservas a las que la Emisora está sujeta según las IFRs son las reservas de cuentas incobrables como lo muestra la Nota 7 de los Estados Financieros incluida en los Estados Financieros Dictaminados emitidos el 03 de abril de 2023 y entregados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En esta nota podemos ver que el monto de reserva incrementó de 2021 a 2022 en \$8.3 millones de pesos, pasando de \$19.7 a \$21.2 millones de pesos, a continuación, se anexa el extracto de la nota mencionada referente a las cuentas incobrables.

7. Cuentas por cobrar, neto-

Las cuentas por cobrar, neto se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Cuentas por cobrar corto plazo	\$ 1,778,812	1,215,919	635,518
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(21,248)</u>	<u>(12,963)</u>	<u>(7,474)</u>
Total, de cuentas por cobrar a clientes a corto plazo, neto	1,757,564	1,202,956	628,044
Cuentas por cobrar a largo plazo ⁽¹⁾	827,272	688,575	282,778
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(13,152)</u>	<u>(6,714)</u>	<u>(1,907)</u>
Total, de cuentas por cobrar a clientes, neto	<u>\$ 2,571,684</u>	<u>1,884,817</u>	<u>908,915</u>

(1) Existe un gravamen sobre las cuentas por cobrar a largo plazo, derivado de los créditos bancarios a largo plazo el cual se integra como sigue:

V. ADMINISTRACIÓN

a) Audidores Externos

Los Estados Financieros Auditados incluidos en este Prospecto fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., por los años 2022, 2021 y 2020. Los Estados Financieros auditados no se han modificado, ni se ha emitido opinión distinta a la contenida en los mismos. La Emisora no ha recibido una opinión modificada o no favorable por parte de los auditores externos.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., ha prestado a la Emisora servicios relacionados con asesoría fiscal, precios de transferencia, entre otros, durante los ejercicios sociales 2022, 2021 y 2020. La siguiente tabla contiene un desglose con el monto erogado por cada ejercicio y el porcentaje que representa el pago de dichos servicios adicionales, respecto del total de erogaciones pagadas a los auditores externos.

Área	2022	%	2021	%	2020	%	Total	%
Advisory	\$ 866	7%	\$ 1,960	18%	\$ 1,962	15%	\$ 4,788	13%
Auditoria	\$ 10,419	89%	\$ 8,380	77%	\$ 9,906	74%	\$ 28,705	80%
Tax	\$ 426	4%	\$ 568	5%	\$ 1,447	11%	\$ 2,441	7%
Totales	\$ 11,711	100%	\$ 10,908	100%	\$ 13,315	100%	\$ 35,934	100%

El Consejo de Administración es el órgano responsable de evaluar las actividades y desempeño de los Auditores Externos, así como en su caso la decisión del cambio, contratación con estos de servicios adicionales. Esta decisión es presentada al Consejo de Administración para su ratificación.

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses

La Emisora manifiesta que no se han realizado operaciones con partes relacionadas que sean objeto de divulgación.

No se identificó otra transacción en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

c) Administradores y Accionistas

i. Administración.

La dirección y administración de la Sociedad está a cargo de un Consejo de Administración, el cual estará integrado por el número de miembros que determine la Asamblea respectiva. Actualmente, el Consejo de Administración se compone de 7 Consejeros Propietarios y sus respectivos Suplentes, así como de 5 Consejeros Independientes, mismos que fueron debidamente elegidos en las Resoluciones por Consentimiento Unánime de Accionistas tomadas fuera de Asamblea General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Internacional de Inversiones cuenta con un **código de gobierno corporativo** con el objetivo de establecer los principios y lineamientos que aseguren la adopción de sanas prácticas de gobierno corporativo en la empresa, así como disponer los órganos internos que se encargarán de dirigir y controlar la gestión administrativa apegados a dichos principios y lineamientos. Lo anterior, de conformidad con el Código de Mejores Prácticas Corporativas, aprobado por el Consejo Coordinador Empresarial.

El código está compuesto por los siguientes apartados:

- **Principios.** Donde detalla un modelo de comportamiento ético que impregna las relaciones entre los accionistas o socios, directores, empleados y resto de grupos de interés, y de todos estos con

los clientes. Es un modelo basado en un conjunto de principios orientados a promover la excelencia en todas sus líneas de actividad de las instituciones, asegurar su sostenibilidad y contribuir al desarrollo de la sociedad en que opera. Revisando temas de transparencia, equidad, responsabilidad, legalidad y sostenibilidad.

- **Compromisos:** Donde estipula que todos los miembros del Gobierno Corporativo de IDEI se comprometen a:
 - Mantener relaciones honestas, constructivas e idóneas con sus colaboradores, proveedores, clientes, competidores, autoridades y la comunidad en general.
 - Establecer, como regla de juego, en todos sus procesos y relaciones, la responsabilidad por las consecuencias que se derivan de sus encuentros empresariales y sociales.
 - Reconocer y cumplir con la responsabilidad social que tiene con sus colaboradores y las comunidades con las que se relaciona.
 - Brindar igualdad de oportunidades a sus colaboradores, clientes, proveedores, competidores y personas en general, independientemente de su raza, religión, sexo, estado civil, edad y nacionalidad, condición social e ideología política.
 - Privilegiar las relaciones con empresas, entidades y organizaciones que en su gestión sean socialmente responsables y estén fundamentadas en el respeto de la dignidad humana y en la prevalencia del interés común.
 - Rechazar y consecuentemente denunciar ante la instancia competente cualquier práctica impropia que interfiera la libre y sana competencia.
 - Rechazar y condenar en todos los casos las malas prácticas ya sea de colaboradores, clientes, proveedores, competidores y personas en general, reservándose el derecho de admisión en caso de que sea necesario.
 - Abstenerse y denunciar cualquier práctica que tienda a procurar sobornos, beneficios ilegítimos o conductas irregulares o ilegales tanto al interior de IDEI como en sus tratos con terceros, y en especial, en sus negocios y relaciones con el Gobierno.
 - Rechazar y condenar en todos los casos donde se pudiera dar un fraude.
 - Acatar las órdenes, requerimientos, mandatos, y prohibiciones que organismos reguladores y autoridades debidamente facultadas y legítimamente constituidas, le impartan a la organización favoreciendo y colaborando con el cumplimiento de cualquier función de inspección, vigilancia, control, supervisión u otro, de dichas autoridades con la mayor amplitud e integralidad.
- **Composición y funcionamiento del gobierno corporativo de IDEI:** detalla la composición de nuestro gobierno corporativo el cual incluye al consejo de administración y al equipo directivo. Así como los derechos, responsabilidades, funciones y composición de cada uno.



- **Ética y conducta:** IDEI cuenta con un código de ética y conducta que es aplicable a todos los miembros que componen el gobierno corporativo; el Código de Ética y Conducta establece las reglas que deberán acatar sus miembros en relación con los siguientes temas, entre otros:
 - El manejo de información confidencial y privilegiada de la organización, de sus clientes o de terceros.
 - El manejo de los flujos de información al interior de la organización.
 - El comportamiento que deberán observar los miembros referentes a las relaciones comerciales, relacionadas con el uso debido de los activos del grupo, la observancia de los controles internos, el cumplimiento de leyes de lavado de activos y de control de la corrupción, prácticas prohibidas, entre otros.
 - El procedimiento de detección, reporte y manejo de situaciones que impliquen conflictos de interés.
- **Anticorrupción:** El código de gobierno corporativo marca que, si se detecta la simulación de operaciones por parte de algún grupo de interés, se procederá de manera inmediata con la sanción aplicable correspondiente o a denunciar a las autoridades correspondientes.

Las conductas que se esperan en este sentido son:

- Evitar, rechazar y denunciar cualquier tipo de soborno.
 - Negar el uso de recursos de la organización para beneficiar a campañas políticas.
 - Cumplir cabalmente con la "Prevención de la corrupción y lavado de dinero de IDEI".
 - Para cualquier patrocinio o donación se debe solicitar la autorización del Consejo de Administración.
 - No generar alianzas con grupos o personas que se compruebe que alientan actos de corrupción.
- **Conflicto de interés.** El código de gobierno corporativo marca las pautas de:

Revelación del conflicto:

- ✓ Cuando un miembro de la organización se encuentre o crea encontrarse en una situación de conflicto o de intereses, deberá comunicar dicha circunstancia en forma inmediata al superior inmediato según el caso, dejar constancia escrita de la misma y abstenerse de participar en las acciones vinculadas, reuniones y en la toma de decisiones del caso.
- ✓ Será obligación el informar al superior inmediato de cualquier situación que pudiera constituir, siquiera aparentemente, un conflicto de interés.
- ✓ Los miembros del Consejo de Administración y el Equipo Directivo deberán actuar con la diligencia y lealtad debida, comunicando las situaciones donde existan conflictos de intereses, observando el deber de confidencialidad y utilizar razonablemente los activos sociales, para los fines y servicios destinados.

Declaración de incompatibilidades:

- ✓ Los miembros de IDEI se comprometen a declarar cualquier tipo de incompatibilidad de sus miembros si estos mantuviesen vínculos directos con alguna entidad o persona que esté celebrando un contrato o negocio con IDEI, esto por medio de la firma del formato "Mi compromiso".

Con el fin de prevenir situaciones de conflicto de interés, deben abstenerse de llevar a cabo este tipo de actuaciones, sin la aprobación previa del superior jerárquico, si se trata de empleados, o al Consejo de Administración, y a la Asamblea General de Accionistas si se trata de consejeros.

- **Prevención de discriminación y acoso.** El código de gobierno corporativo marca el compromiso del respeto a la dignidad de cada persona ya que una conducta respetuosa y profesional potencia nuestra misión, promueve la productividad, minimiza los conflictos y mejora nuestra reputación. Y define algunas de las conductas que son prohibidas en la empresa tales como discriminación por raza, color, sexo, edad, estado civil, sindicación, religión, opinión política, nacionalidad, ascendencia nacional, origen social, discapacidad, identidad de género u orientación sexual; acoso ya sea sexual, laboral y de toma de represalias.
- **Selección de proveedores.** El código de gobierno corporativo marca que los miembros de IDEI, de cualquier nivel, para la selección de proveedores se deberá regir por los principios éticos, de buena fe, transparencia, economía, responsabilidad y calidad. Para la selección de los proveedores se analizarán, entre otros, los siguientes aspectos: capacidad técnica y patrimonial, idoneidad y trayectoria en el mercado, infraestructura operativa, estabilidad financiera, precio ofrecido y valor agregado. Con la finalidad de manejar procesos de contratación de manera transparente se estableció como práctica no autorizada la celebración de contratos con proveedores que sean cónyuges o compañeros permanentes, o que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el miembro de IDEI que haya presentado la solicitud del servicio. Igualmente, el miembro de IDEI no contratará a personas jurídicas de las cuales sea socio o representante legal.

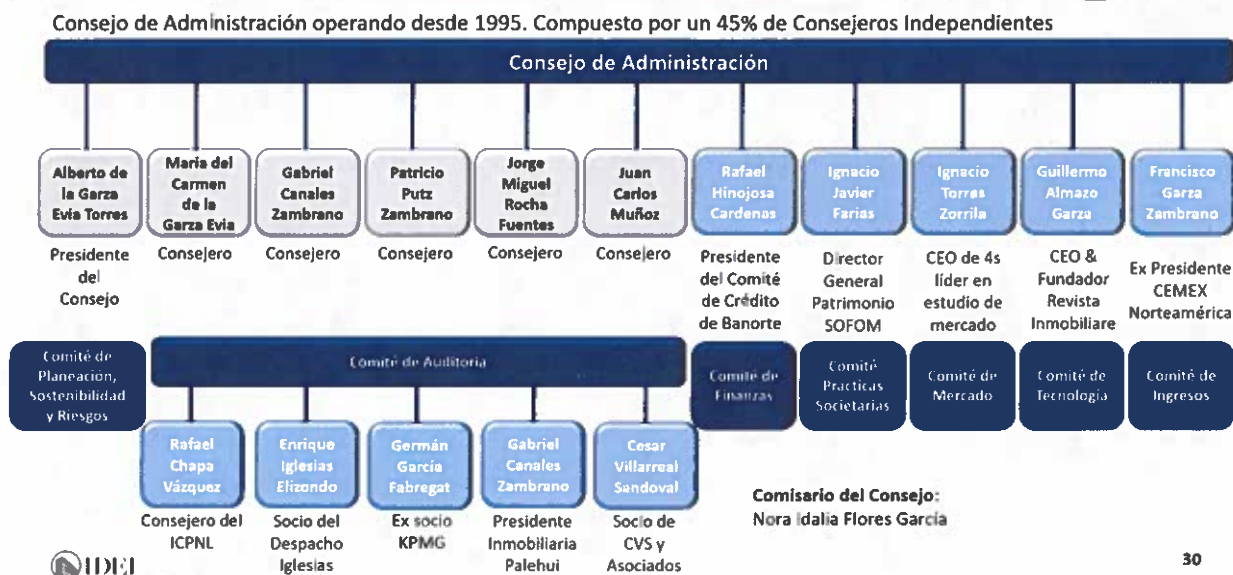
A continuación, se presentan los nombres de los actuales miembros del Consejo de Administración, así como el cargo que desempeñan dentro del Consejo de Administración.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN					
Consejeros Propietarios			Consejeros Suplentes		
Nombre	Cargo	Sexo	Nombre	Sexo	Año de Nombramiento / Ratificación
Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres	Presidente	Masculino	María del Carmen de la Garza Evia Páez	Femenino	2022
María del Carmen de la Garza Evia Páez	Vocal	Femenino	María del Carmen Páez Martínez	Femenino	2022
Gabriel Canales Zambrano	Vocal	Masculino	Arturo Pérez Peña	Masculino	2022
Jorge Miguel Rocha Fuentes	Vocal	Masculino	Jorge Miguel Rocha González	Masculino	2022
Patricio Federico Adolfo Juan Putz Zambrano	Vocal	Masculino	Guillermo Javier Putz Zambrano	Masculino	2022
Juan Carlos Muñoz Hernández	Vocal	Masculino	Andrés Enrique Muñoz Hernández	Masculino	2022
Gustavo Adolfo Backhoff de la Garza Evia	Vocal	Masculino	Alberto Backhoff de la Garza Evia	Masculino	2022
Consejeros Independientes					
Nombre	Cargo		Sexo	Año de Nombramiento / Ratificación	
Guillermo Almazo Garza	Vocal		Masculino	2022	
Ignacio Javier Farías Campero	Vocal		Masculino	2022	
Ignacio Torres Zorrilla	Vocal		Masculino	2022	
Francisco Garza Zambrano	Vocal		Masculino	2022	
Rafael Hinojosa Cárdenas	Vocal		Masculino	2022	
	Secretario no consejero sin derecho a voto			Sexo	Año de Nombramiento / Ratificación
	Enrique de Jesús Iglesias Elizondo			Masculino	2022

Los Consejeros durarán en su cargo un año, podrán ser reelectos y una vez que tomen posesión de sus cargos continuarán válidamente desempeñándolos hasta que sus sucesores los sustituyan.

Gobierno Corporativo: Consejo de Administración

IDEI cuenta con un Consejo de Administración compuesto por consejeros reconocidos tanto a nivel nacional como internacional.



A continuación, se detalla la información de nuestros consejeros:

Consejeros Patrimoniales

Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres.

- Socio Fundador y Presidente del Consejo de Administración IDEI con una experiencia de más de 49 años en el área inmobiliaria.
- Miembro del Consejo de Administración de Instituciones orientadas al beneficio social y de comunidades, tales como MARCO, Fundación Santos y De la Garza Evia, Fundación IDEI Pro Educación y Justicia, Fundación de la Garza Evia y Páez y del Consejo de Alianzas Educativas para el Estado de Nuevo León.
- Fue designado como Presidente del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

María del Carmen de la Garza Evia Páez.

- Accionista e Integrante del Consejo de Administración de IDEI.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Integrante del Consejo de la Fundación IDEI.
- Actualmente se desempeña como asesora comercial en Proyectos Inmobiliarios no relacionados con la Emisora.
- Fue designada como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Gabriel Canales Zambrano

- Presidente del Consejo Inmobiliario Palehui, accionista de la Emisora.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Ha desempeñado puestos directivos en el Ramo Inmobiliario desde 1998 en diferentes empresas inversionistas de fondos de inversión en el ramo inmobiliario.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Patricio Federico Adolfo Juan Putz Zambrano

- Participa activamente en diversos Consejos: Desarrollo Inmobiliario y de Valores, S.A. de C.V., Corporativo Divasa, S.A. de C.V., Desarrollo Inmobiliario Putz, S.A. de C.V., Grupo Financiero VALUE, S.A. de C.V., Asociación de Alzheimer de Monterrey, no relacionado con la Emisora.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Especialista en el área de Construcción y Comercialización.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Juan Carlos Muñoz Hernández

- Director General de Home Best, S.A. de C.V.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora, no relacionado con la Emisora.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Jorge Miguel Rocha Fuentes

- Presidente del Consejo de Inmobiliaria Joyo, accionista de la Emisora, empresa con más de 40 años de experiencia en inversión en proyectos inmobiliarios.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Inversionista en los proyectos inmobiliarios en la ciudad de Houston desde hace más de 30 años.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Gustavo Adolfo Backhof de la Garza Evia.

- Inversionista de proyectos inmobiliarios, no relacionados con la Emisora.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Consejeros Independientes

Guillermo Almazo Garza

- Socio fundador de B2B Media Group, revista Inmobiliare, eventualmente la Emisora compra espacios en esta y otras revistas.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Creador de la plataforma de Logística y organizador de los eventos de Logistics & Supply chain, que se organizan en Miami, Los Ángeles y CDMX.
- Revista Inmobiliare: Editor y Empresario a cargo de la oficina en Miami.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Ignacio Javier Farías Campero

- Director General Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, no tiene relación con la Emisora.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Se ha desempeñado como miembro del Consejo de Administración de Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple y Estructuradores del Mercado de Valores.
- Egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, cuenta con Maestría en Administración por la Universidad de Monterrey.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Ignacio Torres Zorrilla

- Socio Fundador y Director de Operaciones de Grupo 4s; la Emisora adquiere los estudios de mercado que están disponibles para el público en general.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Editorialista de temas inmobiliarios para Mexico Industry, El Horizonte e Inmobiliare Latam.
- Certificado como PMP por el PMI. Tiene 8 premios de la NAHB (USA) por Desarrollo y Marketing de productos inmobiliarios.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Francisco Garza Zambrano

- Es Consejero del Banco de México; del Consejo Ciudadano de Nuevo León, Nacional Financiera S.A., (NAFINSA), del Centro de Estudios Sociales del Noreste (CESNE), miembro del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey (UDEM), del Centro Roberto Garza Sada de Arte, Arquitectura y Diseño y de Christus Muguerza Región Monterrey. Preside comité de economía del consejo Nuevo León y el consejo del fideicomiso de conservación del patrimonio de NL, no tiene relación con la Emisora.
- CEMEX Trayectoria: Fungió como Presidente de Cementos Mexicanos de Norteamérica y Trading, Presidente de Cementos Mexicanos de México, Presidente de Cementos Mexicanos de Panamá, Presidente de Cementos Mexicanos, Venezuela y Presidente de Cementos Mexicanos, E.U.A.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Fue designado como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

Rafael Hinojosa Cárdenas

- Director General adjunto de Crédito en Grupo Financiero Banorte; el banco está dentro del portafolio de otorgantes de crédito de la Emisora.
- No participa como directivo en IDEI ni labora en la Emisora.
- Presidente del Comité Nacional de Crédito en Grupo Financiero Banorte.
- Fue designado un año en su cargo como miembro del Consejo de Administración mediante Resoluciones por consentimiento Unánime de Accionistas de fecha 27 de abril de 2022.

De conformidad con el artículo 26 de los estatutos sociales, la designación de los Consejeros se hará por la Asamblea General de Accionistas la cual en su caso podrá designar: (i) consejeros patrimoniales, entendiéndose por tales aquellos que representan los intereses de la Sociedad y los accionistas, y (ii) consejeros independientes, entendiéndose por tales aquellos que hayan sido seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características pueda desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditado a intereses personales.

patrimoniales o económicos.

Cada Consejero deberá designar a su respectivo suplente, quien lo suplirá en sus funciones para los casos en que no pudiere comparecer a alguna(s) junta(s) del Consejo de Administración. Para el caso de los Consejeros Propietarios Independientes, los mismos deberán nombrar a un suplente que deberá cumplir con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser considerado como Independiente. Lo anterior sin perjuicio de los derechos que concede el Artículo 16-dieciséis de la Ley del Mercado de Valores, en caso de que el Consejo de Administración se integre por tres o más miembros, los accionistas o el accionista que sean titulares de cuando menos el 10.00% diez por ciento de las acciones que representen el capital social con derecho a voto, incluso limitado o restringido, tendrán el derecho de nombrar a un Consejero propietario y, en su caso, a su respectivo suplente, sin que resulte aplicable el porcentaje a que hace referencia el artículo 144-ciento cuarenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

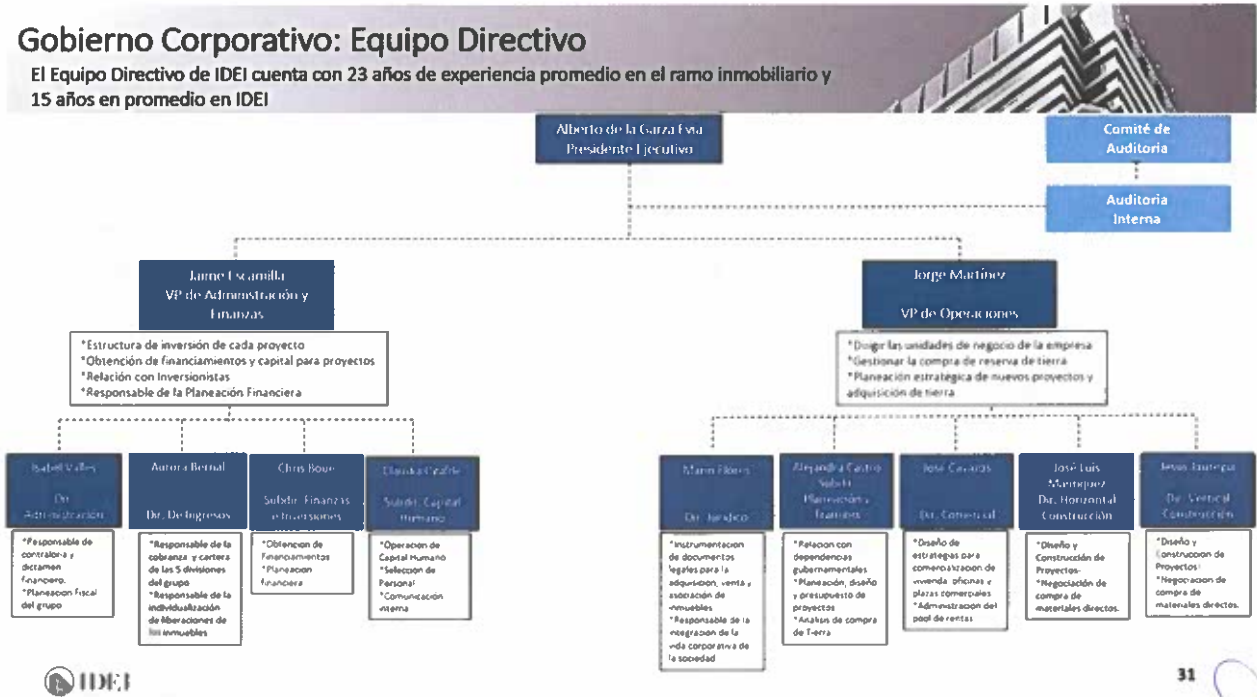
Por Consejero Independiente se deberá entender aquel que haya sido seleccionado por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características pueda desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La Asamblea nombrará entre los miembros del Consejo de Administración a las personas que deberán fungir como presidente y secretario, el secretario podrá ser o no uno de los Consejeros.

A continuación, se presenta la composición en términos porcentuales de Consejeros Patrimoniales y Consejeros Independientes del Consejo de Administración.

Consejo de Administración	
Consejeros Patrimoniales	58.3%
Consejeros Independientes	41.7%

Directivos Relevantes



Nombre y puesto	Experiencia y educación	Sexo
Alberto de Jesús de la Garza Evia Presidente del Consejo de Administración	Socio Fundador de IDEI Tecnológico de Monterrey <i>Lic. en Administración de Empresas</i> 49 años en el sector 49 años en IDEI	Masculino
Jorge Martínez Vicepresidente de Operaciones	Planeación estratégica de IDEI Ha desarrollado +140 mil m ² vendibles de departamentos <i>MBA</i> del IPADE 20 años en el sector 20 años en IDEI	Masculino
Jaime Escamilla Vicepresidente de Administración y Finanzas	Planeación financiera y estructura de inversión de proyectos de IDEI Manejo de inversión de capital de más de 22,000 millones de pesos <i>MBA</i> del IPADE 21 años en el sector 15 años en IDEI	Masculino
José Antonio Cavazos Director Comercial	Responsable de Espacia Administradora Administración y comercialización del pool de rentas Programa de Alta Dirección, D-1, IPADE <i>Lic. en Mercadotecnia</i> , Universidad Regiomontana 20 años en el sector 17 años en IDEI	Masculino
Jesús Jauregui Director de Proyectos Verticales	Responsable del diseño, ejecución y comercialización de los proyectos verticales <i>Maestría en Admón. de la Construcción</i> del CMIC 35 años en el sector 14 años en IDEI	Masculino
Mario Flores Director Jurídico	Responsable de instrumentación de documentos legales para la adquisición, venta y asociación de inmuebles Universidad Autónoma de Nuevo León <i>Lic. en Derecho</i> 39 años en el sector 16 años en IDEI	Masculino

A continuación, se presenta la composición por sexo en términos porcentuales del Consejo de Administración y de Directivos Relevantes.

Consejo de Administración	
Hombres	91.7%
Mujeres	8.3%

Equipo Directivo	
Hombres	58.3%
Mujeres	41.7%

A continuación, se describen los lazos de parentesco existentes entre consejeros y directivos relevantes

	PROPIETARIOS	CARGO	SUPLENTES	PARENTESCO
1.	Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres	Presidente	María del Carmen de la Garza Evia Páez	Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres tiene una relación de parentesco en primer grado en línea recta descendente con María del Carmen de la Garza Evia Páez.
2.	Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres	Presidente	María del Carmen Páez Martínez	Cónyuges.
3.	Gustavo Adolfo Backhoff de la Garza Evia	Vocal	Alberto Backhoff de la Garza Evia	Son hermanos con parentesco en línea recta ascendente en primer grado con María del Carmen de la Garza Evia Páez y en segundo grado con Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres y María del Carmen de la Garza Evia Páez.
4.	María del Carmen de la Garza Evia Páez	Vocal	María del Carmen Páez Martínez	María del Carmen de la Garza Evia Páez tiene una relación de parentesco en primer grado en línea recta ascendente con María del Carmen Páez Martínez.

Comisario

La vigilancia de las operaciones sociales estará a cargo de uno o más Comisarios, que designará la Asamblea General de Accionistas, dejando a salvo el derecho de los accionistas que en lo individual o en conjunto

representen el diez por ciento de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, o sin derecho a voto, de nombrar a un comisario, sin que resulte aplicable el porcentaje que corresponda conforme al artículo 171-ciento setenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El Comisario durará en su cargo un año, podrá ser reelecto y una vez que tome posesión de su cargo continuará válidamente desempeñándolo hasta que su sucesor lo sustituya.

No podrán ser Comisarios los empleados de la Sociedad, ni los empleados de aquellas sociedades que sean accionistas de esta Sociedad por más de un veinticinco por ciento del capital social, ni los empleados de aquellas sociedades de las que esta Sociedad sea accionista en más de un cincuenta por ciento, ni los parientes consanguíneos de los administradores, en línea recta sin limitación de grado, los colaterales dentro del cuarto y los afines dentro del segundo.

ii. Funciones del Consejo de Administración

El Consejo de Administración deberá ocuparse, entre otros asuntos, de:

- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Accionistas.
- Determinar los asuntos que hayan de tratarse en las Asambleas de Accionistas y hacer que se incluyan los puntos que se consideren pertinentes en los Órdenes del Día de las Asambleas que no fueron convocadas por su iniciativa.
- Formular reglamentos interiores.
- Fijar la época, lugares y términos de pago de dividendos decretados por Asambleas de Accionistas.
- Facultad para designar a los directores, apoderados, gerentes y empleados de la Sociedad, a quienes deberán señalar sus deberes, obligaciones y remuneraciones, así como las cauciones que deban de prestar para entrar a desempeñar sus funciones.
- Abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, hacer depósitos, girar contra ellas y autorizar a la persona o personas para que hagan depósitos y giren en contra de éstas.
- Bajo su responsabilidad deberán presentar a la Asamblea de accionistas, anualmente un informe financiero que incluya cuando menos los puntos señalados en el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Las demás facultades y atribuciones que le señalen estos Estatutos Sociales o la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- Asimismo, deberán aprobar por el voto del 65% del total de los miembros del Consejo de Administración los siguientes asuntos:
 - Que la sociedad venda, transmita o de cualquier forma disponga de activos de esta, ya sea en una operación o serie de actos relacionados, dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de firma del primer documento de la serie en una sola operación.
 - Que la Sociedad lleve a cabo operaciones y/o préstamos con partes relacionadas y/o Fideicomisos.
 - La participación de la Sociedad en alguna asociación estratégica con otras sociedades.Siempre y cuando se represente en cualquiera de las operaciones anteriormente señaladas más del 5% del Capital Contable de la Sociedad, según los últimos estados financieros practicados y aprobados.

Aprobar el presupuesto de gastos, pago de pasivos e inversiones, junto con la aprobación anual de un presupuesto de operación, la cual deberá presentarse y tratarse de manera reservada en la Junta de Consejo correspondiente al mes de Enero de cada año.

iii. Funciones del Presidente del Consejo de Administración

El Presidente del Consejo de Administración tendrá, entre otras, las siguientes facultades y obligaciones:

- Cuidar del cumplimiento de los estatutos, de los reglamentos de la sociedad y de la debida ejecución de las resoluciones de la Asamblea y del Consejo;
- Convocar a sesión del Consejo de Administración, y;
- Voto de calidad en caso de empate en la resolución de asuntos competencia del Consejo de Administración.

iv. Perfil de los miembros de los Órganos de Gobierno

Consejeros IDEI Propietarios Patrimoniales

Alberto de la Garza Evia	<ul style="list-style-type: none"> • Socio Fundador y Presidente del Consejo de Administración IDEI con una experiencia de más de 44 años en el área inmobiliaria. • Miembro del Consejo de Administración de Instituciones orientadas al beneficio social y de comunidades, tales como MARCO, Fundación Santos y De la Garza Evia, Fundación IDEI Pro Educación y Justicia, Fundación de la Garza Evia y Pérez y del Consejo de Alianzas Educativas para el Estado de Nuevo León
María del Carmen de la Garza Evia	<ul style="list-style-type: none"> • Accionista e integrante del Consejo de Administración de IDEI • Integrante del Consejo de la Fundación IDEI • Actualmente se desempeña como asesora comercial en Proyectos Inmobiliarios.
Gabriel Canales Zambrano	<ul style="list-style-type: none"> • Actualmente se desempeña como Director de Inmobiliaria Palehui, S.A. de C.V. • Ha desempeñado puestos directivos en el Ramo Inmobiliario desde 1998 en diferentes empresas.
Patricio Putz Zambrano	<ul style="list-style-type: none"> • Participa activamente en diversos Consejos: Desarrollo Inmobiliario y de Valores, S.A. de C.V., Corporativo Divisa, S.A. de C.V., Desarrollo Inmobiliario Putz, S.A. de C.V., Grupo Financiero VALUE, S.A. de C.V., Asociación de Alzheimer de Monterrey. • Especialista en el área de Construcción y Comercialización.
Jorge Miguel Rocha Fuentes	<ul style="list-style-type: none"> • Presidente del Consejo de Inmobiliaria Joyo, empresa con más de 40 años de experiencia en inversión en proyectos inmobiliarios. • Inversionista en los proyectos inmobiliarios en la ciudad de Houston desde hace más de 30 años. • Consejero y accionista de IDEI
Juan Carlos Muñoz	<ul style="list-style-type: none"> • Director General de Home Best, S.A. de C.V. • Integrante del Consejo de Administración de IDEI.
Gustavo Adolfo Backhoff	<ul style="list-style-type: none"> • Inversionista de Proyectos Inmobiliarios. • Integrante del Consejo de Administración de IDEI



Consejeros IDEI Independientes

Representan el 45% del Consejo de Administración

Rafael Hinojosa Cárdenas	<ul style="list-style-type: none"> • Director General adjunto de Crédito en Grupo Financiero Banorte. • Presidente del Comité Nacional de Crédito en Grupo Financiero Banorte.
Ignacio Javier Fariás	<ul style="list-style-type: none"> • Director General Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado • Se ha desempeñado como miembro del Consejo de Administración de Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple y Estructuradores del Mercado de Valores • Egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, cuenta con Maestría en Administración por la Universidad de Monterrey.
Ignacio Torres	<ul style="list-style-type: none"> • Socio Fundador y Director de Operaciones de Grupo 4s. • Editorialista de temas inmobiliarios para Mexico Industry, El Horizonte e Inmobiliare Latam. • Certificado como PMP por el PMI. Tiene 8 premios de la NAHB (USA) por Desarrollo y Marketing de productos inmobiliarios.
Guillermo Almazo Garza	<ul style="list-style-type: none"> • Socio fundador de B2B Media Group, revista Inmobiliarie. • Creador de la plataforma de Logística y organizador de los eventos de Logistics & Supply chain, que se organizan en Miami, Los Angeles y CDMX. • Revista Inmobiliare: Editor y Empresario a cargo de la oficina en Miami.
Francisco Garza Zambrano	<ul style="list-style-type: none"> • CEMEX Trayectoria: Fungió como Presidente de Cementos Mexicanos de Norteamérica y Trading, Presidente de Cementos Mexicanos de México, Presidente de Cementos Mexicanos de Panamá, Presidente de Cementos Mexicanos, Venezuela y Presidente de Cementos Mexicanos, E.U.A. • Es Consejero del Banco de México, del Consejo Ciudadano de Nuevo León, Nacional Financiera S.A., (NAFINSA), del Centro de Estudios Sociales del Noreste (CESNE), miembro del Consejo Ejecutivo de la Universidad de Monterrey (UDEM), del Centro Roberto Garza Sada de Arte, Arquitectura y Diseño y de Christus Muguerza Región Monterrey. Preside comité de economía del consejo Nuevo Leon y el consejo del fideicomiso de conservación del patrimonio de NL.



Handwritten signature or initials in blue ink.

Remuneraciones a Consejeros y Funcionarios de IDEI

Los consejeros patrimoniales e independientes perciben un honorario de \$15 mil pesos por asistencia a cada sesión de juntas de Consejo y de los respectivos Comités.

Los miembros clave de la Administración, el Presidente del Consejo de Administración, el Vicepresidente de Administración, el Vicepresidente de Operaciones y los Directivos Divisionales, recibieron las siguientes remuneraciones y compensaciones, las cuales se incluyen en el rubro de gastos de operación, durante los tres últimos ejercicios sociales:

	2022	2021	2020
Honorarios a Consejeros	\$ 1,490	1,789	1,712
	2022	2021	2020
Sueldo Personal Clave	\$ 39,893	23,710	30,084

Ninguno de los miembros del consejo de administración, ni los principales funcionarios de IDEI tienen celebrado con la Emisora o alguna de sus filiales algún contrato que prevea el pago de beneficios en caso de terminación de su relación con la misma, pensiones por jubilación u otras prestaciones similares.

v. Accionistas

NOMBRE O RAZON SOCIAL	% PARTICIPACION	FECHA DE CONSTITUCION O NACIMIENTO	NACIONALIDAD	PAIS DE RESIDENCIA	CONTROL O PODER DE MANDO	INFLUENCIA SIGNIFICATIVA
FIDEICOMISO 851-01815 CONSTITUIDO EN BANCO REGIONAL, S.A., IBM	55.7614%	05/04/2019	MEXICANA	MEXICO	SI	SI
JORGE MIGUEL ROCHA GONZALEZ	1.2585%	19/02/1969	MEXICANA	MEXICO	NO	NO
JORGE MIGUEL ROCHA GONZALEZ (Nudo Propietario) / JORGE MIGUEL ROCHA FUENTES (Usufructuario)	2.5209%	19/02/1969	MEXICANA	MEXICO	NO	NO
MARIA YOLANDA ROCHA GONZALEZ	1.2585%	05/03/1972	MEXICANA	MEXICO	NO	NO
MARIA YOLANDA ROCHA GONZALEZ (Nuda Propietaria) / JORGE MIGUEL ROCHA FUENTES (Usufructuario)	2.5209%	05/03/1972	MEXICANA	MEXICO	NO	NO
FOMENTO BURSÁTIL, S.A. DE C.V.	8.1344%	13/01/1965	MEXICANA	MEXICO	NO	NO
DESARROLLO INMOBILIARIO PUTZ, S.A. DE C.V.	2.9220%	18/12/2000	MEXICANA	MEXICO	NO	NO
INMOBILIARIA PALEHUI, S.A. DE C.V.	25.6234%	16/07/2020	MEXICANA	MEXICO	NO	SI

La persona física considerada como principal beneficiario del Fideicomiso 851-01815, constituido con Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero como Fiduciario, es Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres. La persona física considerada como principal beneficiario de Inmobiliaria Palehui, S.A. de C.V., es Gabriel Canales Zambrano.

vi. Comités.

A continuación, se presentan los Comités constituidos para auxiliar al Consejo de Administración en sus funciones con una descripción breve de sus funciones.

Comité de Prácticas Societarias

- Proponer al Consejo de Administración la inversión en nuevos proyectos y adquisición de reservas de tierra.
- Atender la estrategia de sustentabilidad de la empresa
- Apoyar al Consejo de Administración en la evaluación y compensación de los Directivos de Alto Nivel.
- Aprobación de las operaciones y eventos relevantes.

Comité de Prácticas Societarias		
Nombre	Cargo	Experto Financiero
Ignacio Javier Farías Campero	Presidente	✓
Jorge Miguel Rocha Fuentes	Secretario	
Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres	Vocal	
Patricio Putz Zambrano	Vocal	
Ignacio Torres Zorrilla	Vocal	
María del Carmen de la Garza Evia Páez	Vocal	

Comité de Practicas Societarias

Ignacio Javier Farías	<ul style="list-style-type: none"> • Director General Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado • Se ha desempeñado como miembro del Consejo de Administración de Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple y Estructuradores del Mercado de Valores • Egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, cuenta con Maestría en Administración por la Universidad de Monterrey.
Jorge Miguel Rocha Fuentes	<ul style="list-style-type: none"> • Presidente del Consejo de Inmobiliaria Joyo, empresa con más de 40 años de experiencia en inversión en proyectos inmobiliarios. • Inversionista en los proyectos inmobiliarios en la ciudad de Houston desde hace más de 30 años. • Consejero y accionista de IDEI
Alberto de la Garza Evia	<ul style="list-style-type: none"> • Socio Fundador y Presidente del Consejo de Administración IDEI con una experiencia de más de 44 años en el área inmobiliaria. • Miembro del Consejo de Administración de Instituciones orientadas al beneficio social y de comunidades, tales como MARCO, Fundación Santos y De la Garza Evia, Fundación IDEI Pro Educación y Justicia, Fundación de la Garza Evia y Páez y del Consejo de Alianzas Educativas para el Estado de Nuevo León
Patricio Putz Zambrano	<ul style="list-style-type: none"> • Participa activamente en diversos Consejos: Desarrollo Inmobiliario y de Valores, S.A. de C.V., Corporativo Divasa, S.A. de C.V., Desarrollo Inmobiliario Putz, S.A. de C.V., Grupo Financiero VALUE, S.A. de C.V., Asociación de Alzheimer de Monterrey. • Especialista en el área de Construcción y Comercialización.
Ignacio Torres	<ul style="list-style-type: none"> • Socio Fundador y Director de Operaciones de Grupo 4s. • Editorialista de temas inmobiliarios para Mexico Industry, El Horizonte e Immobiliare Latam. • Certificado como PMP por el PMI. Tiene 8 premios de la NAHB (USA) por Desarrollo y Marketing de productos inmobiliarios.
María del Carmen de la Garza Evia	<ul style="list-style-type: none"> • Accionista e Integrante del Consejo de Administración de IDEI • Integrante del Consejo de la Fundación IDEI • Actualmente se desempeña como asesora comercial en Proyectos Inmobiliarios.



Comité de Auditoría

- Recomendar al Consejo de Administración la designación de los Auditores Externos y ser el canal de comunicación con los mismos.
- Revisar el programa de trabajo, las cartas de observaciones y los reportes de auditoría interna y externa.
- Verificar que se observen los mecanismos establecidos para el control de los riesgos a los que se sujeta la empresa.
- Dar su opinión al Consejo de Administración sobre las políticas y criterios utilizados en la preparación de la información financiera.

Comité de Auditoría		
Nombre	Cargo	Experto Financiero
Rafael Chapa Vázquez	Presidente	No aplica
Enrique de Jesús Iglesias Elizondo	Secretario	
Cesar Villarreal Sandoval	Vocal	
Gabriel Canales Zambrano	Vocal	
Germán García Fabregat Esquivel	Vocal	

Comité de Auditoría

Rafael Chapa	<ul style="list-style-type: none"> Fundador y Director de las firmas: CAF Contadores Públicos, S.C. y Grupo SIAC, S.C. Consejero de IDEI, Bancrea, Instituto de Contadores Públicos de Nuevo León y de la Academia de Derecho Fiscal en Nuevo León Expositor en diversos foros de temas de carácter fiscal.
Enrique Iglesias	<ul style="list-style-type: none"> Socio del Despacho Iglesia Pozas y Páez. Socio de la Academia Fiscal de Nuevo León Consejero de empresas inmobiliarias, family offices, empresario y entidades no lucrativas.
Gabriel Canales Zambrano	<ul style="list-style-type: none"> Actualmente se desempeña como Director de Inmobiliaria Palehui, S.A. de C.V. Ha desempeñado puestos directivos en el Ramo Inmobiliario desde 1998 en diferentes empresas.
Germán García Fabregart	<ul style="list-style-type: none"> Miembro de Comités de Auditoría Consultor en el área fiscal Profesor de diversas materias en el ITESM Campus Monterrey.
Cesar Villarreal Sandoval	<ul style="list-style-type: none"> Socio-Director en CVS y Asociados, S.C. Asesor en aspectos financieros en fusiones, adquisiciones, asociaciones, alianzas estratégicas, entre otros Implementación de mejores practicas corporativas: formación de Consejos, comités de operación y principalmente PYMES.

Comité de Finanzas

- Establecer y proponer al Consejo de Administración el rumbo estratégico de la Sociedad.
- Evaluar las políticas de inversión, de financiamiento y estructura de inversión corporativas y de los proyectos.
- Revisar y proponer ahorros en gastos de proyectos y corporativos.
- Aprobar las premisas del Presupuesto Anual, así como darle seguimiento a su aplicación y sistema de control.

Comité de Finanzas			
Nombre	Cargo	Tipo	Experto Financiero
Rafael Hinojosa Cárdenas	Presidente	Consejero Independiente	✓
Jaime Escamilla Tienda	Vocal		✓
María Isabel Valles Sosa	Vocal		✓
Chris Boué Vaillard	Vocal		✓
Cesar Wong Ramírez	Vocal		✓

Comité de Ingresos

- Proponer al Consejo de Administración nuevos negocios que aseguren la generación de valor económico y social para los Accionistas.
- Analizar y proponer un portafolio óptimo de inversión diversificando los riesgos de exposición en cada segmento de mercado.
- Revisar y aprobar el presupuesto de ventas anual por División.

Comité de Ingresos			
Nombre	Cargo	Tipo	Experto Financiero
Francisco Javier Garza Zambrano	Presidente	Consejero Independiente	
Jorge Martínez Páez	Vocal		
Jaime Escamilla Tienda	Vocal		✓
Jesús Octavio Jauregui De León	Vocal		

Comité de Mercado

JN

- Aprobar las premisas de ventas y nuevos productos del Presupuesto Anual y dar su recomendación al Consejo de Administración.
- Establecer las estrategias y formas de vender que se adapten al mercado.
- Analizar y aprobar las estrategias de Marketing de las Divisiones.

Comité de Mercado			
Nombre	Cargo	Tipo	Experto Financiero
Ignacio Torres Zorrila	Presidente	Consejero Independiente	No aplica
José Antonio Cavazos Montalvo	Vocal		
Edgar Abraham Gamez Avalos	Vocal		
Rodrigo Berlanga Villarreal	Vocal		

Comité de Tecnología

- Autorizar el presupuesto anual de inversión en tecnología.
- Proponer al Consejo de Administración nuevos proyectos tecnológicos e innovadores en la Industria.
- Asegurarse de mantener el liderazgo en la innovación en el mercado.

Comité de Tecnología			
Nombre	Cargo	Tipo	Experto Financiero
Guillermo Almazo Garza	Presidente	Consejero Independiente	No aplica
Jorge Martínez Páez	Vocal		
Francisco Garza Olivo	Vocal		
Alejandra Castro Glauss	Vocal		

Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgos

- Ser auxiliar del Consejo de Administración en la aprobación de las directrices, prioridades y políticas generales relacionadas con la estrategia de IDEI.
- Asesorar sobre la planeación estratégica: sus metas y objetivos a corto, mediano y largo plazo, teniendo en cuenta el presente y el futuro de la organización.
- Asegurar que el desarrollo sostenible esté firmemente integrado en la estrategia de IDEI de corto y largo plazo
- Promover la estrategia de Sostenibilidad de IDEI, sus prioridades e indicadores clave de desempeño.
- Guiar a la alta dirección sobre las principales decisiones estratégicas de sostenibilidad.
- Vigilar el cumplimiento de los compromisos obtenidos por la emisión de instrumentos financieros verdes, sociales o sostenibles.

Comité de Planeación, Sostenibilidad y Riesgos			
Nombre	Cargo	Tipo	Experto Financiero
Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres	Presidente		
Jorge Martínez Páez	Secretario		
Ana Paula Fernández del Castillo Quitana	Experto en Sostenibilidad	Consejero Independiente	
Rodolfo Arnaiz Lara	Experto en Riesgos	Consejero Independiente	
Jaime Escamilla Tienda	CFO		✓

d) Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación, se contiene un breve resumen de ciertas disposiciones importantes de los estatutos sociales. La presente descripción no pretende ser completa y está sujeta en su totalidad por referencia a los estatutos sociales de la Compañía.

i. Constitución

La sociedad mercantil de nacionalidad mexicana denominada Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., se constituyó como sociedad anónima, de conformidad con lo previsto en la escritura pública número 13,285, de fecha 21 de enero de 1974, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, titular de la Notaría Pública número 27 de Monterrey, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 98, folio 69 volumen 205, el día 14 de febrero de 1974.

IDEI se transformó en una sociedad anónima de capital variable, según consta en la escritura pública número 1,527, de fecha 3 de septiembre de 1981, otorgada ante la fe del licenciado Manuel Carillo Cirilo, notario público número 62 con ejercicio en el Municipio de Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el número 3459, el 20 de octubre de 1981.

Actualmente, IDEI se encuentra organizada como sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, de conformidad con los acuerdos adoptados mediante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2008, cuya acta fue protocolizada mediante la escritura pública número 14,451 de fecha 31 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público titular de la notaría número 113 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823*9, con fecha 27 de mayo de 2009.

ii. Duración

La duración de la Sociedad es indefinida.

iii. Objeto Social

El objeto de la sociedad es:

La adquisición, desarrollo, urbanización, lotificación, construcción, remodelación, administración, venta, enajenación, explotación, arrendamiento, subarrendamiento, promoción, administración, fideicomisar, hipotecar, construir o adoptar el régimen jurídico de condominio, fraccionar, desarrollar, negociar y participar en toda clase de bienes inmuebles legalmente permitidos, sean propios o ajenos, incluyendo la ejecución de toda clase de construcciones y proyectos inmobiliarios, edificaciones, estructuras, excavaciones, demoliciones y demás trabajos relacionados con el ramo de la construcción y el desarrollo de obras tanto públicas como privadas, por cuenta propia o de terceros, dentro o fuera del territorio nacional.

La enajenación por sí o a través de terceros, por cuenta propia o ajena de toda clase de obras de ingeniería, arquitectura, decoración, acabados en fraccionamiento y urbanización de terrenos.

Promover, constituir, planear, organizar, desarrollar, administrar, adquirir, comprar, arrendar, intervenir, invertir y tomar participación en el capital, en el accionariado, o en la participación social, por cuenta propia o ajena, en toda clase de sociedades mercantiles o civiles, instituciones, asociaciones, incluyendo de beneficencia, sean públicas o privadas, empresas, utilidades económicas, organizaciones, corporaciones, fundaciones y en general, en entidades de todo tipo, dentro o fuera del territorio nacional, ya sea como tenedora de acciones o participaciones sociales o de capital, de bonos u obligaciones, o mediante contratos

o actos de cualquier naturaleza, relacionados con dicho objeto, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, y por tanto, adquirir, suscribir, administrar, enajenar, celebrar reportos y en general realizar toda clase de operaciones permitidas por la Ley con acciones, partes sociales, obligaciones, bonos, títulos o valores de cualquier especie.

Operar como casa de corretaje en la adquisición, enajenación y gravamen, administración o en cualquiera otra forma y bajo cualquier título de: títulos, valores, acciones, cédulas hipotecarias, obligaciones, bonos y en general, de toda clase de efectos bursátiles, y la inversión directa en dichos valores, siempre que tales actos no sean de aquellos legalmente reservados en forma expresa a Instituciones de Crédito.

La prestación de servicio de asesoría técnica, administrativa, legal, como consultor en materia de estructuración, de capital de sociedades, de asuntos financieros, fiscales, de construcción, de desarrollo inmobiliario, de administración de inmuebles, de mercadotecnia en relación con los fines anteriores y en general de todo tipo de prestación de servicios legalmente permitidos.

La adquisición y enajenación de toda clase de inmuebles legalmente permitidos.

La urbanización de toda clase de terrenos sea propios o ajenos para su venta o enajenación, previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

El establecimiento de las instalaciones necesarias para el cumplimiento de los fines de la sociedad.

Obtener, conceder o constituir todo tipo de préstamos, créditos o financiamientos a favor o a cargo de la Sociedad, otorgando y recibiendo toda clase de garantías tanto reales como personales, respecto de las obligaciones que en los mismos adquiera o asuma la propia sociedad, como respecto de las obligaciones adquiridas o asumidas por terceros, pudiendo constituirse como Obligado Solidario de éstos últimos.

La representación en la República Mexicana o en el extranjero en calidad de agente, comisionista, mediador, intermediario, representante o mandatario de toda clase de actividades mercantiles o de cualquier otra naturaleza.

Obtener y otorgar por cualquier título, patentes, marcas, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de autor, concesiones y franquicias para todo tipo de actividades.

Proporcionar toda clase de servicios de promoción y venta de muebles e inmuebles por cuenta propia o de terceros.

La elaboración para uso propio o de terceros por cuenta propia o ajena de toda clase de proyectos o estudios.

Emitir obligaciones, acciones presentes, bonos con garantía real o quirografaria, compraventa de acciones, bonos, cartera, valores, aceptar, girar, suscribir, librar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas o de títulos emitidos o aceptados por terceros.

Adquirir, enajenar, tomar y otorgar el uso o goce por arrendamiento o por cualquier título permitido por la Ley de toda clase de instalaciones, mercancías, materias primas, bienes muebles e inmuebles, y derechos reales y personales que sean necesarios o convenientes para dar pleno cumplimiento a su objeto social.

La compra, venta, comercialización, distribución, importación, exportación, fabricación, transformación y reparación de todo tipo de bienes muebles.

La celebración y constitución de usufructos y derechos reales de superficie que sean necesarios o

convenientes para dar cumplimiento con el objeto social.

La Sociedad podrá hacer y practicar todos los demás actos de comercio a que pueda dedicarse legítimamente en los términos de la Ley una Sociedad Mercantil Mexicana.

En general la realización y ejecución de todos aquellos actos jurídicos o de cualquier naturaleza que estén permitidos por la Ley que sean provechosos o conducentes para el desarrollo y cumplimiento de los fines de la Sociedad

iv. Capital Social

El capital social es variable. El capital mínimo fijo o parte fija del capital sin derecho a retiro, es la cantidad de \$200'000,000.00 M.N. (Doscientos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 200'000,000.00 (Doscientos Millones) acciones ordinarias, nominativas, de voto pleno, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas que integran la serie "A".

El capital social máximo o parte variable será ilimitado y estará representado por diversas series de acciones con derechos especiales para cada serie, en su caso, según lo determine la Asamblea General de Accionistas que las emita, por lo que podrá estar representado por acciones ordinarias de voto pleno, acciones con voto limitado a determinados asuntos o sin voto.

El capital social podrá reestructurarse si así conviene a los intereses de la Sociedad, traspasando la porción de su capital fijo a la parte variable y de la parte variable a la fija, siempre y cuando no se disminuya el capital mínimo fijo de la Empresa, llevándose a cabo lo anterior mediante Asamblea Ordinaria de Accionistas.

De conformidad con el artículo 17 de la Ley de Mercado de Valores, la Sociedad previo acuerdo de la asamblea general ordinaria de accionistas o el consejo de administración, podrá adquirir las acciones representativas de su capital social.

v. Aumentos y Disminuciones de Capital

El capital social podrá ser aumentado o reducido en su parte variable por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Todo aumento o reducción del capital social mínimo fijo deberá ser acordado por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

La Asamblea General que autorice los aumentos o reducciones del capital social, determinará los términos y condiciones para llevarlos a cabo.

En caso de aumento al capital social, los tenedores de las acciones de la sociedad tendrán preferencia en proporción al número de acciones de que sean propietarios, para suscribir las nuevas acciones que se emitan, debiendo ejercitar este derecho de preferencia dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se les notifique personalmente en el domicilio que tengan registrado ante la Sociedad, la resolución de la Asamblea que hubiera acordado el aumento del capital de la Sociedad.

Las reducciones del capital social podrán efectuarse por amortización de acciones, por absorción de pérdidas o por retiro parcial o total de las aportaciones de accionistas. En el caso de amortización de acciones, la designación de las acciones afectadas o la reducción se hará por acuerdo de por lo menos el 80% de las acciones o en su defecto por sorteo ante Notario Público o Corredor Público Titulado, y la contraprestación a ser pagada por acción deberá ser determinada en la forma que establece el Artículo 11 de estos estatutos.

Todo aumento o reducción del capital social deberá inscribirse en el Libro de Registro que al efecto llevará la Sociedad.

Las acciones representativas del capital social, serán susceptibles de amortizarse con utilidades repartibles en los términos del artículo 136 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en su caso, según lo acuerde la Asamblea, podrán emitirse acciones de goce, en substitución.

vi. Asamblea de Accionistas

Los accionistas reunidos en Asamblea General constituyen el poder supremo de la Sociedad. Sus decisiones tomadas legalmente, obligan a todos los accionistas, incluso a los ausentes y disidentes.

Las Asambleas Generales se reunirán en el domicilio social, salvo caso fortuito o fuerza mayor, podrán ser Ordinarias o Extraordinarias, las primeras se reunirán por lo menos una vez al año, en la fecha que señale el Consejo de Administración dentro de los 4 meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social, a fin de tratar los asuntos a que se refiere el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Las Asambleas Extraordinarias se reunirán en cualquier tiempo que se convocaren, a fin de tratar los asuntos contenidos en el Artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Instalación de Asamblea

Las convocatorias para Asambleas Generales deberán ser hechas por el Consejo de Administración, o por el o los Comisarios, en los términos de los Artículos 186 y 187 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las convocatorias para las Asambleas Generales de Accionistas, deberán ser publicadas con 15 días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea. Si todas las acciones estuvieren representadas, podrá celebrarse la Asamblea sin necesidad de previa convocatoria.

La Asamblea General Ordinaria se considerará legítimamente instalada en virtud de primera convocatoria si a ella concurren accionistas que por lo menos representen el 51% del capital social. En caso de segunda convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se instalará legítimamente, con cualquiera que sea el número de acciones representadas.

La Asamblea Extraordinaria se considerará legítimamente instalada en virtud de primera convocatoria si concurrieron accionistas que representen cuando menos las 3/4; en caso de segunda convocatoria la Asamblea se instalará legítimamente si los accionistas concurrentes representan el 51% del capital social.

vii. Designación de Consejeros

La designación de los Consejeros se hará por la Asamblea General de Accionistas, la cual en su caso podrá designar: (i) Consejeros Patrimoniales, entendiéndose por tales aquellos que representarán los intereses de la sociedad y de los accionistas y (ii) Consejeros Independientes, entendiéndose por tales aquellos que cumplan con las características que más adelante se señalan.

Cada Consejero deberá designar a su respectivo suplente, quien lo suplirá en sus funciones para los casos en que no pudiere comparecer a alguna(s) junta(s) del Consejo de Administración. Para el caso de los Consejeros Propietarios Independientes, los mismos deberán nombrar a un suplente que deberá cumplir con todos los requisitos y condiciones necesarias para ser considerado como Independiente.

Lo anterior sin perjuicio de los derechos que concede el Artículo 16 de la Ley de Mercado de Valores, en caso de que el Consejo de Administración se integre por tres o más miembros, los accionistas o el accionista que sean titulares de cuando menos el 10% de las acciones que representen el capital social con derecho

a voto, incluso limitado o restringido, tendrán el derecho de nombrar un Consejero propietario y, en su caso, a su respectivo suplente, sin que resulte aplicable el porcentaje a que hace referencia el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los Consejeros recibirán la remuneración que acuerde la Asamblea General que los designe, en su caso.

En términos de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Mercado de Valores, la administración y vigilancia de la Sociedad quedará sujeta al régimen de organización, funciones y responsabilidades previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Para efectos de estos Estatutos, por Consejero Independiente se deberá entender aquel que haya sido seleccionado por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características pueda desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas. La referida limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación.

Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.

Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de la sociedad.

Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.

Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del 10% de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los 12 meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% de los activos de la propia sociedad o de su contraparte.

Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV anteriores.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del consejo de administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano.

viii. Consejo de Administración

La dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que determine la Asamblea respectiva. La Asamblea de Accionistas decidirá si se nombran Consejeros suplentes a efecto de que suplan a Consejeros propietarios durante las ausencias temporales o permanentes de estos últimos.

Los Consejeros durarán en su cargo un año, podrán ser reelectos y una vez que tomen posesión de sus cargos continuarán válidamente desempeñándolos hasta que sus sucesores los sustituyan.

ix. Disolución y Liquidación

La Sociedad se disolverá en los casos a que se refieren las fracciones I, II, IV y V del artículo 229 de la Ley General de Sociedades Mercantiles o por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

Disuelta la Sociedad, se pondrá en liquidación y la Asamblea respectiva designará uno o varios liquidadores, fijándoles el plazo para el ejercicio de su cargo y la remuneración que habrá de corresponderles.

*Los liquidadores practicarán la liquidación de la Sociedad con arreglo a las siguientes bases:
Concluirán los negocios pendientes de la manera que juzguen más conveniente para la Sociedad, cobrando los créditos y pagando las deudas, a cuyo efecto podrán enajenar los bienes de la Sociedad, que para ese fin sea necesario vender.*

Formará el balance final de liquidación y lo sujetará a la aprobación de la Asamblea General de Accionistas.

Aprobado el balance final de liquidación, distribuirá entre los accionistas, en proporción al número de acciones pagadas, el activo líquido que resulte.

Durante la liquidación se reunirá la Asamblea de Accionistas en los términos que previene capítulo III de estos estatutos, desempeñando respecto de ellas los liquidadores, las funciones que en la vida normal de la Sociedad correspondan al órgano de administración.

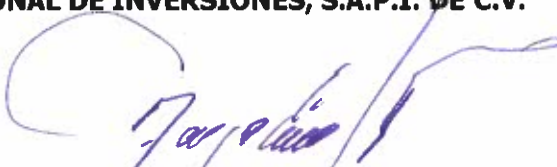
El o los comisarios desempeñarán, durante la liquidación y respecto al liquidador, la misma función que en la vida normal de la Sociedad cumplen respecto al órgano de administración.



I. PERSONAS RESPONSABLES

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

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



Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres
Director General



Jaime Escamilla Tienda
Vicepresidente de Administración y Finanzas¹



Mario Alberto Flores González
Director Jurídico

[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]

¹ El señor Jaime Escamilla Tienda, en su calidad de Vicepresidente de Administración y Finanzas, cuenta con las mismas facultades que el Director de Finanzas.

Intermediario Colocador

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi 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 se realizó con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que se haya omitido o falseada en este Prospecto 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 materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora en el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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



Eric Fernando Vargas Ramos
Apoderado

[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]

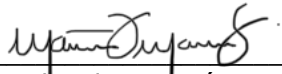
Intermediario Colocador

Los suscritos manifiestan 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 se realizó con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que se haya omitido o falseada en este Prospecto 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 materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora en el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran 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 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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



Martha Alicia Marrón Sandoval
Apoderado



Alejandra González Canto
Apoderado

[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

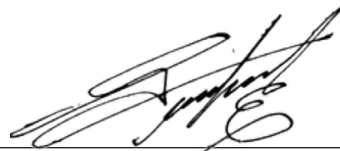
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de la auditoría de los estados financieros consolidados de ***Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., y subsidiarias*** (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados financieros”), que se incluyen en el presente prospecto (el “Prospecto”) relativo a la emisión de certificados bursátiles a ser emitidos por el Emisor, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados Financieros antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los Estados financieros que se incluyen en el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 03 de abril de 2023 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría”.

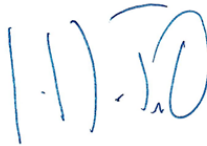
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Prospecto que no provenga de los Estados Financieros por él dictaminados.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Jaime García Garciatorres
Socio



C. P. C. Gabriel Ortiz Esqueda
Representante Legal

Licenciado en Derecho 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 se haya omitido o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

SANTAMARINA Y STETA, S.C.



Diego Ostos Guerresi
Socio

[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]

VII. ANEXOS

1. Estados Financieros Consolidados y Dictaminados de IDEI por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.
2. Estados financieros internos al 31 de marzo de 2023 de manera comparativa con los estados financieros del ejercicio anterior y desglose del capítulo de Información Financiera respecto de las cifras al 31 de marzo de 2023.
3. Informes del Comisario por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.
4. Opinión Legal.



Anexo 1. Estados Financieros Consolidados y Dictaminados de IDEI por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.



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

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

Informe de los auditores independientes

Estados consolidados de situación financiera

Estados consolidados de resultados integrales

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Estados consolidados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados





KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de

Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V.

(Miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V., y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Propiedades de inversión	
Ver nota 13 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El monto de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$8,087,408. Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable, con base en avalúos preparados por valuadores externos contratados por el Grupo.</p> <p>Hemos considerado la valuación de propiedades de inversión por proyectos como una cuestión clave de auditoría por lo significativo del rubro de las propiedades de inversión en los estados consolidados de situación financiera y por el juicio involucrado en la determinación del valor razonable de los mismos, debido a que las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cotejamos el valor de las propiedades de inversión registrado en libros contra el valor razonable determinado por valuadores externos. • Evaluamos la competencia, capacidad y objetividad de los valuadores externos. • Obtuvimos de los valuadores externos una selección de propiedades dentro de la categoría de propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, la razonabilidad de los valores razonables determinados, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas de valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado. • Por medio de pruebas selectivas realizamos una inspección física de las propiedades de mayor valor para evaluar que las características de estas coincidan con lo expresado en los avalúos externos. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.
Reconocimiento de Ingresos	
Ver nota 3 (I) a los estados financieros consolidados	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Durante el ejercicio 2022 el monto de las ventas de inmuebles fue de \$1,638,949. Las ventas son realizadas a través de créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas o por financiamiento proporcionado por el Grupo. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cotejamos, a través de una muestra, que las transacciones de ventas estuvieran soportadas con escrituras públicas o actas de entrega, que el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad y que no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir. • Inspeccionamos, a través de una muestra, el registro de las transacciones de ingresos, para evaluar su reconocimiento en el periodo contable correspondiente.



<p>Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas.</p> <p>El Grupo considera las obligaciones de desempeño concluidas y reconoce el ingreso al transferir el control del inmueble, formalizar la aceptación de la adquisición de este a través de la escritura pública y trasladar el dominio de la propiedad al cliente o cuando se realiza la entrega y la aceptación física del inmueble por parte del cliente para su uso.</p> <p>Hemos determinado el reconocimiento de ingresos como una cuestión clave de auditoría, por lo significativo de los rubros de ventas y cuentas por cobrar y por el riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo distinto al que corresponde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.
---	--

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Jaime García García

Monterrey, N.L. a 3 de abril de 2023.



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

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2022, 2021, 2020

(Miles de pesos)

Activo	Nota	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 209,077	205,860	217,923
Cuentas por cobrar corto plazo, neto	7	1,757,564	1,202,956	628,044
Impuesto sobre la renta por recuperar		38,525	28,591	25,898
Otras cuentas por cobrar	9	1,021,193	881,047	831,075
Inventarios inmobiliarios	11	2,587,691	1,446,361	3,547,916
Instrumentos financieros derivados	18	84,285	32,312	232
Anticipos a proveedores		436,594	362,977	315,848
Total del activo circulante		6,134,929	4,160,104	5,566,936
Efectivo restringido a largo plazo	6	27,840	27,840	26,979
Inversión en acciones de asociada y negocio conjunto	12	289,494	283,288	277,320
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	7	814,120	681,861	280,871
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	10	910,260	549,413	462,561
Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	14	57,095	62,041	59,091
Activo intangible – neto		9,237	10,050	10,226
Propiedades de inversión	13	8,087,408	7,254,006	1,133,752
Activos por derecho de uso	20	25,354	24,905	25,667
Reservas territoriales	11	474,878	694,183	1,464,217
Impuesto sobre la renta diferido	21	292,845	464,738	698,051
Otros activos		53,288	50,766	48,933
Total del activo		\$ 17,176,748	14,263,195	10,054,604
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	19	\$ 1,028,033	1,020,090	839,806
Proveedores		621,739	374,155	550,899
Pasivos acumulados	15	1,613,690	846,626	460,818
Instrumentos financieros derivados	18	7,168	11,224	128,994
Arrendamiento corto plazo	20	6,920	6,920	7,758
Impuestos por pagar		181,410	162,684	128,872
Ingresos por realizar	16	1,241,587	813,168	712,675
Total del pasivo circulante		4,700,547	3,234,867	2,829,822
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	19	4,855,718	4,178,483	3,341,224
Fondos de garantía		196,527	173,877	176,673
Otros pasivos largo plazo		67,141	33,574	32,844
Arrendamiento largo plazo	20	23,468	23,631	22,653
Beneficios a empleados		2,772	2,383	2,181
Impuesto sobre la renta diferido	21	676,208	711,755	751,210
Total del pasivo		10,522,381	8,358,570	7,156,607
Capital contable:				
Participación controladora:				
Capital social	22	687,788	687,788	687,788
Aportaciones para futuros aumentos de capital		5,065	5,065	5,065
Utilidades retenidas		5,622,261	4,909,118	2,273,622
Otras partidas de resultado integral	23	47,359	8,417	(97,557)
Participación controladora		6,362,473	5,610,388	2,868,918
Participación no controladora		291,894	294,237	29,079
Total del capital contable		6,654,367	5,904,625	2,897,997
Total pasivo y capital		\$ 17,176,748	14,263,195	10,054,604
Compromisos y pasivos contingentes	26			

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.



INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados de resultados integrales
 Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
 (Miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos de operación:				
Ventas netas		\$ 1,638,949	1,769,201	1,040,872
Ingresos por arrendamientos		166,832	114,813	105,192
Ingresos por servicios		120,334	78,598	50,386
Total de ingresos		<u>1,926,115</u>	<u>1,962,612</u>	<u>1,196,450</u>
Costos y gastos:				
Costo de ventas	25	894,254	1,092,348	506,995
Gastos de operación	25	595,108	445,678	420,036
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	7	14,723	10,296	(6,041)
Total de costos y gastos		<u>1,504,085</u>	<u>1,548,322</u>	<u>920,990</u>
Otros ingresos		12,556	80,467	20,759
Efecto revaluación propiedades de inversión	13	522,991	2,706,723	161,936
Utilidad de operación		<u>957,577</u>	<u>3,201,480</u>	<u>458,155</u>
Gasto por intereses		116,260	88,305	170,415
Ingresos por intereses		(43,179)	(41,899)	(167,472)
Porción inefectiva de operaciones derivadas		-	1,087	4,111
Fluctuación cambiaria, neta		2,705	(6,404)	3,382
Costo financiero neto		<u>75,786</u>	<u>41,089</u>	<u>10,436</u>
Participación en resultados de asociada		<u>6,275</u>	<u>6,271</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>888,066</u>	<u>3,166,662</u>	<u>447,719</u>
Impuestos a la utilidad	21			
Sobre base fiscal		23,380	30,404	21,131
Diferidos		119,656	148,510	59,613
Total de impuestos a la utilidad		<u>143,036</u>	<u>178,914</u>	<u>80,744</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 745,030</u>	<u>2,987,748</u>	<u>366,975</u>
Otros componentes de la utilidad integral:	23			
Pérdidas (ganancias) actuariales de obligaciones laborales		\$ 111	454	(611)
Operaciones derivadas		55,520	150,937	(108,700)
Impuestos diferidos en otros resultados integrales		(16,689)	(45,417)	34,026
Total de otros resultados integrales		<u>38,942</u>	<u>105,974</u>	<u>(75,285)</u>
Resultado integral		<u>\$ 783,972</u>	<u>3,093,722</u>	<u>291,690</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 747,373	2,722,590	368,332
Participación no controladora		(2,343)	265,158	(1,357)
		<u>\$ 745,030</u>	<u>2,987,748</u>	<u>366,975</u>
Utilidad integral atribuible a:				
Participación controladora		\$ 786,315	2,828,564	293,047
Participación no controladora		(2,343)	265,158	(1,357)
		<u>\$ 783,972</u>	<u>3,093,722</u>	<u>291,690</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.



INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(Miles de pesos)

	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales	Participación controladora	Participación no controladora	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2020	\$ 687,788	5,065	1,988,692	(22,272)	2,659,273	30,436	2,689,709
Decreto de dividendos	-	-	(83,402)	-	(83,402)	-	(83,402)
Resultado integral (nota 23)	-	-	368,332	(75,285)	293,047	(1,357)	291,690
Saldos al 31 de diciembre de 2020	687,788	5,065	2,273,622	(97,557)	2,868,918	29,079	2,897,997
Decreto de dividendos	-	-	(87,094)	-	(87,094)	-	(87,094)
Resultado integral (nota 23)	-	-	2,722,590	105,974	2,828,564	265,158	3,093,722
Saldos al 31 de diciembre de 2021	687,788	5,065	4,909,118	8,417	5,610,388	294,237	5,904,625
Decreto de dividendos	-	-	(34,230)	-	(34,230)	-	(34,230)
Resultado integral (nota 23)	-	-	747,373	38,942	786,315	(2,343)	783,972
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 687,788	5,065	5,622,261	47,359	6,362,473	291,894	6,654,367

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(Miles de pesos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 888,066	3,166,662	447,719
Más (menos):			
Depreciación y amortización de propiedades, mejoras en bienes arrendados y otros	10,855	9,457	10,507
Efecto de revaluación de propiedades de inversión	(522,991)	(2,706,723)	(161,936)
Intereses a favor	(43,179)	(41,899)	(167,472)
Participación en resultados de asociada	(6,275)	(6,271)	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros	-	1,087	4,111
Pérdida en venta de activo fijo	4	-	-
Intereses a cargo	116,260	89,392	170,415
Subtotal	442,740	511,705	303,344
Cuentas por cobrar	(686,867)	(975,902)	833,085
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(741,458)	746,220	(699,983)
Otros activos circulantes	(152,602)	(53,891)	(75,882)
Pagos anticipados	(73,617)	(47,129)	55,335
Proveedores	247,584	(176,744)	(75,446)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	863,638	399,303	(421,241)
Ingresos por realizar	428,419	100,493	62,410
Impuestos a la utilidad pagados	(34,179)	(26,421)	(11,525)
Beneficios a empleados	500	656	301
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	294,158	478,290	(29,602)
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	(4,515)	(10,376)	(9,010)
Préstamos otorgados no relacionados con la operación	(360,847)	(86,852)	(69,110)
Propiedades de inversión	(310,411)	(1,182,592)	5,513
Instrumentos financieros derivados	(51,973)	(32,080)	2,913
Inversión en acciones de asociada	-	-	(42,693)
Otras inversiones	(6,206)	2,933	(234,627)
Intereses cobrados	43,179	41,899	113,237
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(690,773)	(1,267,068)	(233,777)
Actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	2,115,856	1,714,072	1,379,418
Pago de préstamos de instituciones financieras	(1,611,245)	(791,650)	(800,565)
Instrumentos financieros derivados	51,464	33,167	1,198
Intereses pagados	(116,260)	(86,004)	(167,339)
Pago de arrendamiento	(5,753)	(4,948)	(4,503)
Pago de dividendos	(34,230)	(87,061)	(83,402)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	399,832	777,576	324,807
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes y efectivo restringido	3,217	(11,202)	61,428
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	233,700	244,902	183,474
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al fin del año	\$ 236,917	233,700	244,902

Ver notas adjuntas a los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(Miles de pesos mexicanos)

1. Compañía que reporta-

Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. y subsidiarias (la Compañía, el Grupo o IDEI), es una compañía que se constituyó en México como sociedad anónima promotora de inversiones de capital variable. IDEI se constituyó el día 1 de enero de 1974 y su domicilio es Torre KOI, David Alfaro Siqueiros #106 Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, N.L.

Los estados financieros consolidados de la Compañía, Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020 comprenden a la Compañía y a sus subsidiarias (en conjunto e individualmente la "Compañía").

La Compañía a través de sus subsidiarias se dedica a la adquisición de terrenos, al diseño, planeación, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios contando con cinco segmentos o divisiones de negocio los cuales son: División de vivienda vertical, división de vivienda horizontal ambas divisiones dedicadas a desarrollos habitacionales en los segmentos de nivel medio, residencial, residencial plus y premium, la división comercial enfocada a la renta y venta de inmuebles tipo oficinas y locales comerciales, la división financiera que otorga crédito a sus clientes para la adquisición de inmuebles desarrollados por la Compañía y ofrece esquemas de arrendamiento de inmuebles con opción a compra y por último el segmento de Promotora la cual se encarga de cobrar los honorarios administrativos y comisiones sobre venta sobre los proyectos en desarrollo. Todas las operaciones de sus cinco divisiones están en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

2. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas, han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o "IASB" por sus siglas en inglés).

El 3 de abril de 2023, el Lic. Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres, presidente del Consejo de Administración y el C.P. Jaime Escamilla Tienda vicepresidente de administración y finanzas y representante legal, autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía, los accionistas tienen facultades para modificar los estados financieros consolidados después de su emisión. Los estados financieros adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Consolidación de estados financieros. -

Los estados financieros consolidados incluyen los de Internacional de inversiones, S.A.P.I de C.V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Compañía: (1) tiene poder sobre una Compañía, (2) está expuesta a, o tiene derecho sobre, los rendimientos variables de su participación en la inversión, y (3) tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder. Poder es la posibilidad real de dirigir las actividades relevantes sobre una Compañía.

La Compañía reevalúa si tiene o no el control en una Compañía, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una inversión, tiene poder sobre la inversión cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una inversión son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, otros tenedores de voto o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluyendo los patrones de voto en las asambleas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía obtiene el control sobre ésta y cesa cuando la Compañía pierde el control de esta.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido homologadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por la Compañía.

Los saldos y transacciones intercompañías y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañías grupales han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El porcentaje de participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

<u>Subsidiarias directas:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Internacional Inversiones Turísticas, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Trazzo Turismo, S.A. de C.V. (2)	-	99.99%	99.99%
Espacia Propiedades, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Trazzo Inversiones Inmobiliarias, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
IDI Desarrollos Verticales, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V.	99.98%	99.98%	99.98%
Inmobiliaria Centro Monterrey, S.A. de C.V.	99.98%	99.98%	99.98%
Desarrolladora Inmobiliaria Centro Monterrey, S.A. de C.V. (3)	99.98%	99.98%	99.98%
Inmobiliaria Colinas del Valle, S.A. de C.V.	68.62%	68.62%	68.62%
Urbana Promotora de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%	99.99%
Trazzo VP, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
IDI Downtown, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Realiza Patrimonio, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Espacia Administradora, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Desarrollo Valle Frances, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Trazzo Desarrollos Verticales, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Promotora Huinalá, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Desarrollo de Inv. Inmobiliarias y Financieras, S.A. de C.V. (1)	0.002%	0.002%	0.002%
Castañón Desarrolladora, S.A. de C.V. (1)	5.62%	5.62%	5.62%
Espacia Darwin, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Operadora San Roberto, S.C.	100%	100%	100%

- (1) Estas compañías se consolidan por control.
- (2) Trazzo Turismo, S.A. de C.V., mediante un acta de asamblea celebrada el 12 de mayo de 2022 cambio su denominación a Fastkart Monterrey, S.A. de C.V., así mismo se estipula una venta de acciones por su totalidad de IDEI hacia Trazzo Urbano internacional, S.A. de C.V (TUI), Grupo Administrativo CER, S.A. de C.V., Buro Constructivo, S.A. de C.V. e Inmobiliaria CGEP, S.A. de C.V. con una distribución de 37.50%, 50%, 10% y 2.5%, respectivamente, convirtiéndose en asociada de TUI. (Ver nota 12 para mayor detalle).
- (3) La subsidiaria de Urbana Promotora de Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. es Promotora Servinco, S.A. de C.V. con una participación del 99.99% durante el 2022, 2021 y 2022.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Las subsidiarias de Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V. son:

	<u>Participación</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Trazzo Comercial, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Trazzo Promotora de Desarrollos inmobiliarios, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Morabit Promotora Residencial, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Inmobiliaria Catujanes, S.A. de C.V.	99.98%	99.98%	99.98%
Administración de Desarrollos Catalpa, S.A. de C.V.	50.00%	50.00%	50.00%
Inmobiliaria Desarrollos Verticales, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Banco Interacciones IBM, Grupo Financiero Interacciones, Fideicomiso 1615	50.00%	50.00%	50.00%
Banco Interacciones IBM, Grupo Financiero Interacciones, Fideicomiso 2726	100.00%	100.00%	100.00%
Banco Interacciones IBM, Grupo Financiero Interacciones, Fideicomiso 1642	100.00%	100.00%	100.00%
BBVA Fideicomiso 34978-7	66.12%	66.12%	66.12%
BBVA Fideicomiso 43358-1	24.19%	24.19%	24.19%
GYH Espacios Siete Uno, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Cloud South, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Inversiones RSA, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Inmobiliaria ETYFAM, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Impact Engine, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Espacia Fondo S.A.P.I. de C.V. (4)	99.99%	99.99%	99.99%
Operadora de Equipos de Cogeneración, S.A. de C.V.	50.00%	50.00%	50.00%
Desarrollos Verticales Valle Oriente, S.A. de C.V. (5)	33.75%	99.99%	99.99%

- (4) Esta sociedad fue constituida en enero de 2020 y la misma no mantiene operaciones.
- (5) Desarrollos Verticales Valle Oriente, S.A. de C.V. fue constituida en junio de 2012 y la misma no mantiene operaciones a la fecha, mediante un acta de asamblea celebrada el 24 de junio de 2022 cambio su denominación a Bowler Auriga, S.A. de C.V., así mismo realizó una venta de acciones reduciendo su participación de 99.99% a 33.75% manteniéndose como subsidiaria de Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V. debido a que aún se tiene el control de la entidad.

Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V. (TUI) cuenta con una participación accionaria del 40% en la compañía Inmuebles Valle Oriente IG, S.A. de C.V., el cual es un negocio en el que TUI tiene control conjunto debido a que el mismo está estructurado como un vehículo separado en el cual TUI tiene participación en sus activos netos.

En consecuencia este se ha clasificado como un negocio conjunto cuya participación en sus utilidades o pérdidas se registran por medio del método de participación en el estado de resultados bajo el concepto de "Participación en resultados de asociada".



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V. (TUI) cuenta con una participación accionaria del 37.50% en la compañía FastKart Monterrey, S.A. de C.V., el cual es un negocio en el que TUI tiene control conjunto debido a que el mismo está estructurado como un vehículo separado en el cual TUI tiene participación en sus activos netos, en consecuencia este se ha clasificado como un negocio conjunto cuya participación en sus utilidades o pérdidas se registran por medio del método de participación en el estado de resultados bajo el concepto de "Participación en resultados de asociada".

(c) Bases de medición-

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión (activos no financieros) los cuales se miden a valor razonable y el pasivo por obligaciones laborales a valor presente. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo.

El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

(d) Presentación de los estados consolidados de resultados integrales-

La Compañía presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función, la cual es la práctica de la industria. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir al total de ingresos, el costo de ventas y los gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

La Compañía optó por presentar el resultado consolidado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y se denomina "Estado consolidado de resultados integrales".

(e) Presentación de los estados consolidados de flujos de efectivo-

La Compañía presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

(f) Moneda funcional y de presentación-

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("pesos", "\$" o "MXP"), que a su vez es la moneda funcional de la compañía. Cuando se hace referencia a dólares o "USD", se trata de dólares de los Estados Unidos de América. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(g) Empleo de estimaciones y juicios-

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las IFRS requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos, y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados; así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Estas estimaciones y supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Los conceptos sujetos a estimaciones significativas y suposiciones que requieren un alto juicio de la administración para que sean valuados adecuadamente incluyen:

- Nota 3 (i): Valuación de instrumentos financieros a su valor razonable
- Nota 3 (a): Estimación para cuentas de cobro dudoso
- Nota 3 (g): Análisis de deterioro y vidas útiles de activos de larga vida
- Nota 2 (b): Evaluación de existencia de control en inversiones en subsidiarias
- Nota 3 (o): Reconocimiento de activos por impuestos a la utilidad diferidos
- Nota 3 (j): Activos y pasivos relativos a obligaciones laborales
- Nota 3 (q): Contingencias

(h) Determinación del valor razonable-

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observación de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si la información para determinar el valor justo de un activo o pasivo usa información que cae en diferentes niveles, la determinación es medida de acuerdo con la jerarquización de los valores justos dentro de la categoría de menor nivel.

El uso de valor razonable se ha incluido en los instrumentos financieros derivados (ver nota 17) y en las propiedades de inversión (ver nota 13).



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

3. Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan consistentemente por la Compañía.

(a) Instrumentos financieros no derivados –**i. Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- Cuentas por cobrar, que incluye las cuentas por cobrar derivadas de la venta de bienes y servicios y las otras cuentas por cobrar derivadas de actividades distintas a la venta de bienes y servicios.
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente; e
- Instrumentos financieros negociables (IFN), medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:
 - Un modelo que busca recuperar los flujos de efectivo contractuales del activo, más que obtener un beneficio (o pérdida) a través de su venta. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 todos los activos financieros de la Compañía se mantienen bajo este modelo.
 - Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención de una utilidad mediante la venta de los activos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
 - Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los activos financieros. Los activos financieros no se pueden reclasificar después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio.

ii. Clasificación y medición posterior**Activos financieros –**

La Compañía clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados en primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado y método de interés efectivo, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados.

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de negociación en donde una compra o venta de un activo financiero está bajo un contrato, cuyos términos requieren la entrega del activo durante un plazo que generalmente está establecido por el mercado correspondiente, y se valúan inicialmente a valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados como a valor razonable con cambios a través de resultados, los cuales se valúan inicialmente a valor razonable sin incluir los costos de la transacción.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el saldo neto es presentado en el estado de situación financiera cuando, y solamente cuando, la Compañía tiene derecho legal a compensar los saldos correspondientes y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los activos financieros no se pueden reclasificar después de su reconocimiento inicial, excepto si la compañía cambia su modelo de negocio.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

a. Costo amortizado y método de interés efectivo

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

-las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y montos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no cuenta con este tipo de instrumentos.

Para que un activo financiero se pueda medir a costo amortizado es necesario cumplir con las siguientes dos condiciones:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

b. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales

Los activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente de pago. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Compañía no cuenta con activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Para que un activo financiero se pueda medir a costo amortizado es necesario cumplir con las siguientes dos condiciones:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

c. Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros son clasificados a valor razonable con cambios en resultados cuando el activo financiero se mantiene con fines de negociación o se designa como un activo financiero a valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Compañía no cuenta con activos financieros a valor razonable a través de resultados.

iii. Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) –

Para propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Al hacer esta evaluación, la Compañía toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Deterioro de activos financieros –

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado;

La Compañía mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa, cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Compañía y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días, con excepción de los casos en que la Compañía tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Compañía tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

La Compañía mantiene garantías sobre todos sus activos financieros derivados de venta de inmuebles a efectos de reducir el riesgo de crédito y el deterioro de la cartera.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas –*Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros, incluyendo los préstamos y de deuda con instituciones de crédito, así como acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, se valúan inicialmente a valor razonable, representado en la mayoría de las veces por la contraprestación pactada, neto de los costos de la transacción, solo se valúan posteriormente las deudas con instrucciones de crédito al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

iv. Baja en cuentas*Activos financieros*

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

La Compañía participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

v. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado consolidado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(b) Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales-

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición o valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

Los inventarios inmobiliarios se integran principalmente del costo de adquisición de los terrenos, licencias e impuestos, materiales y gastos directos e indirectos que se incurren en las actividades para los proyectos de desarrollo, así como los costos financieros capitalizados.

Las reservas territoriales son proyectos cuyo desarrollo no se tiene contemplado en los próximos doce meses. Son clasificadas como un activo a largo plazo, y se transfieren al rubro de inventario de terrenos en desarrollo dentro del activo circulante una vez que la Administración de la Compañía inicia el desarrollo inmobiliario y los planes operativos de venta, los cuales, se espera se realicen en un período no mayor de un año.

(c) Anticipos a proveedores-

Los anticipos a proveedores se estipulan por contrato para fijar el precio de los materiales a los proveedores, tienen una vigencia no mayor a un año y se aplican al inventario conforme se asumen los riesgos y beneficios de los materiales recibidos.

(d) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo de este.

(e) Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo-

Las erogaciones por propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, se capitalizan y se valúan a su costo de adquisición.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo de adquisición de los activos (distintos a los terrenos). La depreciación de propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo se calcula utilizando el método de línea recta, tomando en consideración la vida útil del activo relacionado o el plazo del arrendamiento, el menor; la depreciación inicia cuando estos activos están listos para su uso o se empiecen a utilizar.

El método de depreciación vida útil y valor residual son evaluados al final de cada periodo y se ajusta a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles de los activos son las siguientes:

	Vidas útiles (años)
Mejoras en bienes arrendados (1)	10 o 20
Edificios	20
Mobiliario y equipo	10
Otros equipos	3 y 4

(1) Las mejoras en bienes arrendados se amortizan en base a la vigencia de los contratos.

Baja de activos

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de terrenos y edificios, mobiliario y equipo se determinan comparando el ingreso obtenido de la venta con el valor en libros de dicha partida y se reconocen netas dentro de otros (ingresos) y gastos, neto en resultados.

Mejoras en bienes arrendados

Las mejoras en bienes arrendados solo se capitalizan cuando las mismas incrementan los beneficios económicos futuros del activo. Las mejoras en bienes arrendados se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Compañía. La depreciación de estos activos, al igual que el de otros equipos, inicia cuando los activos están listos para su uso.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(f) Activos intangibles -

Los activos intangibles corresponden principalmente a programas de cómputo o software y se amortizan con base en la mejor estimación de su vida útil determinada de acuerdo con la expectativa de sus beneficios futuros. La amortización se reconoce en resultados usando el método de línea recta.

Las vidas útiles estimadas son de 20 años para los programas de cómputo o software.

(g) Deterioro de activos de larga duración -

Periódicamente, la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los flujos de efectivo futuros estimados.

Si el monto recuperable de un activo es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la Compañía revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en periodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(h) Inversión en compañías asociadas y negocio conjunto

Una asociada es una Compañía sobre la cual la Compañía tiene una influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en la definición de políticas financieras y operativas de una Compañía, pero no posee el control o el control conjunto sobre esas políticas.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas y negocio conjunto son incorporados en los estados financieros consolidados de la Compañía utilizando el método de participación. Bajo el método de participación, una inversión en una compañía asociada y negocio conjunto es reconocida en los estados consolidados de situación financiera al costo y son ajustados mediante el reconocimiento de su utilidad o pérdida integral en proporción a la tenencia accionaria de la Compañía sobre dicha Compañía. Cuando las pérdidas integrales de una inversión en asociada o negocio conjunto exceden de la participación de la Compañía en su capital, la Compañía discontinúa el reconocimiento de dichas pérdidas. Las pérdidas adicionales son reconocidas hasta por el importe que la Compañía mantiene obligaciones y compromisos legales por su participación en la compañía asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición de la participación de la Compañía en una compañía asociada o negocio conjunto sobre el valor razonable neto de los activos identificables, de los pasivos y pasivos contingentes de dicha asociada o negocio conjunto, es reconocido como un crédito mercantil, el cual es incluido con el valor en libros de dicha inversión. Cualquier exceso del valor razonable neto de los activos identificables, de los pasivos y pasivos contingentes sobre el costo de adquisición de una asociada o negocio conjunto, es reconocido en el resultado del periodo.

(i) Instrumentos financieros derivados -

La compañía mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir la exposición de riesgo en tasas de interés.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra el contrato del instrumento financiero derivado y son remedidos subsecuentemente a su valor razonable. El método para reconocer la utilidad o pérdida de los cambios en los valores razonables de los instrumentos financieros derivados depende de si son o no designados como instrumentos de cobertura, y si es así, de la naturaleza de la partida que se está cubriendo. La Compañía únicamente cuenta con instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo.

La Compañía documenta al inicio de la transacción la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos y la estrategia de administración de riesgos que respaldan sus transacciones de cobertura. La Compañía documenta en forma periódica si los instrumentos financieros derivados utilizados en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para cubrir los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas atribuible al riesgo cubierto.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un instrumento financiero con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los activos y pasivos financieros reconocidos por el uso de instrumentos financieros derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Compañía tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los siguientes 12 meses. Otros instrumentos derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Coberturas de flujos de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que se designan y califican como cobertura de flujos de efectivo se reconocen en los otros resultados integrales. La porción inefectiva de la cobertura se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo. Las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de otros resultados integrales, se reclasifican a los resultados del mismo periodo en el que la partida cubierta impacta resultados.

Cuando la transacción pronosticada cubierta posteriormente resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, como inventarios, el importe acumulado en la valuación de cobertura de flujos de efectivo y el costo de cobertura se incluye directamente en el costo inicial de la partida no financiera cuando se reconoce. Durante los ejercicios terminados al 31 diciembre de 2022, 2021 y 2020 las partidas cubiertas no resultaron en el reconocimiento de partidas no financieras.

Una relación de cobertura debe descontinuar prospectivamente cuando deja de cumplir con los criterios para reconocer una relación de cobertura, esto incluye cuando el instrumento de cobertura se vende, expira, se rescinde o se ejerce, así como después de que se ha considerado o llevado a cabo cualquier reequilibrio en la relación de cobertura y la relación de cobertura resulta ser no efectiva o no cumple con el objetivo de la administración de riesgo de la Compañía.

Cuando se discontinúa la contabilidad de coberturas para las coberturas de flujos de efectivo, el importe que se ha acumulado en la valuación de cobertura de flujos de efectivo y el costo de cobertura permanece en el capital contable hasta que, en el caso de la cobertura de una transacción que resulta en el reconocimiento de una partida no financiera, se incluye en el costo de la partida no financiera en el reconocimiento inicial o, en el caso de otras coberturas de flujos de efectivo, se reclasifica a resultados en el mismo período o períodos en los que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan el resultado.

(j) Beneficios a los empleados a corto plazo-**i. Beneficios a los empleados a corto plazo-**

Las obligaciones de la Compañía por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, bonos, ausencias compensadas como vacaciones y prima vacacional e incentivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si la Compañía tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

ii. Plan de beneficios definidos-

Las obligaciones de la Compañía respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado utilizando el método de crédito unitario proyectado.

iii. Beneficios por terminación –

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando la Compañía está comprometida de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si la Compañía ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

(k) Provisiones-

Se reconoce una provisión si, como consecuencia de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o asumida presente que se pueda estimar de manera confiable, y es probable que requiera una salida de beneficios económicos para liquidar esa obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del periodo, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo).

(l) Reconocimiento de ingresos-

La Compañía sigue los lineamientos incorporados en la norma bajo el enfoque de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato con un cliente.
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción.
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la Compañía satisface una obligación de desempeño.

Según la IFRS 15, una Compañía reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño se transfiere al cliente.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Las obligaciones de desempeño más importantes de la Compañía no son separables y se satisfacen en un solo momento en el tiempo cuando el control de los inmuebles vendidos ha sido transferido al cliente, lo cual está dado por el momento de la entrega de los bienes prometidos al cliente de acuerdo con los términos contractuales negociados.

Los ingresos relacionados con la venta de inmuebles se reconocen en el momento que se formaliza la aceptación de la adquisición del inmueble a través de la escritura pública y se traslada el dominio de la propiedad al cliente o bien cuando se realiza la entrega y aceptación física del inmueble por parte del cliente para su uso.

Una vez entregado el inmueble al cliente este cuenta con un periodo de 6 meses de garantía para cualquier reclamación acerca de algún posible daño a la estructura de los inmuebles, esto está garantizado por medio la retención que se le realiza a los contratistas cuya política contable se describe en la nota 3 (m).

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses derivado de los créditos otorgados a los clientes para equipamiento de casas y departamentos Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan.

(m) Otros ingresos-

Los otros ingresos incluyen recuperaciones de fondos de garantía no reclamados por contratistas las cuales provinieron de contratos cancelados y de otras recuperaciones de importes retenidos distintos a las operaciones de venta de inmuebles, ingresos por arrendamientos o servicios.

(n) Arrendamientos-

La Compañía evalúa al inicio del contrato si éste es o contiene un contrato de arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un bien identificado durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Compañía como un arrendatario

La Compañía aplica un único criterio de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, salvo los de corta duración los cuáles son aquellos menores a 12 meses y los de bienes de bajo valor los cuáles ha escogido no reconocer los activos por derecho de uso y sus pasivos por arrendamiento, la Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados a esos arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del arrendamiento. La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento que representan las obligaciones de pago de los arrendamientos y los activos con derecho a uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.

1. Activos por derecho de uso

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se miden al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier nueva medición de los pasivos por arrendamiento.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El costo de los activos por derecho de uso incluye el importe del pasivo por arrendamiento reconocido, los costos directos iniciales incurridos, los pagos de arrendamiento realizados en la fecha de inicio o antes de ésta, menos los incentivos de arrendamiento recibidos y una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento. Los activos de derecho de uso se amortizan en línea recta durante el período de arrendamiento y la vigencia de los contratos es de 10 a 20 años.

2. Pasivos por arrendamiento

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos incluyendo los pagos fijos en esencia;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra que el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, lo pagos por arrendamiento en un periodo de renovación opcional si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de ampliación, y los pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo esté razonablemente seguro de no terminar por anticipado el arredramiento.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de interés incremental la cual se utiliza para descontar los pagos de arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. La tasa incremental se determina utilizando el promedio de los Puntos Porcentuales Adicionales de los créditos obtenidos durante la fecha de otorgamiento más la TIEE del ejercicio en el cual se haya otorgado.

La tasa de interés implícita es la tasa de interés que iguala el valor presente de los pagos del arrendamiento y el valor residual no garantizado, con la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier costo directo inicial del arrendador. La Compañía determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se remide si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en pagos futuros como resultado de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar tales pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, dicha remediación en el pasivo por arrendamiento conlleva un ajuste en el activo por derecho de uso correspondiente que puede registrarse en su valor en libros o en el estado de resultados si el valor en libros ha sido reducido a cero.

La Compañía como un arrendador

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

La Compañía reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Ingresos por Arrendamientos".

(o) Fondos de garantía

Los fondos de garantía corresponden a los importes que se retienen a los contratistas con el fin de hacer frente a obligaciones que se pudieran presentar sobre los inmuebles una vez ya entregada la obra. Este fondo de garantía se retiene conforme se da el avance de obra, en caso de no presentarse ningún defecto el importe es devuelto a los contratistas al término máximo de un año después de que la obra ha sido entregada.

(p) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros comprenden gastos por intereses sobre deuda y comisiones bancarias. Los costos de préstamos que no sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable, se reconocen en resultados utilizando el método de interés efectivo.

(q) Impuestos a la utilidad-

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otra utilidad integral.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada Compañía del Grupo de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de la Compañía y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte el resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias en la medida en que la Compañía tenga la habilidad de controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible. Adicionalmente, no se reconocen impuestos diferidos por diferencias temporales gravables derivadas del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuestos a la utilidad gravados por la misma autoridad fiscal y a la misma Compañía fiscal, o sobre diferentes Compañías fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

(r) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados. Se presenta dentro de los "gastos de administración", en el estado consolidado de resultados integral.

(s) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

(t) Información por segmentos-

Los resultados por segmento que son reportados por la alta Dirección de la Compañía (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable, en la nota 24 se describen los diferentes segmentos existentes.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

4. Pronunciamientos normativos-**Cambios en políticas contables y revelaciones –**

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de interpretaciones modificadas, emitidas por el IASB que son obligatorias para un período contable que comienza el o después del 1 de enero de 2022. Las conclusiones relacionadas con su adopción se describen a continuación:

Modificaciones a la NIIF 16, Concesiones en renta relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021

Las modificaciones introducen un expediente práctico que provee a los arrendatarios la opción de no evaluar si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El expediente práctico es aplicable a concesiones de renta ocurridas como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19, y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- El cambio en los pagos de renta es sustancialmente igual o menor a la renta que se pagaba inmediatamente previo al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de renta afecta únicamente a los pagos comprometidos hasta o antes del 30 de junio de 2022 (originalmente hasta o antes del 30 de junio de 2021); y
- No existen cambios sustanciales a otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La Compañía no tuvo impactos significativos derivados de estas modificaciones, debido a que no recibió concesiones relevantes a sus arrendamientos y para 2021 cancelo todos sus contratos de arrendamiento.

Fase 2 de la reforma de tasas de interés de referencia (IBOR- Impactos a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16)

Las tasas interbancarias de referencia como la LIBOR y EURIBOR, que representan el costo de obtener fondos no garantizados, han sido cuestionadas sobre su viabilidad como referencias de financiamiento en el largo plazo. Los cambios en la reforma a las tasas de interés de referencia en su fase 2, se refieren a las modificaciones de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requerimientos de cobertura contable y de revelación de instrumentos financieros.

Con respecto a la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, el IASB introdujo un expediente práctico que implica solamente la actualización de la tasa de interés efectiva en el momento en que se active una cláusula de reserva (fall-back) por la sustitución de la tasa de referencia definida en el contrato, sin que se requiera reconocer una modificación en la valuación del instrumento financiero.

Por su parte, con respecto a la contabilidad de coberturas, las enmiendas a la NIIF 9 permiten que las relaciones de cobertura contable, donde la partida cubierta es la tasa LIBOR, no se rompan por la eliminación de dicha tasa de referencia; por lo tanto, la Compañía gestionará que cuando mantenga un instrumento financiero derivado de cobertura, la cláusula de reserva del instrumento se active en un momento similar al momento en que se active la cláusula de la partida cubierta, por ejemplo, una deuda que devenga intereses a tasa variable LIBOR.

Estos cambios no se consideran aplicables debido a que la Compañía no cuenta con instrumentos ligados a tasa LIBOR.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Nuevas NIIF e interpretaciones emitidas, no vigentes en el periodo de reporte

Por su parte, la Compañía no espera que la adopción de las siguientes normas tenga un impacto material en los estados financieros en períodos futuros, considerando que no son de aplicabilidad significativa:

- Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como circulantes y no circulantes ⁽¹⁾. La Compañía no visualiza que estas modificaciones tendrán impacto en sus políticas contables, debido a que clasifica sus pasivos de acuerdo con los vencimientos contractuales, sin considerar los planes de refinanciamiento futuros que define en su estrategia de administración del riesgo financiero de liquidez.

La Compañía no visualiza que estas modificaciones a la NIC 1 tendrán impacto en sus políticas contables, debido a que no tiene activos de propiedad, planta y equipo que generen ingresos identificables antes de estar listos para ser utilizados de acuerdo con los planes de la administración.

- Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica NIIF 2 – Revelación de políticas contables ⁽¹⁾. La Compañía se encuentra en proceso de análisis de sus políticas contables atendiendo a la declaración de la práctica y los requerimientos de materialidad, con la finalidad de determinar cuáles serán las políticas contables que se consideren materiales y favorecer la lectura óptima de los estados financieros consolidados para la toma de decisiones.
- Modificaciones a la NIC 8 – Definición de estimaciones contables ⁽¹⁾. La Compañía no visualiza impactos en su adopción debido a que corresponden a cambios conceptuales que no significan cambios a las estimaciones contables significativas que se realizan actualmente.
- Modificación a la NIC 12 – Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una sola transacción ⁽¹⁾. No se visualizan impactos en su aplicación, debido a que la Compañía no aplica excepciones en el reconocimiento de impuestos diferidos para los arrendamientos ni sus obligaciones de restauración de sitios.
- NIIF 17, Contratos de seguros ⁽¹⁾. La Compañía no visualiza impactos relevantes debido a que no es una aseguradora.

(1) En vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

5. Administración de riesgos financieros-

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez;
- Riesgo de mercado;

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la medición y administración de riesgos, así como la Administración de capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Marco de administración de riesgos-

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de Administración de riesgos de la Compañía. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de Administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de Administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de Administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración de la Compañía y el departamento de auditoría interna supervisan la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de Administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía.

Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes de la Compañía.

Las pérdidas por deterioro del valor en activos financieros reconocidas en resultados fueron como sigue.

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Pérdida (beneficio) por deterioro en cuentas por cobrar	\$14,723	10,296	(6,041)

La exposición máxima al riesgo crédito es el valor en libros de las cuentas por cobrar pero que esta se encuentra minorizada por las garantías contractuales que mantienen.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar-

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios de la Compañía se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

La Administración de la Compañía ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones de crédito. La revisión efectuada por la Compañía incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Para cada cliente se establecen límites de crédito, que representan el monto abierto máximo. Los clientes que no satisfacen las referencias de crédito de la Compañía sólo pueden llevar a cabo operaciones mediante pago anticipado o efectivo, para efectos de mitigar el riesgo de deterioro de la cartera la Compañía mantiene garantías sobre todos sus activos financieros a efectos, así mismo la Compañía monitorea de manera recurrente el riesgo de cada cliente de acuerdo a su programa de plan de pagos para identificar de manera oportuna cualquier retraso importante que pudiese llegar a surgir.

La Compañía crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas esperadas respecto a cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La Compañía usa una matriz de estimación para medir las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar por clientes individuales. Las tasas de pérdida se calculan usando un método de 'tasa móvil' basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo.

Las probabilidades de incumplimiento y severidad de la pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real de los últimos años, la cual considera las garantías que mantienen en cada contrato con sus clientes. Éstas son multiplicadas por factores de escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y la visión de la Compañía de las condiciones económicas durante la vida esperada de las cuentas por cobrar.

La exposición al riesgo de crédito para los deudores comerciales y activos del contrato por tipo de contraparte fue la siguiente:

		31 de diciembre de		
		2022	2021	2020
Clientes por venta de inmuebles	\$	1,771,213	1,193,379	592,643
Clientes por avances de obra		675,655	419,331	154,511
Otros clientes		159,216	291,784	171,142
		2,606,084	1,904,494	918,296

Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Compañía (ver nota 15).

Normalmente, la Compañía se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un período de 30 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales la Compañía tiene contratadas coberturas de seguros.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Además, la Compañía mantiene las siguientes líneas de crédito destinadas a diversos proyectos inmobiliarios:

<u>Institución financiera:</u>	<u>Monto</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo</u>
Actinver, S.A.	\$ 610,181	TIE+ 2.75% a 3.60%	60 meses
Banco del Bajío, SA.	1,128,405	TIE+ 2.70% a 3%	36 a 60 meses
BBVA Bancomer, S.A.	1,674,113	TIE+ 2% a 10.50%	3 a 120 meses
Bancrea, S.A.	343,514	TIE+ 3.50%	36 a 60 meses
Banco Mercantil del Norte, S.A.	2,794,537	TIE+ 2.50% a 3%	1 a 216 meses
Banco Regional de Monterrey, S.A.	824,000	TIE+ 2% a 3.25%	1 a 90 meses
Banco Base, S.A.	274,500	TIE+ 3% a 3.50%	3 a 84 meses
Banco Invex, S.A.	386,200	TIE+ 4% a 13.50%	24 a 75 meses
Banco Monex, S.A.	55,741	TIE+ 3%	34 a 48 meses
Banco Santander, S.A.	765,000	TIE+ 2.30% a 3.75%	4 a 47 meses
Exitus Capital, S.A.P.I. de C.V.	210,000	0%	12 meses

La Compañía no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento.

Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la tesorería de la Compañía.

A continuación, se presenta un análisis de madurez del pasivo por arrendamiento:

Análisis de madurez:	<u>2022</u>
Hasta 1 año	\$ 8,067
Más de 1 año hasta 3 años	35,317
Mayor a 3 años hasta su vencimiento	45,110
Total	<u>\$ 88,494</u>

En la siguiente tabla se muestra la exposición al riesgo de liquidez que mantienen los pasivos financieros:

<u>2022</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>	<u>1 año</u>	<u>2 años</u>	<u>3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 5,883,751	5,692,927	1,028,033	1,821,863	788,768	2,054,263
Intereses	-	1,884,852	691,017	555,063	335,612	303,160
Arrendamientos	24,494	88,494	8,067	16,135	19,182	45,110
Proveedores	621,739	621,739	621,739	-	-	-
Pasivos acumulados	1,613,690	1,613,690	1,613,690	-	-	-
	<u>\$ 8,143,674</u>	<u>9,901,702</u>	<u>3,962,546</u>	<u>2,393,061</u>	<u>1,143,562</u>	<u>2,402,533</u>



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

<u>2021</u>	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 5,198,573	5,188,316	1,020,090	649,949	1,582,745	1,935,532
Intereses	-	1,119,834	402,865	310,061	270,162	136,746
Arrendamientos	30,551	88,652	6,920	13,839	19,293	48,600
Proveedores	374,155	374,155	374,155	-	-	-
Pasivos acumulados	846,626	846,626	846,626	-	-	-
	<u>\$ 6,449,905</u>	<u>7,617,583</u>	<u>2,650,656</u>	<u>973,849</u>	<u>1,872,200</u>	<u>2,120,878</u>

<u>2020</u>	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	1 año	2 años	3 años	Más de 3 años
Pasivos financieros no derivados						
Deuda a corto y largo plazo	\$ 4,181,030	4,265,894	591,144	716,162	541,144	2,417,444
Intereses	-	786,789	276,469	223,701	164,759	121,860
Arrendamientos	30,411	44,685	4,573	9,146	13,719	17,247
Proveedores	550,899	550,899	550,899	-	-	-
Pasivos acumulados	460,818	460,818	460,818	-	-	-
	<u>\$ 5,223,158</u>	<u>6,109,085</u>	<u>1,883,903</u>	<u>949,009</u>	<u>719,622</u>	<u>2,556,551</u>

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración de la Compañía con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

La Compañía tiene contratados instrumentos derivados con fines de cobertura (Swap o Cap de tasa de intereses) para administrar los riesgos de mercado a los cuáles se encuentra expuesta los cuales son el riesgo de tasa de interés.

Al 30 de abril del 2020, se otorga una moratoria a varios préstamos bancarios garantizados a tasa variable con un importe en libros de \$ 404,637, que fue y está designado como una partida cubierta en una cobertura de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés. La moratoria fue otorgada por diversas instituciones bancarias contraparte como resultado de la pandemia del COVID-19, no debido a dificultades financieras del Grupo. La moratoria ha postergado los pagos de intereses y algunos de capital que vencían originalmente el 31 de mayo de 2020 y así por el período de 6 meses consecutivos. Se ha determinado que la moratoria es una modificación no sustancial y que la relación de cobertura no requiere ser discontinuada porque aún es altamente probable que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos con base en la designación de cobertura original.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Riesgo de tasa de interés-

El riesgo de tasa de interés se genera por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda a largo plazo contratada a tasa de interés variable como consecuencia de las oscilaciones en las tasas de interés de mercado. El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el costo de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichas tasas de interés.

La situación del tipo de interés de los instrumentos financieros de la Compañía que devengan interés informada a la Administración de esta es la siguiente:

Instrumentos de tasa variable	2022	2021	2020
Pasivos financieros	\$ 5,692,927	5,188,316	4,265,894
Efecto de Swaps de tasa de interés	13.32%	7.88%	8.95%
	<u>\$ 758,298</u>	<u>408,839</u>	<u>381,798</u>

Las fluctuaciones en las tasas de interés impactan principalmente a los préstamos, cambiando sus flujos de efectivo futuros por lo que la Compañía utiliza instrumentos financieros derivados para poder mitigar el riesgo de tasa de interés mediante coberturas de flujo de efectivo las cuáles se espera que sean altamente efectivas. La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Compañía deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Compañía durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

En estas relaciones de cobertura, las principales fuentes de ineficacia son:

- el efecto del riesgo de crédito de la contraparte y de la propia Compañía sobre el valor razonable de los swaps, que no se refleja en el cambio en el valor razonable de los flujos de efectivo cubiertos atribuibles al cambio en las tasas de interés; y
- Diferencias en las fechas de revisión de precios entre los swaps y los préstamos.

A continuación, se presenta un análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable.

Una fluctuación de 100 puntos base en las tasas de interés TIIE a la fecha de reporte hubiera incrementado o disminuido el resultado del ejercicio por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, especialmente tipos de cambio, permanecen constantes.

Resultados:	Incremento de 100 puntos base	Disminución de 100 puntos base
<u>31 de diciembre 2022</u> deuda a tasa variable	\$714,069	667,964
<u>31 de diciembre 2021</u> deuda a tasa variable	422,891	382,843
<u>31 de diciembre 2020</u> deuda a tasa variable	292,109	276,469



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Efectivo	\$ 202,556	203,375	211,167
Inversiones disponibles a la vista ⁽¹⁾	6,521	2,485	6,756
Total, efectivo y equivalentes de efectivo a corto plazo	209,077	205,860	217,923
Efectivo restringido a largo plazo ⁽²⁾	27,840	27,840	26,979
Total, efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 236,917	233,700	244,902

(1) Inversiones que generan rendimientos con un bajo riesgo de cambio en su valor con vencimiento de hasta 3 meses a partir de su fecha de adquisición.

(2) El efectivo restringido comprende depósitos en instituciones financieras para garantizar el pago de los créditos bancarios. Al 31 de diciembre de 2022 las fechas de restricción se estima expiren en octubre 2024, septiembre 2023, octubre 2027 y junio de 2028 cuyos montos de efectivo restringido asciende a \$5,210, \$250, \$13,330 y \$9,050 respectivamente.

7. Cuentas por cobrar, neto-

Las cuentas por cobrar, neto se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Cuentas por cobrar corto plazo	\$ 1,778,812	1,215,919	635,518
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(21,248)	(12,963)	(7,474)
Total, de cuentas por cobrar a clientes a corto plazo, neto	1,757,564	1,202,956	628,044
Cuentas por cobrar a largo plazo ⁽¹⁾	827,272	688,575	282,778
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(13,152)	(6,714)	(1,907)
Total, de cuentas por cobrar a clientes, neto	\$ 2,571,684	1,884,817	908,915

(1) Existe un gravamen sobre las cuentas por cobrar a largo plazo, derivado de los créditos bancarios a largo plazo el cual se integra como sigue:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Cuentas por cobrar a largo plazo gravadas	\$ 305,119	230,758	192,710



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El movimiento en la provisión para deterioro respecto de cuentas por cobrar a clientes durante el ejercicio fue como sigue:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Saldo al inicio del año	\$ 19,677	9,381	15,422
Incremento (aplicación) del año	14,723	10,296	(6,041)
Saldo al final del año	\$ 34,400	19,677	9,381

En la nota 6, a estados financieros consolidados se muestra un mayor detalle de cómo la Compañía monitorea, vigila y calcula el riesgo de crédito.

8. Operaciones con partes relacionadas-

Los saldos y transacciones Intercompañías y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones Intercompañías grupales han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

Los miembros clave de la Administración, presidente del Consejo de Administración, vicepresidente de Administración, vicepresidente de Operaciones y directores Divisionales, recibieron las siguientes remuneraciones por sueldos, las cuales se incluyen en el rubro de gastos de operación.

	2022	2021	2020
Sueldos al personal clave	\$ 39,893	23,710	30,084

9. Otras cuentas por cobrar-

Los impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Impuesto al valor agregado	\$ 775,938	672,561	585,384
Deudores diversos	138,540	92,606	110,425
Otros	106,715	115,880	135,266
Total	\$ 1,021,193	881,047	831,075



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

10. Otras cuentas por cobrar a largo plazo-

Las otras cuentas por cobrar a largo plazo se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Comarca grande, S.A. de C.V.	\$ 266,827	52,664	43,133
Buro constructivo, S.A. de C.V.	284,850	288,872	223,244
Inmobiliaria y Constructora Albino, S.A. de C.V. (2)	106,807	-	-
Probert Comunicaciones, S.A de C.V.	64,023	105,683	139,853
Almabaka, S.A. de C.V.	60,628	7,712	10,783
Inmobiliaria CGEP, S.A. de C.V.	46,000	46,000	40,702
Canales Santos, S.A. de C.V.	53,382	17,637	-
Otros	27,743	30,845	4,846
Total de las otras cuentas por cobrar a largo plazo (1)	\$ 910,260	549,413	462,561

- (1) Cuentas por cobrar a los copropietarios que se generan de los créditos bancarios que celebra Trazzo Urbano Internacional, S.A. de C.V. con diversas instituciones financieras revelados en la nota 16 para el financiamiento de los proyectos. El saldo cobrado se determina con base a la participación del copropietario acordada para el proyecto en que participe.
- (2) Esta cuenta proviene del inicio de avance de obra del proyecto NOVUS el cual se le otorgo un crédito para la construcción durante 2022.

11. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales -

Los inventarios se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Reservas territoriales a corto plazo (1)	\$ 537,191	364,871	629,400
Desarrollo y urbanizaciones (2)	1,403,226	875,216	2,417,276
Inmuebles en proceso de construcción	647,274	206,274	501,240
Total, de inventarios a corto plazo	2,587,691	1,446,361	3,547,916
Reservas territoriales largo plazo (1)	474,878	694,183	1,464,217
Total, de inventarios	\$ 3,062,569	2,140,544	5,012,133

El saldo de inventarios al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 incluye intereses capitalizados por un importe de \$322,753, \$195,157 y \$178,903, respectivamente procedentes de préstamos con terceros.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 no se han identificado indicios de deterioro en el inventario.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (1) Las reservas territoriales se refieren a reservas de terrenos en breña que la Compañía adquiere para futuros desarrollos inmobiliarios y se clasifican en el corto y largo plazo dependiendo de cuando se espera que los mismos se vayan a desarrollar. Tanto la reserva territorial a corto como a largo plazo se encuentran gravadas con créditos bancarios a largo plazo. Las reservas territoriales están ubicadas principalmente en los municipios de San Pedro Garza García, Monterrey y Santiago.
- (2) El concepto de desarrollo y urbanizaciones se refiere a costos por construcción y de infraestructura, principalmente de los proyectos Saqqara Fase II, Sierra del Vergel, Ávalon, Una, Novus, Kanát y Lativ.

12. Inversión en acciones de asociada y negocio conjunto-

- A) Mediante acta de asamblea celebrada el 16 de junio de 2020, se reconoce a Trazo Urbano Internacional, S.A. de C.V. "TUI" (subsidiaria de IDEI) como accionista de la sociedad Inmuebles Valle Oriente IG, S.A. de C.V. (IVO), con una participación accionaria del 40%.

Inmuebles Valle Oriente IS, S.A. de C.V. es un negocio en el que la Compañía tiene control conjunto y participación del 40%, IVO está estructurado como un vehículo separado y la Compañía tiene participación residual en sus activos netos, En consecuencia, IDEI ha clasificado su participación en IVO como un negocio conjunto. En conformidad con el acuerdo bajo el que se estableció IVO, IDEI y los demás inversores en el negocio conjunto han acordado efectuar aportaciones adicionales en proporción a su participación para los gastos necesarios, con el objetivo principal de adquirir un terreno para desarrollar un proyecto inmobiliario.

- B) Mediante acta de asamblea celebrada el 12 de mayo de 2022, se reconoce a Trazo Urbano Internacional, S.A. de C.V. "TUI" (subsidiaria de IDEI) como accionista de la sociedad Fastkart Monterrey, S.A. de C.V. (FASTKART), con una participación accionaria del 37.50%.

FASTKART está estructurado como un vehículo separado y la Compañía tiene participación residual en sus activos netos. En consecuencia, IDEI ha clasificado su participación en FASTKART como un negocio conjunto.

Al 31 de diciembre 2022, 2021 y 2020 la inversión en asociada es de \$289,494, \$283,288 y \$277,320, respectivamente.

13. Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades comerciales que son arrendadas a terceros las cuales corresponden a espacios de oficinas. Cada uno de los arrendamientos contiene un período inicial no cancelable de cinco años con rentas anuales actualizadas por inflación. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de cinco años. No se cobran cuotas contingentes.

Los ingresos por arrendamiento de estas propiedades de inversión reconocidos por la Compañía ascendieron a \$63,764, \$49,090 y \$44,509 durante los ejercicios de 2022, 2021 y 2020, respectivamente; estos ingresos se han incluido en el rubro de ingresos por arrendamiento.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

A continuación, se presenta un resumen de las propiedades de inversión:

Costo	Terrenos	Edificio en desarrollo	Edificios	Total
Saldo al 1o. de enero de 2020	\$ -	105,189	989,855	1,095,044
Reclasificaciones (1)	-	(11,222)	(112,006)	(123,228)
Efecto por revaluación	-	32,387	129,549	161,936
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	126,354	1,007,398	1,133,752
Reclasificaciones (2)	660,759	353,758	-	1,014,517
Movimientos del año (3)	516,011	-	1,883,003	2,399,014
Efecto por revaluación	1,916,330	532,800	257,593	2,706,723
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,093,100	1,012,912	3,147,994	7,254,006
Movimientos del año (3)	5,081	-	305,330	310,411
Efecto por revaluación	167,780	160,882	194,329	522,991
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,265,961	1,173,794	3,647,653	8,087,408

- (1) Durante el ejercicio 2020 la Compañía decidió transferir \$151,433 de propiedades de inversión a inventarios y \$28,207 de inventarios a propiedades de inversión por los proyectos de VAO oficinas 2 y Centrika oficinas, respectivamente.
- (2) Durante el ejercicio del 2021 la Compañía decidió transferir un importe por \$1,014,517 de inventarios a propiedades de inversión debido a que se tomó la decisión de cambiar la clasificación de dichos activos debido a que se está cambiando el propósito de los mismo moviéndose de un esquema de venta a renta en dichas propiedades
- (3) El importe por \$310,411 y \$2,399,014 representa altas de propiedades que surgieron durante el ejercicio del 2022 y 2021 respectivamente, efectuadas por los avances de construcción de proyectos.

Las propiedades de inversión se encuentran gravadas, garantizando créditos bancarios a largo plazo.

Medición del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por valuadores externos quienes cuentan con capacidad profesional y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El valor razonable de las propiedades de inversión se calculó con base en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Técnica de valuación	Entradas importantes observables	Interrelación entre clave datos de entrada no observables y el valor razonable
Técnica del enfoque de mercado la cual consistió en la comparación y homologación de ofertas similares al bien valuado.	Los datos de entrada observables utilizados para la valoración fueron los siguientes: zona geográfica, ubicación, superficie del inmueble, edad del inmueble, tipo de construcción, diferencias entre la calidad y cantidad de servicios.	El valor justo estimado incrementaría (decrementaría) si: El valor de reposición variaría si el metro cuadrado promedio de la zona tuviera una baja o incrementaría si el metro cuadrado aumentase.

14. Propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo-

El movimiento de propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo se muestran a continuación:

Inversión	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo y otros	Mejoras en propiedad arrendada	Total
Saldo al 1o. de enero de 2020	\$ 3,440	2,490	33,275	50,633	89,838
Adquisiciones	-	-	779	5,405	6,184
Enajenaciones	-	-	(590)	(5,264)	(5,854)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	3,440	2,490	33,464	50,774	90,168
Adquisiciones	-	-	5,727	4,635	10,362
Enajenaciones	-	(136)	(1,551)	-	(1,687)
Otros	-	-	(176)	-	(176)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,440	2,354	37,464	55,409	98,667
Adquisiciones	-	-	4,208	345	4,553
Enajenaciones	-	-	(95)	-	(95)
Otros	-	10	(2,869)	(5,593)	(8,452)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,440	2,364	38,708	50,161	94,673



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Depreciación acumulada	Mejoras en propiedad			Total
	Edificios	Mobiliario y equipo y otros	arrendada	
Saldo al 1o. de enero de 2020	\$ (1,662)	(15,951)	(6,151)	(23,764)
Depreciación del periodo	(125)	(4,477)	(3,052)	(7,654)
Disposiciones	-	227	-	227
Otros	-	-	114	114
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(1,787)	(20,201)	(9,089)	(31,077)
Depreciación del periodo	-	(3,888)	(2,931)	(6,819)
Disposiciones	-	1,208	-	1,208
Otros	-	62	-	62
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1,787)	(22,819)	(12,020)	(36,626)
Depreciación del periodo	(118)	(4,000)	(2,930)	(7,048)
Disposiciones	-	76	-	76
Otros	-	2,430	3,590	6,020
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ (1,905)	(24,312)	(11,360)	(37,578)

Valor neto en libros:

Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 3,440	703	13,263	41,685	59,091
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,440	567	14,645	43,389	62,041
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 3,440	459	14,395	38,801	57,095

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, no existen pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración, evaluados de acuerdo con las disposiciones de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

15. Pasivos acumulados -

Los proveedores y pasivos acumulados se integran como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Acreedores diversos (1)	\$ 679,932	433,653	240,408
Acreedores por administración en venta de inmuebles	801,173	270,963	115,615
Gastos acumulados	122,129	130,862	93,153
Impuestos por pagar	10,456	11,148	11,642
Total	\$ 1,613,690	846,626	460,818

(1) Los otros acreedores diversos se integran como se muestra a continuación:



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Inmuebles Valle Oriente IG, S.A. de C.V. (2)	\$ 198,500	-	-
Alterna Capital	117,442	82,778	39,942
Banco Actinver, S.A.	53,543	30,728	-
Kampala Capital	39,442	20,000	-
Buro Constructivo S.A. de C.V.	29,991	-	56,635
Cedros Capital	17,186	20,107	-
Banco Bancrea, S.A.	19,696	11,909	-
Banco Base, S.A. Institución de Banca Múltiple	19,410	21,118	15,068
Inmobiliaria Joyo, S.A. de C.V.	7,000	7,000	37,000
Banco Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple	199	45,307	45,000
Acreedores diversas personas físicas	69,285	110,715	31,033
Acreedores varios	108,238	83,991	15,730
Total	\$ 679,932	433,653	240,408

(2) Corresponde a la cuenta por pagar derivada al inicio del proyecto LATIV.

16. Ingresos por realizar-

La integración de los ingresos por realizar se integra de la siguiente manera:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Ventas por escriturar de contado	\$ 1,218,061	786,991	667,584
Ventas por escriturar Bancario	23,524	21,675	21,949
Ventas por escriturar Arrendamientos	2	4,502	23,142
Total ingresos por realizar	\$ 1,241,587	813,168	712,675

Durante el periodo a diciembre 2022 se realizaron formalizaciones de ventas por un monto de \$428,419 correspondiente a los proyectos principalmente de Lativ, Saqqara, Novus, Kanát, Turó y El Diente.

17. Instrumentos financieros de operaciones de cobertura -

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones conservadas al vencimiento, clientes, neto, cuentas por pagar y, deuda a corto plazo y la porción circulante de deuda a largo plazo se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa variable.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos

Las principales categorías de los instrumentos financieros son las siguientes:

	Clasificación del riesgo	Diciembre 31,		
		2022	2021	2020
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones conservadas al vencimiento	Crédito y tasa de interés	\$ 209,077	\$ 205,860	\$ 217,923
<i>Medido a costo amortizado:</i>				
Cuentas por cobrar, neto	Crédito	2,571,684	1,884,817	908,915
<i>Medido a su valor razonable través de ORI:</i>				
Instrumentos financieros derivados		84,285	32,312	232
Pasivos financieros:				
<i>Medidos a costo amortizado:</i>				
Deuda a corto y largo plazo	Tasa de interés, y liquidez	\$ 5,883,751	\$5,198,573	\$4,181,030
Proveedores	Liquidez	621,739	374,155	550,899
Pasivos acumulados	Liquidez	1,613,690	846,626	460,818
Arrendamiento corto y largo plazo	Liquidez	30,388	30,551	30,411
<i>Medido a su valor razonable través de ORI:</i>				
Instrumentos financieros derivados		7,168	11,224	128,994

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros a valor razonable al cierre del ejercicio sobre el que se debe informar, mostrando el nivel en la jerarquía en que se clasifica la medición del valor razonable.

	Valor Razonable Nivel 1	Valor Razonable Nivel 2	Técnica de Valuación e Insumos
31 de diciembre de 2022			
Efectivo y equivalentes de efectivo	x		
Instrumentos financieros derivados por pagar, neto		\$ 77,117	Flujos de efectivo descontados (swaps, forwards) y modelo de Black and Scholes (opciones) considerando el ajuste por riesgo de crédito. Insumos: curvas para construcción de tasas proyectadas y descuento de Bloomberg.
Cuentas por cobrar	x		
Proveedores	x		
Préstamos bancarios		5,022,792	Flujos de efectivo descontados considerando el riesgo de crédito propio.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	Valor Razonable Nivel 1	Valor Razonable Nivel 2	Técnica de Valuación e Insumos
31 de diciembre de 2021			
Efectivo y equivalentes de efectivo	x		
Instrumentos financieros derivados por pagar, neto		\$ 21,088	Flujos de efectivo descontados (swaps, forwards) y modelo de Black and Scholes (opciones) considerando el ajuste por riesgo de crédito. Insumos: curvas para construcción de tasas proyectadas y descuento de Bloomberg.
Cuentas por cobrar	x		
Proveedores	x		
Préstamos bancarios		5,075,436	Flujos de efectivo descontados considerando el riesgo de crédito propio.
31 de diciembre de 2020			
Efectivo y equivalentes de efectivo	x		
Instrumentos financieros derivados por pagar, neto		\$128,762	Flujos de efectivo descontados (swaps, forwards) y modelo de Black and Scholes (opciones) considerando el ajuste por riesgo de crédito. Insumos: curvas para construcción de tasas proyectadas y descuento de Bloomberg.
Cuentas por cobrar	x		
Proveedores	x		
Préstamos bancarios		4,084,760	Flujos de efectivo descontados considerando el riesgo de crédito propio.

18. Instrumentos financieros derivados -

La Compañía ha contratado instrumentos financieros derivados "IFDs" con la finalidad de mitigar y cubrir su exposición a las fluctuaciones en tasa de interés y tipo de cambio.

Los IFDs que mantuvo en posición la Compañía durante los ejercicios presentados fueron caps, forwards y swaps, los cuales fueron adquiridos para cubrir la exposición al riesgo de tasa de interés de la Compañía. Los derivados son contratados con la finalidad de cubrir dichos riesgos y cumplen con todos los requisitos para clasificarlos como derivados de cobertura.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

La Compañía ha contratado instrumentos financieros derivados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura asociada a la deuda de la Compañía, designándolos como coberturas de flujo de efectivo. A continuación, se muestran las posiciones que estuvieron vigentes y sus características, así como los valores razonables, durante los Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020:

Tipo de instrumento	Tipo de subyacente	Nocional	Strike/ Tasa Fija	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Valor Razonable al 31 de diciembre de		
						2022	2021	2020
Cap Spread	TIEE28	150,000	6.0000%	19-May-16	30-Abr-26	\$ 1,824	\$ 864	\$ 231
Cap Spread	TIEE28	264,665	7.7500%	29-Sep-17	30-Sep-22	-	576	1
Swap	TIEE28	68,331	6.9200%	29-Nov-19	11-Nov-24	880	(1,073)	-
Swap	TIEE28	386,968	7.4850%	03-Jul-19	3-Jul-24	3,135	101	-
Swap	TIEE28	443,000	6.6300%	13-Dec-19	31-Dec-26	69,049	30,046	(85,060)
Swap Bonificado	TIEE28	50,000	7.9000%	29-Mar-19	29-Mar-23	2	(311)	(1,326)
Swap	TIEE28	52,500	4.57%	03-Dic-20	14-Nov-22	-	725	(227)
Swap	TIEE28	331,308	7.80%	20-May-20	01-Nov-27	8,580	(3,815)	(34,484)
Swap	TIEE28	61,498	5.15%	11-May-20	11-Nov-24	(1,299)	(1,095)	(777)
Swap	TIEE28	322,473	5.12%	11-May-20	03-Jul-24	(5,417)	(4,930)	(3,686)
Opción	TIEE28	63,720	10%	27-Jul-22	06-Sep-27	604	-	-
Swap	TIEE28	103,742	9.21%	24-Ago-22	21-Ago-26	144	-	-
Swap	TIEE28	70,600	9.73%	19-Sep-22	06-Sep-27	(452)	-	-
Swap	TIEE28	43,800	12%	30-Nov-22	31-Ene-28	67	-	-
Forward Bonificado	USD	254	21.79%	06-Oct-20	29-Ene-21	-	-	(464)
Forward Bonificado	USD	490	21.79%	06-Oct-20	26-Feb-21	-	-	(881)
Forward Bonificado	USD	253	21.79%	06-Oct-20	31-Mar-21	-	-	(440)
Forward Bonificado	USD	248	21.79%	06-Oct-20	30-Abr-21	-	-	(420)
Forward Bonificado	USD	257	21.79%	06-Oct-20	31-May-21	-	-	(420)
Forward Bonificado	USD	273	21.79%	06-Oct-20	30-Jun-21	-	-	(430)
Forward Bonificado	USD	252	21.79%	06-Oct-20	30-Jul-21	-	-	(379)
						<u>\$ 77,117</u>	<u>21,088</u>	<u>(128,762)</u>

Los IFD se encuentran reconocidos en el activo y en el pasivo circulante en función de la naturaleza de su saldo al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y el nombre del renglón en donde se encuentran se llama instrumentos financieros derivados, la porción efectiva de los mismos se registra en el ORI y una vez cubiertos los IFD estos se reciclan en los resultados del ejercicio en el resultado integral de financiamiento.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los efectos en el estado de situación financiera, otros resultados integrales y los resultados del ejercicio para los Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 relacionados con los IFDs descritos anteriormente son como sigue:

Al 31 de diciembre de 2022:

	IRS Vigentes	Caps Vigentes	Fwds Vigentes	Total
Efectos en activos / (pasivos)				
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 19,648	1,440	-	21,088
Efectos de valuación	54,975	1,054	-	56,029
Saldo al 31 de diciembre de 2022	74,623	2,494	-	77,117
Efectos en ORI				
Saldo al 1 de enero de 2022	(4,919)	(1,440)	(4,112)	(10,471)
Efectos de valuación	(54,156)	(1,364)	-	(55,520)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ (59,075)	(2,804)	(4,112)	(65,991)

Al 31 de diciembre de 2021:

	IRS Vigentes	Caps Vigentes	Fwds Vigentes	Total
Efectos en activos / (pasivos)				
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ (125,561)	232	(3,433)	(128,762)
Efectos de valuación	145,209	1,208	3,433	149,850
Saldo al 31 de diciembre de 2021	19,648	1,440	-	21,088
Efectos en ORI				
Saldo al 1 de enero de 2021	141,378	(233)	(679)	140,466
Efectos de valuación	(146,297)	(1,208)	(3,433)	(150,937)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ (4,919)	(1,441)	(4,112)	(10,471)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2020:

	IRS Vigentes	Caps Vigentes	Fwds Vigentes	Total
Efectos en activos / (pasivos)				
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ (18,104)	3,145	(992)	(15,951)
Efectos de valuación	(107,457)	(2,913)	(2,441)	(112,811)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(125,561)	232	(3,433)	(128,762)
Efectos en ORI				
Saldo al 1 de enero de 2020	33,920	(3,146)	992	31,766
Efectos de valuación	107,458	2,913	(1,671)	108,700
Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 141,378	(233)	(679)	140,466

19. Deuda a corto y largo plazo-

A la fecha en que fue autorizada la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía no tiene líneas de crédito disponibles de corto plazo con instituciones financieras, debido a que los créditos se estipulan a largo plazo por cada proyecto y se disponen conforme los avances de obra.

La deuda a largo plazo con instituciones de crédito, antes de comisiones y gastos por obtención de crédito, está denominada en pesos y se integra como sigue:

Institución financiera	Tasa TIE+	Plazo (meses)	Vencimiento	31 de diciembre de		
				2022	2021	2020
Actinver, S.A.						
Crédito simple por \$103,000	3.25	60	10/10/23	\$ -	\$ 24,705	\$ 43,305
Crédito simple por \$386,968	2.75	60	10/07/24	180,585	257,979	363,232
Crédito simple por \$143,214	2.75	60	10/11/24	64,520	92,153	80,882
Crédito simple por \$80,000	3.60	60	07/09/27	70,019	-	-
Banco del Bajío, S.A.						
Crédito simple por \$100,000	3.25	36	7/06/21	-	-	22,150
Crédito simple por \$78,289	3.00	60	14/03/21	-	-	4,820
Crédito simple por \$34,190	2.80	60	23/04/21	-	-	5,698
Crédito simple por \$44,234	2.90	48	01/07/23	1,568	3,261	12,425
Crédito simple por \$100,000	3.00	36	24/09/24	93,083	100,000	100,000
Crédito simple por \$822,803	2.70	60	24/09/24	733,638	823,763	479,018
Crédito simple por \$51,851	3.00	48	17/12/23	4,725	13,891	34,700
Crédito simple por \$200,000	3.00	60	23/04/22	-	33,333	73,333
Crédito simple por \$109,517	2.90	48	01/10/24	44,890	52,635	25,651



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

BBVA Bancomer, S.A.

Crédito simple por \$405,000	2.00	120	31/10/27	254,669	291,924	325,816
Crédito simple por \$275,000	*10.5	120	01/06/28	92,112	103,289	113,357
Crédito simple por \$164,173	2.00	30	27/10/24	128,045	211,366	279,705
Crédito simple por \$418,740	2.00	48	29/08/23	285,959	265,790	123,722
Crédito simple por \$31,000	3.00	3	19/01/23	31,000	31,000	-
Crédito simple por \$380,200	2.00	37	27/06/24	218,946	91,481	-

Bancrea, S.A.

Crédito simple por \$40,000	3.50	60	06/08/24	14,981	24,025	33,159
Crédito simple por \$100,000	3.50	36	29/11/22	-	37,607	78,632
Crédito simple por \$4,778	3.50	36	24/11/22	-	-	3,982
Crédito simple por \$1.864	3.50	36	06/11/21	-	-	1,709
Crédito simple por \$237,000	3.50	56	27/05/26	101,929	60,454	-
Crédito simple por \$66,514	3.50	36	01/11/24	42,495	64,666	-

Banco Mercantil del Norte, S.A.

Crédito simple por \$21,000	2.50	120	30/09/23	2,175	4,891	7,412
Crédito simple por \$50,000	2.75	3	10/03/23	47,000	47,000	47,000
Crédito simple por \$150,000	2.50	60	31/03/22	-	-	4,563
Crédito simple por \$80,088	2.50	60	07/03/23	24,088	80,088	80,088
Crédito simple por \$15,000	2.60	1	26/01/23	15,000	15,000	5,509
Crédito simple por \$920,000	2.70	216	02/12/37	920,000	920,000	814,038
Crédito simple por \$166,711	3.00	48	20/09/24	49,124	44,075	70,575
Crédito simple por \$291,738	2.74	60	22/04/26	203,564	115,267	-
Crédito simple por \$350,000	2.60	53	15/06/25	170,400	89,140	-
Crédito simple por \$900,000	2.57	60	24/11/25	500,400	235,000	-

Banco Regional de Monterrey, S.A.,

Crédito simple por \$6,369	3.00	72	28/02/22	-	306	1,874
Crédito simple por \$420,000	2.75	60	21/12/22	-	269,870	285,077
Crédito simple por \$32,000	3.00	90	30/04/25	-	719	6,641
Crédito simple por \$106,700	3.00	60	22/04/23	-	39,098	60,446
Crédito simple por \$100,000	3.00	48	10/06/23	-	50,008	75,004
Crédito simple por \$90,000	2.50	48	22/08/23	24,510	18,299	43,796
Crédito simple por \$50,000	3.00	36	14/03/23	-	25,160	41,720
Crédito simple por \$21,238	3.00	48	08/11/21	-	-	17,186
Crédito simple por \$86,000	2.50	3	08/02/25	50,541	59,800	17,200
Crédito simple por \$314,000	3.00	48	21/05/25	215,605	113,040	-
Crédito simple por \$50,000	2.74	3	31/03/22	-	40,000	-
Crédito simple por \$130,000	3.25	48	08/04/26	126,000	-	-
Crédito simple por \$104,000	3.25	48	08/04/26	86,720	-	-
Crédito simple por \$100,000	2.00	3	23/03/23	100,000	-	-



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Banco Base, S.A.						
Crédito simple por \$40,000	3.00	84	31/07/23	5,648	16,394	24,531
Crédito simple por \$100,000	3.50	60	03/06/24	41,667	60,000	80,000
Crédito simple por \$29,822	3.00	3	21/11/22	-	1,577	16,926
Crédito simple por \$60,000	3.50	34	26/12/23	26,000	48,000	60,000
Crédito simple por \$24,500	3.25	3	25/01/23	24,500	-	-
Crédito simple por \$50,000	3.50	36	17/03/25	38,889	-	-
Banco Invex, S.A.						
Crédito simple por \$35,600	4.00	68	22/03/22	-	3,667	19,465
Crédito simple por \$37,000	*13.50	54	07/06/23	-	10,225	20,437
Crédito simple por \$100,000	*12.00	75	12/06/26	52,392	65,841	88,595
Crédito simple por \$150,000	5.05	24	03/03/23	102,060	150,000	50,000
Crédito simple por \$30,000	4.90	24	26/02/24	30,000	-	-
Crédito simple por \$106,200	5.45	67	27/02/28	120,667	-	-
Banco Monex, S. A						
Crédito simple por \$50,000	3.00	48	29/03/23	3,840	18,147	30,905
Crédito simple por \$5,741	3.00	34	29/03/23	606	2,976	5,346
Banco Santander (México), S.A.						
Crédito simple por \$37,400	2.30	36	24/08/22	\$ -	3,002	12,541
Crédito simple por \$75,000	3.75	47	22/10/24	43,086	58,404	73,723
Crédito simple por \$690,000	2.25	4	03/08/26	213,615	-	-
Exitus Capital, S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁾						
Crédito simple por \$100,000	0	12	30/03/23	33,333	-	-
Crédito simple por \$80,000	0	12	30/03/23	33,333	-	-
Crédito simple por \$30,000	0	12	13/10/23	25,000	-	-
Subtotal				5,692,927	5,188,316	4,265,894
Efecto de amortización de comisiones y gastos por obtención de créditos, neto				190,824	10,257	(84,864)
Total, de la deuda a costo amortizado				5,883,751	5,198,573	4,181,030
Porción circulante de la deuda a largo plazo				(1,028,033)	(1,020,090)	(839,806)
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimiento circulante				\$ 4,855,718	4,178,483	3,341,224

* Crédito a tasa fija

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene créditos vigentes con Exitus Capital con una tasa anual ordinaria del 0% con tasa de interés efectiva entre el 1.40%, 5.16% y 14.70%.

El importe de los intereses devengados provenientes de los préstamos, durante los Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, fue de \$561,090, \$355,694 y \$352,239, respectivamente.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los cambios en la deuda consolidada por los Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, fueron como sigue:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Saldo inicial de la deuda	\$ 5,198,573	4,181,030	3,656,412
Nuevos créditos	2,115,856	1,714,072	1,379,418
Pago de deuda	(1,611,245)	(791,650)	(800,565)
Efecto neto de amortizaciones de costos capitalizados	180,567	95,121	(54,235)
Saldo final de la deuda	\$ 5,883,751	5,198,573	4,181,030

Al 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020, para los créditos relacionados a proyectos específicos, han sido otorgados en garantía los inventarios inmobiliarios y las cuentas por cobrar relacionados con dichos créditos.

Al 31 de diciembre de 2022 los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo son como sigue:

Año	Importe
2023	\$ 318,763
2024	1,503,100
2025	788,768
2026	670,733
2027	283,735
2028 y posteriores	1,290,619
	\$ 4,855,718

Los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros consolidados anuales auditados dentro de ciento veinte y doscientos diez días naturales, posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera actual del negocio o incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando, además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- Cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales.
- Contratación de seguro cuando llegare a haber mejoras o construcciones.
- Entregar estados financieros internos trimestrales.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía no cumplió con la obligación de entregar estados financieros consolidados anuales. Durante el mes de mayo, junio y julio de 2022, la Compañía obtuvo las dispensas sobre esta obligación. Ver detalle en nota 27 de hechos posteriores.

20. Activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento-**Como arrendatario:**

La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento de inmuebles a largo plazo en el Edificio KOI pisos 64 y 62 así como locales para oficina en el edificio Céntrica y el edificio Valle Oriente (VAO). La renta se ajusta anualmente con base en el INPC.

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no tiene celebrados contratos de arrendamiento a corto plazo.

a) A continuación, se presenta un resumen de los activos por derecho de uso:

Costo	Costo	Amortización acumulada	Activo neto
Saldo al 1o. de enero de 2020	\$ 32,122	(5,476)	26,646
Adiciones	1,164	(2,143)	(979)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,286	(7,619)	25,667
Adiciones	1,700	(2,462)	(762)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	34,986	(10,081)	24,905
Adiciones	7,548	(2,994)	4,554
Bajas	(4,105)	-	(4,105)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 38,429	(13,075)	25,354

La Compañía cuenta con contratos de subarrendamientos relacionados con el esquema de pool de rentas administrados por diversas subsidiarias de la Compañía, estas empresas actúan como agente al proporcionar el servicio de administración de las rentas de edificios de oficinas, la mayoría de estas transacciones fueron eliminadas durante el proceso de consolidación quedando únicamente un gasto o un ingreso registrado en el Estado de Resultado Integral en el rubro de ingresos por arrendamientos el cual corresponde a las actividades con terceros.

Pasivos por arrendamiento de oficinas corporativas

El reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamientos por derechos de uso, relacionados con la renta de inmuebles mencionados anteriormente, fue registrado al costo, considerando el valor presente de los pagos por arrendamiento que no hayan sido pagados a esa fecha. Los pagos por arrendamiento fueron descontados usando una tasa incremental para arrendamientos de edificios de 10.34%.

El periodo de arrendamientos está basado en lo establecido contractualmente como periodo no cancelable, el cual es de cinco años, y la evaluación de la administración respecto a la certeza razonable de ejercer las tres renovaciones incluidas en el contrato de arrendamiento por el mismo periodo.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el gasto financiero relacionado con los intereses por los derechos de uso fue por \$3,506, \$3,388 y \$3,076, respectivamente.

Como arrendador:*Ingresos por arrendamientos:*

Corresponden principalmente a los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía por locales y espacios comerciales, los cuales normalmente son a plazo forzoso de uno a cinco años, con opción de renovación, basados en una renta mensual, la cual generalmente se incrementa cada año con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), y/o el valor más alto entre una renta mensual mínima garantizada (también ajustada anualmente por el INPC) y un porcentaje de los ingresos mensuales del arrendatario, estos contratos de arrendamiento son considerados como operativos ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los activos

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, las rentas futuras comprometidas son como sigue:

Plazo:	Año que terminó el 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
año o menos	\$ 106,908	3,519	14,235
Entre 1 y 5 años	244,748	294,734	105,268
Más de 5 años	26,091	134,645	87,016
Total	\$ 377,747	432,898	206,519

Las rentas mínimas de la tabla anterior no incluyen las rentas contingentes ni los incrementos por INPC o el aumento que se basa en un porcentaje de los ingresos mensuales del arrendatario.

21. Impuestos a la utilidad -

La Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), cuya tasa impositiva fue del 30% para 2022, 2021 y 2020 continuará al 30% para años posteriores.

(a) Impuesto reconocido en resultados

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Sobre base fiscal	\$ 23,380	30,404	21,131
ISR diferido	119,656	148,510	59,613
Total	\$ 143,036	178,914	80,744



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Conciliación de tasa efectiva-

La conciliación de la tasa legal del ISR con la tasa efectiva, expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Tasa efectiva	16.11%	5.90%	18.03%
Efectos fiscales de la inflación	(10.71)%	(3.47)%	(11.58)%
Acumulación de inventarios	(1.60)%	(0.41)%	0.78%
Revaluación de propiedades de inversión	17.67%	25.45%	10.85
No deducibles	(0.26)%	(0.06)%	(0.29)%
Otros	8.79%	2.59 %	12.21%
Tasa real señalada en la ley	30%	30%	30%

(c) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos reconocidos-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se integran como sigue:

	31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Pérdidas fiscales	\$ 271,237	441,063	628,961
Instrumentos financieros derivados	-	-	43,373
Provisiones	7,439	25,246	12,378
Inventario	(252)	(252)	-
Propiedades y equipo	959	698	-
Anticipo de clientes	9,991	3,735	9,512
Otras cuentas por cobrar	(2,986)	(8,581)	-
Cuentas por cobrar	6,457	2,829	-
Otros	-	-	3,827
Impuesto a la utilidad diferido activo	292,845	464,738	698,051
Reservas territoriales	(34,424)	(34,424)	(365,318)
Inventarios	(180,424)	(57,878)	(212,529)
Cuentas por cobrar	(27,876)	(78,118)	(82,878)
Propiedades de inversión	(417,407)	(514,930)	(49,166)
Efecto de costo amortizado sobre deuda	3,301	(25,071)	(25,459)
Otras cuentas por cobrar	(3,547)	(1,645)	(9,473)
Propiedades y equipos	(3)	(366)	(6,387)
Instrumentos financieros derivados	(18,564)	(1,908)	-
Anticipos de clientes	(7,474)	(3,226)	-
Otros	10,210	5,811	-
Impuesto a la utilidad diferido pasivo	\$ (676,208)	(711,755)	(751,210)



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

El impuesto a la utilidad diferido se ha presentado en el estado consolidado de situación financiera, con base en la agrupación de cada Compañía legal que se incluye en la consolidación, debido a que los efectos impositivos no pueden netearse o compensarse entre las distintas compañías, por no existir ningún mecanismo legal que lo permita.

(d) Movimientos del activo y pasivo por impuestos diferidos-

Los movimientos del activo y pasivo por ISR diferido en el ejercicio son como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Saldo inicial	\$ (247,017)	(53,159)	(27,897)
Impuesto diferido aplicado a resultados	(119,656)	(148,510)	(59,613)
Impuesto diferido aplicado a otros resultados integrales	(16,689)	(45,417)	34,026
Otros	(1)	69	325
Saldo final	\$ (383,363)	(247,017)	(53,159)

(e) Pérdidas fiscales

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía y sus subsidiarias mantienen pérdidas fiscales por amortizar por un importe de \$904,124, cuyo derecho a ser amortizadas contra utilidades futuras caduca como sigue:

<u>Vencimiento en:</u>	<u>Importe</u>
2023	8,699
2024	8,936
2025	5,956
2026	12,106
2027	21,625
2028	397,019
2029	35,857
2030	70,215
2031	129,235
2032	214,476
Total	\$ 904,124



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

22. Capital contable -**(a) Administración del capital**

La Administración busca mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la compañía y mantener la confianza de los participantes del mercado. Esto se logra con una Administración eficiente del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la compañía, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la compañía. Con estas medidas, la compañía pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

La Compañía monitorea el capital usando un índice 'deuda neta' a 'patrimonio'. La deuda neta se calcula como los pasivos totales (como se muestran en el estado de situación financiera) menos el efectivo y equivalentes al efectivo.

La política de la Compañía es mantener el índice de deuda neta - patrimonio abajo de 3.50. El índice deuda neta-patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre de los ejercicios terminados el 2022, 2021 y 2020, es el siguiente:

	Año terminado el 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Total pasivos	\$ 10,516,487	8,358,570	7,156,607
Menos: efectivo y equivalentes al efectivo	(209,077)	(205,860)	(217,923)
Deuda neta	\$ 10,307,410	8,152,710	6,938,684
Total patrimonio	\$ 6,654,367	5,904,625	2,897,997
Índice deuda neta-patrimonio	1.55	1.38	2.39

(b) Estructura del capital

El capital social pagado y suscrito al 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020, está representado por acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal Serie "A" y Serie "B" y se integra como sigue:

	Diciembre 31, 2022, 2021 y 2020	
	Número de Acciones	Capital social aportado
Capital fijo: Serie A	200,000,000	\$ 200,000
Capital variable: Serie B	149,326,454	458,023
Efecto de la actualización	-	29,765
	349,326,454	\$ 687,788

El capital social incluye un efecto de actualización por \$29,765, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

- (c) En Resolución Unánime de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2022, se acordó el decreto de un dividendo en efectivo por un monto de \$ 34,230 a distribuirse entre los accionistas actuales de la Sociedad de acuerdo con la proporción que representen en el capital social. La fecha del pago es a más tardar el 31 de diciembre de 2022.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

- (d) En Resolución Unánime de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021, se acordó el decreto de un dividendo en efectivo por un monto de \$ 87,094 a distribuirse entre los accionistas actuales de la Sociedad de acuerdo con la proporción que representen en el capital social. La fecha del pago es a más tardar el 31 de diciembre de 2021.
- (e) En Resolución Unánime de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2020, se acordó el pago de un dividendo en efectivo por un monto de \$ 83,402 a distribuirse entre los accionistas actuales de la Sociedad de acuerdo con la proporción que representen en el capital social. La fecha del pago es a más tardar el 31 de diciembre de 2020.
- (f) La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- (g) Los resultados acumulados incluyen la reserva legal. En México de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para integrar la reserva legal, hasta que su monto represente el 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, sin embargo, no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 la reserva legal asciende a \$13,988, \$17,891 y \$17,412 respectivamente.
- (h) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	Diciembre 31,		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ 1,566,009	1,452,563	1,353,110
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>136</u>	<u>1,744</u>	<u>23,725</u>
Total	<u>1,566,145</u>	<u>1,454,307</u>	<u>\$1,376,835</u>

Los dividendos pagados, provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Compañía.

23. Otros componentes de la utilidad integral -

(a) Remediciones actuariales

Las remediciones actuariales se reconocen como otros componentes de la utilidad integral. Para los Años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los efectos de las remediciones actuariales correspondieron a variaciones en los supuestos actuariales del pasivo laboral, netos de impuestos a la utilidad.

(b) Instrumentos financieros derivados de cobertura

La porción efectiva de las ganancias o pérdidas por valuación de instrumentos financieros derivados designados como de cobertura de flujos de efectivo, se reconoce en las otras partidas de la utilidad integral, neta de impuestos a la utilidad.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Los otros resultados integrales se integran como sigue:

		Remediones actuariales de beneficios a los empleados	Instrumentos financieros de cobertura	Impuesto sobre la renta diferido	Total
Saldos al 1 de enero de 2020	\$	(51)	(31,766)	9,545	(22,272)
Movimientos del año		(611)	(108,700)	34,026	(75,285)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		(662)	(140,466)	43,571	(97,557)
Movimientos del año		454	150,937	(45,417)	105,974
Saldos al 31 de diciembre de 2021		(208)	10,471	(1,846)	8,417
Movimientos del año		111	55,520	(16,689)	38,942
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$	(97)	65,991	(18,535)	47,359

Las obligaciones laborales generan el efecto de las ganancias o pérdidas actuariales.

24. Información por segmentos de negocio-**Bases de segmentación-**

La Compañía cuenta con cinco segmentos operativos, los cuales se clasifican por tipo de servicio y sus características económicas, los cuales son los siguientes:

- Segmento Horizontal
- Segmento Vertical
- Segmento Comercial
- Segmento Financiero
- Segmento Promotora

División horizontal: Los tipos de producto que ofrece este segmento son vivienda horizontal y lotes residenciales ubicados en tres modalidades: medio, residencial y residencial plus, adicionalmente ofrece edificios departamentales de baja altura (menos de 8 pisos).

División vertical: El tipo de producto que ofrece este segmento son edificios departamentales que van desde el nivel Residencial, Residencial Plus y Premium.

División comercial: En este segmento se encuentran dos tipos de producto: el primero son edificios desarrollados exclusivamente para renta de oficinas. El segundo tipo de producto es venta unitaria de oficinas desarrolladas en edificios de usos mixtos (residencial, comercial y oficinas).

División financiera: Esta división ofrece a clientes exclusivos de desarrollos IDEI créditos a través de contratos de arrendamiento con opción a compra para adquirir lotes residenciales, casas y departamentos en plazos que van desde los 12 hasta los 72 meses, adicionalmente ofrece créditos para equipamiento (cocinas, closets, cancelos y línea blanca) de casas y departamentos.

División promotora: Esta división ofrece el servicio de administración de las construcciones, así como la promotora y promoción de los inmuebles, cobra honorarios administrativos y comisiones sobre venta sobre los proyectos en desarrollo.



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

Información por segmentos

El desempeño de los segmentos operativos se mide basado en los ingresos totales y la utilidad de operación de cada segmento operativo, ya que la administración considera que dicha información es la más adecuada para la evaluación de los resultados. La información financiera relativa a cada uno de los segmentos operativos se detalla a continuación:

<u>2022</u>	<u>Horizontal</u>	<u>Vertical</u>	<u>Comercial</u>	<u>Financiero</u>	<u>Promotora</u>	<u>Otros</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 781,963	750,443	727,212	18,241	183,343	6,735	2,467,937
Depreciación y amortización	-	-	(135)	-	(10,720)	-	(10,855)
Utilidad (pérdida) de operación	327,896	181,637	600,007	6,537	(155,182)	2,957	963,852
Utilidad (pérdida) neta	300,592	220,176	310,238	4,586	(92,632)	2,070	745,030

<u>2021</u>	<u>Horizontal</u>	<u>Vertical</u>	<u>Comercial</u>	<u>Financiero</u>	<u>Promotora</u>	<u>Otros</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos de operación y otros ingresos	\$ 888,865	740,335	133,667	20,570	226,555	39,358	2,049,350
Depreciación y amortización	-	-	-	-	(9,457)	-	(9,457)
Utilidad de operación	545,526	1,582,071	989,467	8,823	57,947	23,917	3,207,751
Utilidad neta	424,802	1,546,507	948,835	6,189	44,028	17,387	2,987,748

<u>2020</u>	<u>Horizontal</u>	<u>Vertical</u>	<u>Comercial</u>	<u>Financiero</u>	<u>Promotora</u>	<u>Otros</u>	<u>Consolidado</u>
Ingresos totales de operación	\$ 356,332	559,534	162,162	21,431	117,331	419	1,217,209
Depreciación y amortización	-	-	-	-	(10,507)	-	(10,507)
Utilidad (pérdida) de operación	111,009	125,011	305,651	12,648	(81,376)	(14,788)	458,155
Utilidad (pérdida) neta	71,655	68,603	266,763	12,705	(34,626)	(18,125)	366,975

25. Costos de venta y gastos de operación -

Los principales conceptos que integran el costo de ventas y gastos de operación de los estados consolidados de resultados integrales se muestran a continuación:

	Costo de ventas		
	31 de diciembre de		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Construcción	\$ 420,915	468,264	323,847
Costos de adquisición de terrenos	196,246	295,110	56,655
Permisos y aportaciones	72,087	98,119	58,455
Urbanización	94,318	108,956	6,063
Infraestructura	20,626	27,001	24,052
Otros	90,062	94,898	37,923
	<u>\$ 894,254</u>	<u>1,092,348</u>	<u>506,995</u>



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

Notas a los estados financieros consolidados

(Miles de pesos mexicanos)

	Gastos de operación 31 de diciembre de		
	2022	2021	2020
Sueldos, salarios y otros gastos relacionados	\$ 166,510	250,293	220,061
Mantenimiento y servicios	145,968	70,700	76,880
Honorarios y comisiones sobre venta	189,353	53,308	63,337
Depreciación y amortización	10,855	9,457	10,507
Publicidad y gastos de mercado	34,223	24,363	23,808
Otros	48,199	37,557	25,443
	<u>\$ 595,108</u>	<u>445,678</u>	<u>420,036</u>

26. Compromisos y pasivos contingentes -**Litigios -**

Algunas de las subsidiarias del Grupo se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Contingencias fiscales -

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



Anexo 2. Estados financieros internos al 31 de marzo de 2023 de manera comparativa con los estados financieros del ejercicio anterior y desglose del capítulo de Información Financiera respecto de las cifras al 31 de marzo de 2023.



Adopción de las Normas Internacional de Información Financiera

1. Entidad que reporta

Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias (la Compañía o IDEI), es una compañía tenedora que en conjunto con sus subsidiarias se dedican a la adquisición de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales tanto de interés social, medio, residencial y turísticos, y a la construcción, promoción y comercialización de éstos; así como al arrendamiento de inmuebles.

IDEI se constituyó el día 1 de enero de 1974 y su domicilio es Torre KOI, David Alfaro Siqueiros #106 Col. Valle Oriente, San Pedro Garza García, N.L.

2. Bases de transición a Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados de IDEI, S.A.P.I. de C.V y Subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 son los primeros estados financieros anuales que cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). La Compañía aplicó la IFRS 1, Adopción Inicial ("IFRS 1"), en la preparación de sus estados financieros consolidados.

La fecha de transición a las IFRS de la Compañía es el 1 de enero de 2017 y la administración preparó el balance de apertura bajo IFRS a esa fecha. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, la Compañía presentó su información financiera a nivel consolidado bajo Normas de Información Financiera Mexicanas ("NIFs"), las cuales se definen como las normas de información financieras anteriores ("NIFs anteriores"). Las diferencias en los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación entre las IFRS y las NIFs fueron conciliados para propósitos del capital contable de la Compañía a la fecha de transición y al 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019 y para propósitos de la utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2018. (nota 31).

3. Bases de preparación

Declaración sobre cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. La designación de las NIIF incluye todas las normas emitidas por el IASB y las interpretaciones relacionadas, emitidas por el comité de interpretaciones de la Información Financiera (IFRIC, por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros consolidados de la Compañía preparados de acuerdo con las NIIF.

INTERNACIONAL DE INVERSIONES SAPI DE CV Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados Internos de situación financiera al
Al 31 de marzo 2023 y al 31 de diciembre de 2022
(miles de pesos)

	<u>Marzo</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre</u> <u>2022</u>
Activo		
Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 178,506	\$ 209,077
Clientes	1,771,382	1,744,412
Impuestos por recuperar	44,633	38,525
Inventarios	2,551,642	2,587,691
Otras cuentas por cobrar	1,173,470	1,021,193
Instrumentos financieros derivados activo	84,285	84,285
Pagos anticipados	521,750	436,594
Total del activo circulante	<u>6,325,669</u>	<u>6,121,777</u>
Efectivo restringido a largo plazo	27,840	27,840
Cuentas por cobrar largo plazo	792,415	827,272
Inversión en acciones	289,494	289,494
Propiedades, planta y equipo - neto	55,416	57,095
Activo intangible - neto	10,165	9,237
Propiedades de inversión	8,251,994	8,087,408
Otras cuentas por cobrar largo plazo	1,045,647	910,260
Activos en arrendamiento	25,354	25,354
Reservas territoriales	553,026	474,878
Impuesto sobre la renta diferido activo	292,842	292,845
Otros activos	53,288	53,288
Total del activo	<u>\$ 17,723,150</u>	<u>\$ 17,176,748</u>
Pasivo		
Corto plazo:		
Préstamos bancarios	1,111,633	1,028,033
Proveedores	607,145	621,739
Acreedores diversos y gastos acumulados por pagar	1,705,883	1,613,690
Instrumentos financieros derivados pasivo	7,168	7,168
Proción circulante del arrendamiento	6,920	6,920
Impuestos por pagar	304,238	181,410
Ingresos por realizar	1,357,248	1,241,587
Total del pasivo a corto plazo	<u>5,100,235</u>	<u>4,700,547</u>
Préstamos bancarios largo plazo	4,942,282	4,855,718
Fondos de garantía	205,736	196,527
Otros pasivos largo plazo	63,708	67,141
Arrendamiento largo plazo	23,468	23,468
Beneficios a empleados	2,772	2,772
Impuesto sobre la renta diferido	676,208	676,208
Total del pasivo a largo plazo	<u>5,914,174</u>	<u>5,821,834</u>
Total del pasivo	<u>11,014,409</u>	<u>10,522,381</u>
Capital contable		
Capital social	687,788	687,788
Aportaciones para futuros aumentos de capital	5,065	5,065
Utilidades retenidas	5,669,677	5,622,261
Otras partidas de resultado integral	47,359	47,359
Total de la participación controladora	<u>6,409,888</u>	<u>6,362,473</u>
Total de la participación no controladora	<u>298,853</u>	<u>291,894</u>
Total Capital Contable	<u>6,708,741</u>	<u>6,654,367</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 17,723,150</u>	<u>\$ 17,176,748</u>

INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**Estado de resultados consolidados de resultados interno al****Por los periodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022****(miles de pesos)**

	<u>mar-23</u>	<u>mar-22</u>
Ingresos de Operación:		
Ventas netas	\$ 277,178	\$ 383,215
Ingresos por arrendamientos	35,075	32,073
Ingresos por servicios	23,596	35,354
Participación en los resultados de subsidiarias	(1)	(167)
Total de ingresos	<u>335,848</u>	<u>450,476</u>
Costos y gastos:		
Costo de ventas	168,122	250,447
Gastos de operación	99,170	112,118
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	-	1,345
Total de costos y gastos	<u>267,293</u>	<u>363,910</u>
Utilidad de operación	68,555	86,566
Otros ingresos	3,544	3,757
Efecto Revaluación Propiedades de inversión	-	-
Costos por intereses	23,033	22,951
Ingresos por intereses	(23,859)	(8,558)
Porción inefectiva de derivados		
Fluctuación cambiaria, neta	(4,751)	4,348
	<u>(5,578)</u>	<u>18,741</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	77,678	71,582
Gasto por impuestos a la utilidad	23,303	26,318
Utilidad neta consolidada del año	\$ 54,375	\$ 45,264

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

Estado de resultados consolidados de resultados integrales internos al

Por los periodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022

(miles de pesos)

	<u>mar-23</u>	<u>mar-22</u>
Utilidad neta consolidada del año	\$ 54,375	45,264
Otros resultados integrales:		
(Pérdidas) ganancias actuariales de beneficios a empleados	-	113
Impuesto sobre la renta relacionado por pérdidas (ganancias)	-	(34)
Operaciones derivadas	-	40,219
Impuestos diferidos en otros resultados integrales	-	(12,066)
Otros resultados integrales	-	28,233
Utilidad integral del año	<u>54,375</u>	<u>73,497</u>
Utilidad neta consolidada atribuible a:		
Participación controladora	47,416	46,079
Participación no controladora	6,959	(815)
	<u>\$ 54,375</u>	<u>\$ 45,264</u>

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

Estados consolidados de flujo de efectivo interno

Al periodo terminados el 31 de marzo 2023 y 31 de diciembre de 2022

(Miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 77,678	888,066
Más (menos):		
Depreciación y amortización de propiedades, mejoras en bienes arrendados y otros	1,903	10,855
Efecto de revaluación de propiedades de inversión	0	-522,991
Intereses a favor	-23,859	-43,179
Participación en resultados de asociada	0	-6,275
Efecto valuación de instrumentos financieros	1	0
Pérdida en venta de activo fijo	0	4
Ineficacia Derivados	0	0
Intereses a cargo	<u>23,033</u>	<u>116,260</u>
Subtotal	78,755	442,740
Cuentas por cobrar	7,887	-686,867
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	-1,608,598	-741,458
Otros activos circulantes	1,408,112	-152,602
Pagos anticipados	-85,156	-73,617
Proveedores	-14,594	247,584
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	203,682	863,638
Ingresos por realizar	115,661	428,419
Impuestos a la utilidad pagados	-4,500	-34,179
Beneficios a empleados	<u>0</u>	<u>500</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>101,251</u>	<u>294,158</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, mejoras en bienes arrendados y equipo, neto	-1,152	-4,515
Préstamos otorgados no relacionados con la operación	-135,387	-360,847
Propiedades de inversión	-164,586	-310,411
Instrumentos financieros derivados	0	-51,973
Inversión en acciones de asociada	-	0
Otras inversiones	0	-6,206
Intereses cobrados	<u>23,859</u>	<u>43,179</u>
Flujos de efectivo generados por (utilizados en) en actividades de inversión	<u>-277,266</u>	<u>-690,773</u>
Actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos de instituciones financieras	602,576	2,115,857
Pago de préstamos de instituciones financieras	-432,413	-1,611,245
Instrumentos financieros derivados	0	51,464
Intereses pagados	-23,033	-116,260
Pago de arrendamiento	-1,686	-5,753
Pago de dividendos	<u>0</u>	<u>-34,230</u>
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>145,444</u>	<u>399,833</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo, equivalentes y efectivo restringido	-30,570	3,217
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>236,917</u>	<u>233,700</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al fin del año	\$ <u>206,347</u>	<u>236,917</u>

INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIASEstados consolidados internos de cambios en el capital contable por los ejercicios terminados el 31 de Marzo de 2023
(miles de pesos)

	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales	Participación controladora	Participación no controladora	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 687,788	5,065	5,622,261	47,359	6,362,473	291,894	6,654,367
Aportación de futuros aumentos de capital		-			-		-
Dividendos pagados			-		-		-
Revaluación de propiedades de inversión			-		-	-	-
Resultado integral			47,416	-	47,416	6,959	54,375
Saldos al 31 de Marzo de 2023	\$ 687,788	5,065	5,669,677	47,359	6,409,889	298,853	6,708,742

Al 31 de marzo de 2023, nuestra reserva territorial, incluye los costos del Terreno, Trámites y Permisos y Gastos de Proyectos requeridos para su adquisición, se clasifica de la siguiente forma:

División	Reserva Territorial	Unidades	m2 Vendibles	Importe al 31 de marzo 2023
Vertical	En Proceso	3,559		\$ 2,693,678
Horizontal	En Proceso	5,335		\$ 662,859
Plazas Comerciales	En Proceso		26,160	\$ 772,489
Total		8,894	26,160	\$ 4,129,026

*Cifras expresadas en miles de pesos

Al 31 de marzo de 2023, nuestro Inventario en Proceso son los Terrenos y Avances de obra que se tienen de cada segmento de negocio y Terminado es el inmueble ya listo para entregar al cliente, se encontraba de la siguiente forma:

División	Inventario	Unidades	M2 rentables/ vendibles	Importe
Vertical	Terminado	125		\$ 17,734.38
	En proceso	2,311		\$ 1,779,557.95
Horizontal	Terminado	39		\$ 99,735.89
	En proceso	2,044		\$ 386,969.30
Plazas Comerciales	Terminado		2,487	\$ 469,497.28
	En proceso		65,567	\$ 1,788,152.35
Oficinas	Terminado		28,884	\$ 1,226,475.06
	En proceso		25,553	\$ 871,256.05
	En proceso		2,754	\$ 82,625.07
Total		4,519	125,246	\$ 6,722,003.34

*Cifras expresadas en miles de pesos

Al 31 de marzo de 2023, IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 2.99% con respecto al 31 de diciembre de 2022, registrando niveles de \$5,863.0 millones de pesos y \$5,692.9 millones de pesos, respectivamente.

RESUMEN DE CRÉDITOS BANCARIOS AL 31 DE MARZO 2023

*Cifras expresadas en pesos

Institución Financiera que Otorga el Crédito	Destino/ Desarrollo	Monto Total Aprobado	Moneda	Fecha de Vencimiento	Tipo de tasa	Tasa de Interés Anu	Saldo del Crédito
Trazo (División Horizontal)							
BANORTE	RESERVA DE TIERRA	\$ 50,000,000	MN	08-sep-2024	Variable	TIIE + 2.75	\$ 47,000,000
BANORTE	AYSSO	\$ 291,738,000	MN	22-abr-2026	Variable	TIIE + 2.74	\$ 199,371,000
BANREGIO	VALLE DE PLATA 5	\$ 86,000,000	MN	08-feb-2025	Variable	TIIE + 3.25	\$ 45,095,360
BANCREA	LAS MERCEDES	\$ 235,119,000	MN	30-sep-2026	Variable	TIIE + 3.50	\$ 104,261,168
BAJO	ESTANCIAS TORONTO	\$ 44,233,600	MN	01-jul-2023	Variable	TIIE + 2.9	\$ 2,528,468
BANREGIO	VALLE PLATA 4	\$ 90,000,000	MN	22-ago-2023	Variable	TIIE + 2.5	\$ 21,630,000
BASE	AMARA	\$ 100,000,000	MN	03-jun-2024	Variable	TIIE + 3.5	\$ 35,000,000
BANCOMER	TC PLATINUM	\$ 418,739,760	MN	29-ago-2023	Variable	TIIE + 2	\$ 239,833,561
BAJO	ESTANCIAS TORONTO 2	\$ 51,851,200	MN	17-dic-2023	Variable	TIIE + 2.9	\$ 3,369,011
BANREGIO	AYSSO F1	\$ 43,680,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 33,700,800
BANREGIO	VIVARIA	\$ 19,760,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 15,245,600
BANREGIO	AYSSO F1	\$ 54,600,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 50,006,880
BANREGIO	VIVARIA	\$ 26,000,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 23,812,800
BAJO	ESTANCIAS TORONTO 3 y 4	\$ 109,516,800	MN	26-oct-2024	Variable	TIIE + 2.9	\$ 39,804,907
BANORTE	Céntrica Huinalá	\$ 166,711,000	MN	20-sep-2024	Variable	TIIE + 3	\$ 46,816,780
TOTAL							\$ 907,476,334
Vertical							
BASE	SANTA CATARINA	\$ 40,000,000	MN	31-jul-2023	Variable	TIIE + 3	\$ 5,603,461
BANCOPEL	CITICA	\$ 185,000,000	MN	31-mar-2021	Variable	TIIE + 3.25	\$ 150,000,000
INVEX	DEPTOS KOI, ATRIA Y TULE	\$ 150,000,000	MN	03-mar-2023	Variable	TIIE + 5.05	\$ 95,000,000
INVEX	DEPTOS TULE	\$ 30,000,000	MN	26-feb-2024	Variable	TIIE + 4.9	\$ 7,500,000
BANCOMER	KIMA	\$ 347,112,672	MN	27-oct-2024	Variable	TIIE + 2	\$ 105,257,497
ACTINVER	CITICA	\$ 80,000,000	MN	07-sep-2027	Variable	TIIE + 3.60	\$ 68,279,761
BAJO	SAQQARA	\$ 175,000,000	MN	10-feb-2028	Variable	TIIE + 3.00	\$ 175,000,000
BAJO	REPÚBLICA	\$ 100,000,000	MN	26-sep-2024	Variable	TIIE + 3	\$ 88,408,492
ACTINVER	KOI	\$ 386,967,904	MN	03-jul-2024	Variable	TIIE + 2.75	\$ 195,545,880
BAJO	REPÚBLICA	\$ 822,803,000	MN	26-sep-2024	Variable	TIIE + 2.7	\$ 693,007,544
ACTINVER	SAQQARA	\$ 143,213,563	MN	10-nov-2024	Variable	TIIE + 2.75	\$ 23,927,842
INVEX	CARTERA	\$ 100,000,000	MN	12-jun-2026	Fija	12.0	\$ 50,678,493
INVEX	CARTERA	\$ 150,000,000	MN	27-feb-2028	Variable	TIIE + 5.45	\$ 119,311,975
BANREGIO	KANAT	\$ 314,000,000	MN	21-may-2025	Variable	TIIE + 3.00	\$ 239,669,920
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 31,200,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 24,072,000
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 37,700,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 34,528,560
BANORTE	ÁVALON	\$ 350,000,000	MN	15-jun-2025	Variable	TIIE + 2.40	\$ 230,960,000
BANCOMER	UNA	\$ 380,000,000	MN	27-jun-2024	Variable	TIIE + 2.00	\$ 228,409,764
BANORTE	SAQQARA F3	\$ 900,000,000	MN	24-nov-2025	Variable	TIIE + 2.57	\$ 631,824,000
SANTANDER	NOVUS	\$ 690,000,000	MN	18-sep-2022	Variable	TIIE + 2.25%	\$ 227,747,349
BANCOMER	KIMA	\$ 31,000,000	MN	17-may-2023	Variable	TIIE + 2.00	\$ 31,000,000
TOTAL							\$ 3,425,732,539
Centros Comerciales							
BANORTE	CATALPA (DESCUENTO CARTERA)	\$ 21,000,000	MN	30-sep-2023	Variable	TIIE + 2.5	\$ 1,463,463
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 9,360,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 7,221,600
BANREGIO	LATIV DEPARTAMENTOS	\$ 11,700,000	MN	08-abr-2026	Variable	TIIE + 3.25	\$ 10,715,760
BANCREA	CENTRIKA	\$ 40,000,000	MN	06-ago-2024	Variable	TIIE + 3.5	\$ 12,720,296
BANORTE	AURIGA	\$ 920,000,000	MN	02-dic-2037	Variable	TIIE + 2.7	\$ 916,964,000
EXITUS	AURIGA COMERCIO	\$ 17,503,215	MN	14-feb-2024	N/A	N/A	\$ 16,044,614
BANCREA	CENTRIKA	\$ 66,514,000	MN	01-nov-2024	Variable	TIIE + 3.5	\$ 36,952,222
BASE	AURIGA COMERCIO	\$ 50,000,000	MN	17-mar-2025	Variable	TIIE + 3.25	\$ 33,333,333
EXITUS	AURIGA COMERCIO	\$ 30,000,000	MN	13-oct-2023	N/A	N/A	\$ 17,500,000
EXITUS	CAPITAL DE TRABAJO	\$ 80,000,000	MN	06-may-2023	N/A	N/A	\$ 13,333,334
BASE	VIVARIA	\$ 60,000,000	MN	26-dic-2023	Variable	TIIE + 3	\$ 18,000,000
TOTAL							\$ 1,084,248,622
Oficinas							
BANCOMER	VAO OF. 2, CTKA. OF, KOI	\$ 405,000,000	MN	31-oct-2027	Variable	TIIE + 2	\$ 244,791,000
BANCOMER	KOI OFICINAS	\$ 275,000,000	MN	01-jun-2028	Fija	10.5	\$ 89,130,332
BANREGIO	CAPITAL DE TRABAJO	\$ 50,000,000	MN	28-nov-2022	Variable	TIIE + 3.25	\$ 50,000,000
SANTANDER	VAO OF. 2, CTKA. OF, KOI	\$ 75,000,000	MN	22-oct-2024	Variable	TIIE + 3.75	\$ 39,255,319
TOTAL							\$ 423,176,651
Corporativo							
MFM	CAPITAL DE TRABAJO	\$ 30,000,000	MN	26-jul-2022	Variable	TIIE + 2.6	\$ 22,456,500
TOTAL							\$ 22,456,500
TOTAL CONSOLIDADO							\$ 5,863,090,646

Asimismo, los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan los que se muestran a continuación:

- Entregar estados financieros consolidados anuales auditados dentro de los 120 y 210 días naturales,

- posteriores al cierre del ejercicio fiscal.
- Informar dentro de los diez días hábiles siguientes de cualquier evento que pudiera afectar, afecte o menoscabe la situación financiera del negocio incurra en alguna de las causas de vencimiento anticipado prevista en el contrato, informando, además, las acciones y medidas que se vayan a tomar al respecto.
- Cumplir con ciertas razones financieras.
- No transmitir la participación accionaria (ya sea por fusión, adquisición, escisión, cesión) y propiedades, con ciertas excepciones.
- No contratar pasivos con costo financiero, cuyos montos pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- No otorgar préstamos o garantías a terceros que pudieran afectar las obligaciones de pago establecidas en el contrato.
- Cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales.
- Contratación de seguro cuando llegare a haber mejoras o construcciones.
- Entregar estados financieros internos trimestrales no auditados.

Reporte sobre instrumentos financieros derivados:

La política de uso de instrumentos financieros derivados de la empresa permite solamente el uso con fines de cobertura para créditos a largo plazo o cuando salga como condición de contratación de una línea de crédito. Los objetivos de las coberturas son limitar las variaciones de la TIIE en las tasas variables de los créditos contratados y dispuestos para limitar las afectaciones en los márgenes de los proyectos. A septiembre de 2022 contábamos con distintos instrumentos contratados, Swap Vainillas, Cap, Cap Spread, Forwards Bonificados Swaps Cancelables y Swaps Bonificados. Los instrumentos se cotizan con nuestro portafolio de banqueros que incluyen mas no se limitan a BBVA, Banorte, Santander, Monex, Actinver y Base, en base a las cotizaciones recibidas, se contrata el producto en base a la mejor postura.

Nuestro agente de Cálculo o Valuación se contrató con base a la experiencia, conocimiento y pericia en la valuación de dichos instrumentos, cotizando con 3 distintos proveedores y decidiéndonos por OMG Soluciones Administrativas, S.C.

Los contratos derivados son estandarizados, ligados a los créditos a cubrir, no se manejan colaterales ni líneas de crédito. La política de autorización y contratación recae sobre el Comité de Finanzas. Los instrumentos derivados se valúan anualmente para estar al pendiente de los cambios en nuestra exposición, al ser productos de cobertura y estar ligados a las proyecciones financieras de los proyectos, nuestra exposición a los riesgos de mercado está muy acotada, y no contamos con temas de liquidez en las posiciones cubiertas. En nuestra última evaluación a diciembre de 2020, todos nuestros derivados fueron considerados de Cobertura de acuerdo con nuestro Agente de cálculo y nuestros auditores externos.

Técnicas de valuación.

Los instrumentos financieros derivados se valúan mediante la estimación del valor razonable, utilizando distintas técnicas de valoración. Para los Swaps de Tasas de Interés, el valor razonable se calcula como el valor presente de los flujos netos activos y pasivos; las estimaciones de los flujos de efectivo futuros a tasa flotante se basan en tasas de interés forward determinadas a partir de las curvas de rendimiento observables en el mercado y

registradas al final del periodo que se informa; los flujos de efectivo futuros a tasa fija se determinan con la tasa de interés contractual. Los flujos estimados son descontados usando la curva de rendimiento que refleja el riesgo de crédito interbancario. Para las Opciones sobre Tasas de Interés, el valor razonable se determina utilizando modelos matemáticos generalmente aceptados por los intermediarios financieros y que aproximan su valor de mercado (Black-Scholes-Merton). Las estimaciones de flujos futuros a tasa flotante se basan en tasas de interés forward determinadas a partir de las curvas de rendimiento observables en el mercado y registradas al final del periodo que se informa; la variabilidad esperada de las tasas de interés forward se basa en las superficies de volatilidad de la curva de rendimiento observable en el mercado y registradas al final del periodo que se informa.

Las políticas de valuación están apegadas al marco regulatorio del IFRS, se valúan a Valor razonable, este proceso se hizo de manera anual 2019,2020 y 2021, la política a partir del 2022 es que se hizo de manera trimestral, al ser nuestros de cobertura el 100% de nuestros derivados, no se tienen acciones establecidas de acuerdo con la valuación obtenida. La valuación es realizada por un tercero independiente.

La siguiente sección ha sido preparada con base en nuestros Estados Financieros internos. Los potenciales inversionistas deberán leer el siguiente análisis de la administración sobre nuestros resultados de operación y situación financiera junto con la sección "Información Financiera Seleccionada" y nuestros Estados Financieros, mismos que forman parte de este Prospecto.

Esta sección contiene proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que con llevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, aquellos que se detallan más adelante y en otras secciones de este Prospecto, particularmente en la sección de "Factores de Riesgo" antes de invertir en nuestros Certificados Bursátiles.

i. Resultados de Operación.

La siguiente tabla muestra un resumen de información financiera consolidada derivada de los Estados Financieros internos de Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. por el periodo de nueve meses terminados el 31 de marzo de 2023.

INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**Estado de resultados consolidados de resultados integrales internos al****Por los periodos de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022****(miles de pesos)**

	<u>mar-23</u>	<u>mar-22</u>
Ingresos de Operación:		
Ventas netas	\$ 277,178	\$ 383,215
Ingresos por arrendamientos	35,075	32,073
Ingresos por servicios	23,596	35,354
Participación en los resultados de subsidiarias	(1)	(167)
Total de ingresos	<u>335,848</u>	<u>450,476</u>
Costos y gastos:		
Costo de ventas	168,122	250,447
Gastos de operación	99,170	112,118
Efecto neto por pérdida crediticia esperada	-	1,345
Total de costos y gastos	<u>267,293</u>	<u>363,910</u>
Utilidad de operación	68,555	86,566

Situación Financiera de IDEI**Ingresos Netos**

El modelo de negocio de IDEI contempla un plazo de entre 36 y 48 meses desde la etapa de adquisición del terreno y la etapa de desinversión de cada uno de los proyectos, durante este periodo existe la etapa de venta en la cual los clientes pagan entre el 10% y el 30% de enganche del valor total de la operación y el resto a la escrituración del inmueble, momento en el cual se reconoce el 100% del ingreso en nuestros estados financieros.

Los ingresos netos al 31 de marzo de 2023 disminuyeron 25.45% con respecto al mismo periodo del año 2022, pasando de \$450.5 millones de pesos a \$335.8 millones de pesos. Al 31 de marzo de 2023 tenemos un total de ingresos por realizar \$5,883.7 millones de pesos correspondientes a preventas realizadas en nuestros desarrollos con enganches pagados que van desde el 10% hasta el 30% del valor total de venta del inmueble. A continuación, se desglosa el monto de ingresos por realizar mencionado por divisiones.

Segmento	Monto por Escriturar
Horizontal	\$ 1,084,722
Vertical	\$ 4,799,008
Total	\$ 5,883,730

*Cifras en miles de pesos

Costo de Ventas

El costo de ventas disminuyó 32.9% al 31 de marzo de 2023 con respecto al mismo periodo del año anterior, pasando de \$250.4 millones de pesos a \$16.1 millones de pesos. Esta variación se debe a la disminución de ingresos obtenidos.

Los intereses descargados en costo de ventas al 31 de marzo 2023 ascendieron a \$33.7 millones de pesos y los correspondientes al 31 de marzo de 2022 fueron de \$25.8 millones de pesos.

Utilidad Bruta

Al 31 de marzo de 2023 la utilidad bruta disminuyó 16.1% con respecto al mismo periodo de 2022, pasando de \$200.0 millones de pesos a \$167.7 millones de pesos. Lo anterior, debido al decremento en los Ingresos obtenidos de los segmentos horizontal y vertical, así como de la venta de Terrenos Urbanizados.

Gastos de Operación

Los gastos de operación representaron el 29.5% de los ingresos al 31 de marzo de 2023, pasando de \$112.1 millones de pesos al 31 de marzo de 2022 a \$99.2 millones de pesos al 31 de marzo de 2023, lo cual representa un decremento de 11.6%. Lo anterior, se explica por ahorro en gastos previstas por la presidencia. Sin embargo, la proporción con los ingresos es del 29.5% al 31 de marzo de 2023 contra el 24.9% de 31 de marzo de 2022.

EBITDA

El EBITDA al 31 de marzo de 2023 disminuyó en \$18.3 millones de pesos lo que representa un decremento de 19.8% con respecto al 31 de marzo de 2022 derivado del decremento en los Ingresos.

Utilidad de Operación

La Utilidad de Operación al 31 de marzo de 2023 disminuyó \$18.2 millones de pesos lo cual representa un 20.2% con respecto al mismo periodo del año 2022. Esta disminución se debe a decremento en los Ingresos obtenidos de los segmentos horizontal y vertical, así como de la venta de Terrenos Urbanizados.

Costo Financiero Neto

El costo financiero neto al 31 de marzo de 2023 fue de \$(5.6) millones de pesos lo que representó un decremento de \$24.3 millones de pesos comparado con \$18.7 millones de pesos al 31 de marzo de 2022. Esta variación es causada por los intereses de proyectos verticales en proceso que se capitalizan, y se llevan a resultados cuando se registra el ingreso.

Impuestos

Los impuestos a la utilidad sobre base fiscal al 31 de marzo de 2023 totalizaron \$23.3 millones de pesos comparado con el mismo periodo de 2022 por la cantidad de \$26.3 millones de pesos.

Utilidad Neta

La utilidad neta al 31 de marzo de 2023 fue de \$54.4 millones de pesos, presentando un incremento de \$9.1 millones de pesos con respecto a la utilidad neta de \$45.3 millones de pesos al 31 de marzo de 2022.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

El activo total de IDEI al 31 de marzo de 2023 fue de \$17,723.2 millones de pesos, al 31 de diciembre de 2022 fue de \$17,176.7 millones de pesos, al 31 de diciembre de 2021 fue de \$14,263.2 millones de pesos, al cierre del 2020 fue de \$10,054.6 millones de pesos y al cierre de 2019 fue \$9,608.7 millones de pesos.

Fuentes Internas y Externas de Liquidez

Las fuentes internas de liquidez provienen de la propia generación de flujo de las subsidiarias de la Emisora, esto es la utilidad antes de financiamientos, depreciación y amortización. Las fuentes externas de liquidez provienen principalmente de proveedores, financiamientos bancarios a través de líneas de corto o largo plazo y en un futuro a partir de la presente emisión a través de deuda bursátil de largo plazo como lo son los certificados bursátiles.

IDEI y sus subsidiarias se encuentran al corriente en los pagos de sus financiamientos tanto de capital como de intereses. IDEI también tiene líneas de crédito autorizadas disponibles con instituciones bancarias nacionales.

Niveles de Endeudamiento

Al 31 de marzo de 2023, IDEI registró un incremento en su nivel de deuda total de 2.99% con respecto al 31 de diciembre de 2022, registrando niveles de \$5,863.0 millones de pesos y \$5,692.9 millones de pesos, respectivamente.

La situación de la Emisora se mantiene sana registrando una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 4.68 veces al 31 de marzo de 2023 y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 1.64 veces. Al 31 de diciembre de 2022 registra una cobertura de intereses de EBITDA Ajustada/gastos financieros de 3.4 veces y una razón de apalancamiento neto pasivo total/capital contable de 1.58 veces.

Política de Tesorería

Las principales subsidiarias de IDEI invierten de forma individual sus recursos con base en sus necesidades de flujo de efectivo, considerando el plazo y riesgo requerido con el fin de optimizar el costo financiero. El efectivo y las inversiones temporales se mantienen en pesos o en dólares, dependiendo de los requerimientos y de las necesidades de liquidez de cada subsidiaria con base en su flujo de efectivo y de su estructura de deuda.

Transacciones Relevantes no Registradas

La Emisora manifiesta que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados.

Control Interno.

El cumplimiento de las normas de control interno es vigilado permanentemente a través de las áreas de Administración y Finanzas, y de Auditoría Interna las cuales revisan y analizan, en su caso, las desviaciones que se llegaran a presentar con respecto a las operaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Compañía y su registro, así como con respecto a los lineamientos generales, criterios y NIIF aplicables.

IDEI, a través del Consejo de Administración, constituyó un Comité de Auditoría integrado por consejeros independientes. Dicho comité se encarga de verificar la implementación de los sistemas de control interno con el fin de verificar que las transacciones que celebra la Compañía se efectúen y registren conforme a las políticas establecidas por la administración de la Compañía y las NIIF.

La Compañía cuenta con un departamento de Control Interno que utilizando la metodología COSO realiza políticas y procedimientos basados en análisis de riesgos de información financiera, operativos y de cumplimiento, de los cuales se derivan matrices de riesgos y controles que son utilizadas por el área de Auditoría Interna para sus revisiones. El alcance de Auditoría Interna no tiene limitantes y tiene como objetivo principal asegurarse que la Compañía y sus Subsidiarias estén cumpliendo con las políticas y procedimientos que les son aplicables en materia de control interno, emitiendo informes sobre dichos controles al Comité de Auditoría.

Anexo 3. Informes del Comisario por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020.

J-N

San Pedro Garza García, N.L. a 28 de abril de 2021

**SEÑORES ACCIONISTAS DE:
INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V.**

En relación con los acuerdos a tomar en la próxima Asamblea General de Accionistas que revise el ejercicio social 2020, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, manifiesto a Ustedes lo siguiente:

1.- He analizado en detalle los informes del Consejo de Administración relacionados al ejercicio que se revisa, los cuales considero veraces, suficientes y razonables. En consecuencia:

2.- A mi juicio las políticas y criterios contables llevados a efecto consistentemente, son adecuadas dadas las circunstancias de la sociedad.

3.- En mi opinión, la información presentada por el Consejo de Administración refleja en forma veraz y suficiente la situación financiera de la empresa y sus resultados.

En virtud de lo anterior, recomiendo a Ustedes emitir la aprobación de los informes del Consejo de Administración a que he hecho mención.

Atentamente:



C.P.C. RAFAEL CHAPA VAZQUEZ
COMISARIO

12

San Pedro Garza García, N.L. a 1 de abril de 2022

**SEÑORES ACCIONISTAS DE:
INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V.**

En relación con las Resoluciones por Consentimiento Unánime de Accionistas que revisen y aprueben el ejercicio social 2021, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, manifiesto a Ustedes lo siguiente:

1.- He analizado en detalle los informes del Consejo de Administración relacionados al ejercicio que se revisa, los cuales considero veraces, suficientes y razonables. En consecuencia:

2.- A mi juicio las políticas y criterios contables llevados a efecto consistentemente, son adecuadas dadas las circunstancias de la sociedad.

3.- En mi opinión, la información presentada por el Consejo de Administración refleja en forma veraz la situación financiera de la empresa y sus resultados.

En virtud de lo anterior, recomiendo a Ustedes emitir la aprobación de los informes del Consejo de Administración a que he hecho mención.

Atentamente:



**NORA IDALIA FLORES GARCÍA
COMISARIO**

San Pedro Garza García, N.L. a 27 de abril de 2023

**SEÑORES ACCIONISTAS DE:
INTERNACIONAL DE INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V.**

En relación con las Resoluciones por Consentimiento Unánime de Accionistas que revisen y aprueben el ejercicio social 2022, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles en vigor, manifiesto a Ustedes lo siguiente:

1.- He analizado en detalle los informes del Consejo de Administración relacionados al ejercicio que se revisa, los cuales considero veraces, suficientes y razonables. En consecuencia:

2.- A mi juicio las políticas y criterios contables llevados a efecto consistentemente, son adecuadas dadas las circunstancias de la sociedad.

3.- En mi opinión, la información presentada por el Consejo de Administración refleja en forma veraz la situación financiera de la empresa y sus resultados.

En virtud de lo anterior, recomiendo a Ustedes emitir la aprobación de los informes del Consejo de Administración a que he hecho mención.

Atentamente:



C.P. NORA IDALIA FLORES GARCÍA
COMISARIO

Anexo 4. Opinión Legal.

JA

Ciudad de México, a 29 de junio de 2023

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, 01020,
Ciudad de México, México.

Atención: C.P. Leonardo Molina Vázquez.
Director General de Emisoras.

Hago referencia a la solicitud de la sociedad mercantil de nacionalidad mexicana denominada Internacional de Inversiones, S.A.P.I de C.V. (la "Emisora"), presentada a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") relativa a la solicitud de autorización para: (i) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, a cargo de esa H. Comisión, bajo la modalidad de programa de colocación de certificados bursátiles de largo plazo (los "Certificados Bursátiles") hasta por un monto de \$2,500'000,000.00 M.N. (Dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs o en Dólares, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente (el "Programa"); (ii) la oferta pública de la totalidad de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa; y (iii) los demás actos relacionados y aplicables al Programa y la primera emisión (la "Primera Emisión") y la segunda emisión (la "Segunda Emisión", en conjunto con la Primera Emisión, las "Emisiones") de Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa, por un monto de hasta \$1,000'000,000.00 M.N. (Un mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en la modalidad de vasos comunicantes, sin que la suma de las Emisiones exceda de dicho monto y sin que los Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Primera Emisión bajo el Programa superen los \$500,000,000.00 M.N. (Quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y los 5,000,000 (Cinco millones) de Certificados Bursátiles, incluyendo la autorización para la publicación y difusión de los siguientes documentos: (a) el prospecto del Programa, (b) los suplementos informativos de las Emisiones, (c) los avisos de oferta pública de las Emisiones, (d) los documentos con información clave para la inversión de las Emisiones, y (e) los avisos de colocación para efectos informativos respecto de las Emisiones.

Las obligaciones de pago de la cantidad principal de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones estarán garantizadas parcialmente, respecto de cada una de las Emisiones, por una garantía parcial de crédito (*Partial Credit Guarantee*) otorgadas con fecha 29 de junio de 2023 por el International Finance Corporation o Corporación Financiera Internacional (el "IFC"), en los términos de los Contratos de Garantía Parcial de Crédito suscritos, entre el IFC, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común"), para beneficio de los tenedores de Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones (los "Tenedores"), y la Emisora (los "Contratos de Garantía").

En mi función de abogado mexicano externo de la Emisora, he revisado la documentación que se señala a continuación mediante la cual se llevó a cabo la inscripción

del Programa, a efecto de rendir una opinión de conformidad con lo previsto en el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), así como en los artículos 2, fracción I, inciso h), y 7, fracción III, inciso a), éste último únicamente respecto de las Emisiones, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "Disposiciones").

En este sentido, he revisado:

- A. Copia certificada de las escrituras públicas de la Emisora que se describen en el **Anexo 1** de la presente, en las que constan el acta constitutiva y los estatutos sociales vigentes de la Emisora.
- B. Copia certificada de las escrituras públicas del Representante Común que se describen en el **Anexo 1** de la presente, en las que constan el acta constitutiva y las reformas a los estatutos sociales más relevantes del Representante Común.
- C. Copias certificadas de las escrituras públicas que se describen en el **Anexo 2** de la presente, en las que constan: (i) los poderes de las personas que suscribieron los títulos de las Emisiones en nombre y representación de la Emisora y de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común (el "Representante Común"), y (ii) los poderes de las personas que cuentan con facultades y suscribieron el Fideicomiso de Administración en nombre y representación del fiduciario.
- D. Copia certificada de la escritura pública número 32,713, de fecha 12 de febrero de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113, con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, por virtud de la cual se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora, de fecha 30 de septiembre de 2020, así como, copia certificada de la escritura pública número 35,955, de fecha 9 de noviembre de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113, con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado de Nuevo León, por virtud de la cual se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora de fecha 4 de noviembre de 2022, por virtud de las cuales se hace constar la aprobación, entre otros, del establecimiento del Programa, las características de éste, la oferta pública de los Certificados Bursátiles y las Emisiones al amparo del mismo, así como llevar a cabo la inscripción preventiva en el RNV los Certificados Bursátiles al amparo del Programa (las "Autorizaciones Corporativas"). Las asambleas generales extraordinarias de accionistas a que se refieren las Autorizaciones Corporativas fueron instaladas, en ambos casos, sin necesidad de previa convocatoria por encontrarse representado el 100% (cien por ciento) del capital social de la Emisora; asimismo, las resoluciones adoptadas por virtud de dichas Autorizaciones Corporativas fueron adoptadas, en ambos casos, por unanimidad de votos.
- E. Título de fecha 29 de junio de 2023 que ampara los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión de Certificados Bursátiles (el "Título de la Primera Emisión").

- F. Título de fecha 29 de junio de 2023 que ampara los Certificados Bursátiles correspondientes a la Segunda Emisión de Certificados Bursátiles (el "Título de la Segunda Emisión", en conjunto con el Título de la Primera Emisión, los "Títulos").
- G. Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente Alternativa de Pago No. 5118 de fecha 27 de junio de 2023 (el "Fideicomiso de Administración").
- H. Contratos de Garantía.
- I. Original de la opinión legal de fecha 29 de junio de 2023, emitida por el despacho Garrigues LLP, al amparo de la legislación del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, respecto de los proyectos de Contratos de Garantía.

Me refiero a los documentos que se describen en los incisos A. a I. anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En mi revisión de los Documentos de la Opinión, he asumido, sin verificación alguna, que (i) los documentos que se me entregaron como copias certificadas o testimonios son copias fieles de su original, (ii) a la fecha de la presente, los poderes a los que se refiere el inciso C. anterior otorgados por la Emisora y el Representante Común continúan vigentes en todos sus términos y con pleno efecto legal, (iii) a la fecha de la presente, los estatutos sociales contenidos en las escrituras públicas a la que se refiere el inciso A. anterior de la Emisora continúan vigentes en todos sus términos y con pleno efecto legal, y (iv) he asumido la debida y legal constitución y existencia del Representante Común.

Los Contratos de Garantía están sujetos a la legislación, jurisprudencia y tribunales del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América. Considerando lo anterior, la opinión respecto de la validez y exigibilidad de dichos Contratos de Garantía fue emitida por el despacho Garrigues LLP, cuya copia se adjunta al presente como **Anexo 3**. Por lo anterior, y por no estar autorizado para practicar la profesión de abogados en el Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, no emitimos opinión alguna respecto de la validez o exigibilidad de los Contratos de Garantía de conformidad con las leyes de dicho Estado, por lo que nuestra opinión legal está basada en la opinión emitida por Garrigues LLP.

Basándome exclusivamente en información proporcionada por la Emisora, y sujeto a las asunciones, excepciones y limitaciones que aquí se describen, soy de la opinión que:

1. La Emisora es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, de nacionalidad mexicana, debidamente constituida y existente legalmente conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones jurídicas aplicables.
2. Cada uno de los Títulos de las Emisiones de Certificados Bursátiles, fue válidamente emitido por la Emisora y serán exigibles en su contra de conformidad con sus términos y las disposiciones de la LMV.

Santamarina + Steta

3. Los acuerdos contenidos en las Autorizaciones Corporativas constituyen un instrumento jurídico válido y legal y por tanto autorizan a la Emisora para llevar a cabo el establecimiento del Programa, así como, las Emisiones al amparo del mismo conforme a los estatutos sociales vigentes de la Emisora.
4. Los señores Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres y Jorge Martínez Páez, como apoderados de la Emisora cuentan con poderes para actos de administración, actos de dominio y cambiarios, por lo que están debidamente facultados, de forma mancomunada, para en nombre y representación de la Emisora suscribir los Títulos de las Emisiones de los Certificados Bursátiles y celebrar los Contratos de Garantía y obligar a la Emisora de conformidad con dichos documentos y con la legislación aplicable.
5. El Fideicomiso de Administración fue suscrito por (a) Alberto de Jesús de la Garza Evia Torres y Jorge Martínez Páez, como apoderados de la Emisora, quienes cuentan con facultades suficientes para ejercer la representación de la Emisora respecto de actos de administración, mismas que pueden ejercerse de forma individual, (b) Patricia Flores Milchorena y Alfredo Basurto Dorantes, como delegados fiduciarios del Representante Común, quienes cuentan con facultades suficientes para ejercer la representación del Representante Común respecto de actos de administración, mismas que deben ejercerse de forma mancomunada, y (c) Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Saenz González, como delegados fiduciarios del fiduciario del Fideicomiso de Administración, quienes cuentan con facultades suficientes para ejercer la representación del fiduciario respecto de actos de administración, las cuales deberán ejercerse de forma mancomunada, todos ellos debidamente facultados para ello.

Asimismo, el Fideicomiso de Administración: (i) constituye una obligación válida de la Emisora, exigible en su contra de conformidad con sus términos; (ii) en caso de que la Emisora no cumpla con sus obligaciones de pago de los intereses ordinarios conforme a los Certificados Bursátiles, el fiduciario del Fideicomiso de Administración, previa instrucción por parte del Representante Común, deberá realizar el pago de las obligaciones de la Emisora con cargo al fondo de reserva del Fideicomiso de Administración en los términos de dicho contrato; (iii) la Emisora deberá aportar los recursos para contar con los fondos suficientes conforme al Fideicomiso de Administración; y (iv) en caso de que la Emisora no aporte los recursos correspondientes, o bien, el Fideicomiso disponga de los recursos del fondo de reserva del Fideicomiso de Administración y la Emisora no restituya el importe correspondiente en un plazo de 15 (quince) días naturales a partir de su disposición, esto constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles y los Tenedores, a través del Representante Común, conforme a los documentos de las Emisiones, tendrán la facultad de hacer exigibles las obligaciones de la Emisora.

6. Asumiendo, con base en la opinión legal emitida por el despacho Garrigues LLP, la debida celebración por el IFC de los Contratos de Garantía, y la validez y exigibilidad de este, tanto para el IFC, como para la Emisora y el Representante Común, de conformidad con las leyes aplicables en el Estado de Nueva York, Estados Unidos de

América, los Contratos de Garantía no son contrarios a la legislación mexicana aplicable.

7. El despacho Garrigues LLP emitió una opinión en relación con la validez de los Contratos de Garantía suscritos conforme a la legislación aplicable en el Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, que es la legislación que rige los Contratos de Garantía. En la opinión de dicho despacho, las garantías creadas conforme a dichos Contratos de Garantía, se encuentran sujetas a lo siguiente: (i) el IFC es una institución internacional debidamente constituida y existente bajo el Convenio Constitutivo del IFC de fecha 25 de mayo de 1955, modificado el 21 de septiembre de 1961, el 1 de septiembre de 1965, el 28 de abril de 1993 y el 27 de junio de 2012, según se hace constar en la opinión emitida por Garrigues LLP (el "Convenio Constitutivo del IFC"), y tiene absoluta capacidad legal bajo dichos documentos para firmar y cumplir con sus obligaciones bajo los Contratos de Garantía; (ii) los Contratos de Garantía suscritos han sido debidamente celebrados en nombre y representación del IFC por Juan Gonzalo Flores Guzmán, quien cuenta con las facultades necesarias para la celebración de las garantías; (iii) los Contratos de Garantía constituyen una obligación válida del IFC de conformidad con las leyes del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, exigible conforme a sus términos; (iv) la firma del IFC de los Contratos de Garantía y el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los mismos, no viola ni violará (a) los Documentos Constitutivos del IFC, o (b) las leyes del Estado de Nueva York o de los Estados Unidos de América; (v) de conformidad con los términos de los Certificados Bursátiles y de los Contratos de Garantía, IFC responderá por el pago de hasta el 50% (cincuenta por ciento) del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles, en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de la Emisora; y (vi) en caso de que hubiere cualquier incumplimiento por parte del IFC respecto de sus obligaciones conforme a los Contratos de Garantía, dichos Contratos de Garantía se harán exigibles conforme a sus términos y el Representante Común podrá ejecutar y hacer exigibles los Contratos de Garantía ante los tribunales competentes en el Estado de Nueva York, Estados Unidos de América.
8. Los apoderados del Representante Común están facultados, en forma conjunta: (i) cualesquier dos Apoderados A del Representante Común, o (ii) cualquier Apoderado A del Representante Común con cualquier Apoderado B del Representante Común, para suscribir los Títulos de las Emisiones al amparo del Programa, en nombre y por cuenta del Representante Común, así como los Contratos de Garantía en calidad de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles de las Emisiones y para obligar al Representante Común de conformidad con dichos Contratos de Garantía.
9. Para el caso de que, de forma ulterior a las Emisiones, la Emisora pretenda realizar emisiones de largo plazo al amparo del Programa, deberá obtener y presentar una nueva opinión legal, la cual, en su caso deberá versar sobre la debida constitución y exigibilidad de la garantía y las facultades de quien la otorga, así como sobre el procedimiento establecido para su ejecución.

Santamarina + Steta

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

1. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones puede ser limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por normas de índole fiscal o laboral, así como por otras disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso o fraude de acreedores y por disposiciones de orden público.
2. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en los Estados Unidos Mexicanos respecto de demandas laborales, demandas de autoridades fiscales respecto del pago de contribuciones no pagadas, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro, tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.
3. El cumplimiento de los términos de los Contratos de Garantía está sujeto, o puede verse limitado, por lo dispuesto por las leyes mexicanas en materia fiscal, de concursos mercantiles, quiebras, liquidación, así como a las demás disposiciones del derecho mexicano que afectan de manera general los derechos de acreedores.
4. Las disposiciones contenidas en los Contratos de Garantía que confieran facultades discrecionales a cualquier parte de este no podrán ejercerse sino de manera que sean congruentes con los hechos relevantes, y no está exenta de cumplir con requerimientos de autoridad o instancia competente de presentar pruebas adecuadas respecto de las bases de dicho ejercicio. Asimismo, cualquier certificado o notificación que pretenda considerarse como definitiva y obligatoria en relación con alguna parte, podrá ser impugnada por esta ante un tribunal.
5. En el caso de incumplimiento de obligaciones de hacer y de no hacer en los Estados Unidos Mexicanos, no se puede demandar el cumplimiento forzoso de las mismas; no obstante, dicho incumplimiento da lugar a reclamar el pago de daños y perjuicios.
6. El derecho de iniciar cualquier procedimiento en los Estados Unidos Mexicanos está sujeto al plazo de prescripción aplicable, y cualquier procedimiento legal puede estar sujeto a la oposición de defensas y excepciones.
7. Antes de tomar posesión, embargar, vender o de cualquier forma disponer de bienes conforme a los Contratos de Garantía, es necesaria la intervención judicial en un proceso que respete la garantía de audiencia del demandado. Más aún, de conformidad con el Convenio Constitutivo del IFC, los bienes y activos del IFC, donde quiera que se encuentren y en poder de quien quiera que estén, gozan de inmunidad contra cualquier forma de apropiación, embargo o ejecución, mientras no se dicte sentencia firme contra el IFC por un tribunal con jurisdicción competente dentro de los territorios de un estado miembro del IFC en los que el

IFC tenga oficinas, haya nombrado a un agente para la recepción de notificaciones o emplazamientos, o haya emitido o garantizado valores y no podrá ser interpuesta por un gobierno que sea miembro del IFC o por cualquier otra persona actuando en nombre de dicho miembro o que haya obtenido los derechos que se busca obtener en acción por dicho miembro.

8. Las obligaciones contractuales de una persona que garantice obligaciones de terceros, tal como lo son las obligaciones del IFC bajo los Contratos de Garantía, solamente pueden existir en la medida en que las obligaciones del obligado principal sean válidas. Por lo tanto, se hace notar que, en caso de falsedad, invalidez o no exigibilidad de las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones, las obligaciones del IFC pueden verse igualmente afectadas en dichas circunstancias.
9. Las prórrogas o periodos de gracia otorgadas al obligado principal, así como cualquier modificación de la obligación principal que pudiere incrementar cualquier obligación del garante o la novación de la obligación principal, requerirá del consentimiento de dicho garante. Por lo tanto, se hace notar que las obligaciones del IFC conforme a los Contratos de Garantía pueden no ser ejecutables por un tribunal si las obligaciones garantizadas son incrementadas o novadas sin el consentimiento del IFC al momento del incremento o novación.
10. No emito opinión alguna respecto de cualquier estipulación contractual que, con motivo de la presentación de una solicitud o demanda de concurso mercantil, o de su declaración, establezca modificaciones que agraven para una parte los términos de los Contratos de Garantía.
11. Cualquier disposición en los Contratos de Garantía en el sentido de que la nulidad o ilegalidad de cualquier parte de este no invalidará el resto de las obligaciones contenidas en dichos Contratos de Garantía, puede no ser ejecutable en la medida en que dicha disposición constituya un elemento esencial de dicho documento.
12. Las notificaciones en un procedimiento judicial hechas mediante correo o mensajería pueden no ser consideradas como notificaciones personales válidas en el caso de un procedimiento iniciado en los Estados Unidos Mexicanos.
13. Mi opinión se basa en el conocimiento de asuntos específicos en los que he participado en mi asesoría, pero no implica en modo alguno la realización de una investigación independiente, auditoría, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que estén involucrados la Emisora, el Representante Común o el IFC. Nuestra asesoría se ha limitado a cuestiones particulares y ocasionales.
14. Mi opinión se limita única y exclusivamente a los aspectos antes mencionados y se emite con base en la revisión de los Documentos de la Opinión en la misma y la legislación mexicana vigente a la fecha de la presente.

15. La presente opinión se basa exclusivamente en derecho aplicable en los Estados Unidos Mexicanos y se refiere únicamente a documentos regidos por el mismo, por lo que excluye cualquier opinión bajo cualquier otra jurisdicción, y específicamente la del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América.

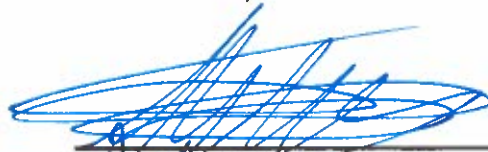
La presente opinión legal externa se otorga única y exclusivamente con base en las leyes de los Estados Unidos Mexicanos en vigor a la fecha de esta.

Para la elaboración de la presente opinión no efectúe ningún tipo de análisis, investigación, examen o averiguación sobre la Emisora, ni respecto de su estado contable, fiscal o de cualquier otra naturaleza, ni obtuve ni revise ningún certificado, constancia o documento (incluyendo folios mercantiles) distinto a los Documentos de la Opinión.

Esta opinión se emite a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 85, fracción IV y 87, fracción II, de la LMV.

La presente opinión legal independiente se emite únicamente con base en hechos y actos a la fecha de esta, por lo cual, en este acto, me deslindo de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar dicha opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley, actos o hechos aplicables a la Emisora, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,



Por: Diego Ostos Guerresi

Cargo: Socio

Cédula Profesional: 09070829

Licenciado en Derecho responsable de la presente Opinión Legal

c.c.p.: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Anexo 1

Actas Constitutivas y Estatutos Sociales Vigentes

I. Escrituras Públicas que contienen el Acta Constitutiva y los Estatutos Sociales vigentes de la Emisora.

1. Acta Constitutiva:

- a. Escritura pública número 13,285 de fecha 21 de enero de 1974, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, titular de la Notaría Pública número 27 del Municipio de Monterrey e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el número 98, folio 69, volumen 205, libro no. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, Monterrey Nuevo León el 14 de febrero de 1974.

2. Transformación sociedad anónima a sociedad anónima de capital variable:

- a. Escritura pública número 1,527 de fecha 3 de septiembre de 1981, otorgada ante la fe del licenciado Manuel García Cirilo, titular de la Notaria Publica número 62 del Municipio de Garza García, Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el número 3459, volumen 130, libro no. 4 Tercer Auxiliar Actos y Contratos Diversos Sección de Comercio, Monterrey Nuevo León el 20 de octubre de 1981.

3. Adopción de la modalidad de sociedad anónima promotora de inversión.

- a. Escritura pública número 14,451 de fecha 31 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaria Publica número 113 con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823*9, con fecha 27 de mayo de 2009.

4. Reforma integral de Estatutos.

- a. Escritura pública número 23,902 de fecha 5 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaria Publica número 113 con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823*9, con fecha 19 de noviembre de 2015.

5. Últimas reformas de los Estatutos Sociales:

- a. Escritura pública número 25,195 de fecha 29 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaria Publica número 113 con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823*9, con fecha 15 de septiembre de 2016,

por virtud de la cual se aprobó llevar a cabo la reforma del artículo 4° (cuarto) de los Estatutos Sociales.

- b. Escritura pública número 27,976 de fecha 19 de febrero de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113 con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823, con fecha 27 de febrero de 2018, por virtud de la cual se aprobó llevar a cabo la reforma del artículo 26° (vigésimo sexto) de los Estatutos Sociales.
- c. Escritura pública número 31,544 de fecha 23 de junio de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquin Gerardo Montaña Urdiales, notario público suplente adscrito a la notaría pública 113 de la que es titular el licenciado Gonzalo Treviño Sada, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823, con fecha 23 de junio de 2020, por virtud de la cual se aprobó llevar a cabo la reforma los tres primeros párrafos del artículo 26° (vigésimo sexto) de los Estatutos Sociales

6. Compulsa y estatutos sociales vigentes:

- a. Escritura pública número 33,217 de fecha 19 de mayo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113 con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

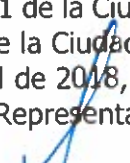
II. Escrituras Públicas que contienen el Acta Constitutiva y los Estatutos Sociales vigentes del Representante Común.

1. Acta Constitutiva:

Escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría Pública número 1 del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el número 384235 el 25 de julio de 2008.

2. Cambio de denominación social.

Escritura pública número 142,620, de fecha 4 de abril de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguarío, titular de la Notaría Pública número 121 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el número mercantil electrónico número 384235*, el 24 de abril de 2018, por virtud de la cual se hace constar la modificación de la denominación social del Representante Común y un aumento al capital social.



3. Fusión y última reforma de estatutos:

Escritura pública número 153,968, de fecha 16 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, titular de la Notaría Pública número 32 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 21 de esa misma Ciudad, de la que es titular el señor licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el número mercantil electrónico número 384235-1, el 27 de octubre de 2020, por virtud de la cual se hace constar la Fusión del representante común como fusionante y SPV Metro, S.A.

[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]

Anexo 2
Poderes

1. Por parte de la Emisora:

- a. Escritura pública número 33,064, de fecha 20 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113, con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado de Nuevo León cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823, con fecha 21 de abril de 2021.
- b. Escritura pública número 33,077, de fecha 22 de abril de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113, con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado de Nuevo León cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 10823, con fecha 23 de abril de 2021.

2. Por parte del Representante Común:

- a. Escritura pública número 154,058, de fecha 30 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farrill, titular de la notaría número 132 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 21 de dicha ciudad, de la que es titular el licenciado Joaquín Humberto Cáceres y Ferráez, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 384235-1, con fecha 13 de noviembre de 2020, mediante la cual se otorgaron, entre otras, la facultad de suscribir títulos de crédito de forma conjunta conforme a lo siguiente.

Los señores (i) Salvador Arroyo Rodríguez; (ii) Mario Alberto Maciel Castro; (iii) Roberto Pérez Estrada; (iv) Fernando José Royo Díaz; (v) Jorge Alejandro Naciff Ocegueda; (vi) Fernando Rafael García Cuellar; (vii) Daniel Martin Tapia Alonso; (viii) Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez; (ix) Raúl Morelos Meza; (x) Oscar Manuel Herrejón Caballero; (xi) Jesús Hevelio Villegas Velderrain; (xiii) Esteban Sadurni Fernandez; (xiii) Ana María Castro Velázquez; (xiv) Fernando Uriel López de Jesús; (xv) Luis Felipe Mendoza Cárdenas; (xvi) Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y; (xvii) Juan Pablo Baigts Lastiri; (xviii) Norma Serrano Ruiz; (xix) Cristina Reus Medina; (xx) María del Carmen Robles Martínez Gómez; (xxi) Patricia Flores Milchorena; (xxii) Mónica Jiménez Labora Sarabia; (xxiii) Rosa Adriana Pérez Quesnel; (xxiv) Gerardo Andrés Sainz González y (xxv) Alonso Rojas Dingler, como Delegados Fiduciarios y Apoderados del Representante Común con Firma "A" (los "Apoderados A del Representante Común"), así como los señores: (i) Adrián Méndez Vázquez; (ii) Alberto Méndez Davidson; (iii) Gerardo Ibarrola Samaniego; (iv) Eduardo Cavazos González; (v) Rodolfo Isaías Osuna Escobedo; (vi) Itzel Crisóstomo Guzmán; (vii) Andrea Escajadillo del Castillo; (viii) Mario Simón Canto; (ix) Jaime Gerardo Ríos García; (x) Manuel Iturbe Herrera; (xi) Alma América Martínez Dávila; (xii) Christian Javier Pascual Olvera; (xiii) Ernesto Luis Brau Martínez, y (xiv) María

Santamarina + Steta

Monserrat Uriarte Carlin como Delegados Fiduciarios y Apoderados del Representante Común con Firma "B" (los "Apoderados B del Representante Común"), a su vez los Apoderados A del Representante Común y los Apoderados B del Representante Común identificados conjuntamente como los "Apoderados del Representante Común".

- b. 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 número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 384235-1, con fecha 02 de agosto de 2022, mediante la cual se otorgaron, entre otras, la facultad de suscribir títulos de crédito de forma conjunta conforme a lo siguiente.

Los señores (i) Salvador Arroyo Rodríguez; (ii) Mario Alberto Maciel Castro; (iii) Roberto Pérez Estrada; (iv) Fernando José Royo Díaz; (v) Gustavo Adolfo Flores Revilla; (vi) Fernando Rafael García Cuellar; (vii) Daniel Martin Tapia Alonso; (viii) Carlos Mauricio Ramírez Rodríguez; (ix) Raúl Morelos Meza; (x) Oscar Manuel Herrejón Caballero; (xi) Jesús Hevelio Villegas Velderrain; (xiii) Esteban Sadurni Fernandez; (xiii) Ana María Castro Velázquez; (xiv) Fernando Uriel López de Jesús; (xv) Luis Felipe Mendoza Cárdenas; (xvi) Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor; (xvii) Juan Pablo Baigts Lastiri; (xviii) Norma Serrano Ruiz; (xix) Cristina Reus Medina; (xx) María del Carmen Robles Martínez Gómez; (xxi) Patricia Flores Milchorena; (xxii) Mónica Jiménez Labora Sarabia; (xxiii) Rosa Adriana Pérez Quesnel; (xxiv) Gerardo Andrés Sainz González; (xxv) Alonso Rojas Dingler; y (xxvi) Carlos Flores Salinas, como Delegados Fiduciarios y Apoderados del Representante Común con Firma "A" (los "Apoderados A del Representante Común"), así como los señores: (i) Adrián Méndez Vázquez; (ii) Alberto Méndez Davidson; (iii) Gerardo Ibarrola Samaniego; (iv) Javier Cortés Hernández; (v) Rodolfo Isaías Osuna Escobedo; (vi) Itzel Crisóstomo Guzmán; (vii) Andrea Escajadillo del Castillo; (viii) Inés Rebeca Ruiz Ramírez; (ix) Jaime Gerardo Ríos García; (x) Alfredo Basurto Dorantes; (xi) Alma América Martínez Dávila; (xii) María Monserrat Uriarte Carlin; y(xiii) Marco Ariel Álvarez Reyes, como Delegados Fiduciarios y Apoderados del Representante Común con Firma "B" (los "Apoderados B del Representante Común"), a su vez los Apoderados A del Representante Común y los Apoderados B del Representante Común identificados conjuntamente como los "Apoderados del Representante Común".

3. Por parte del fiduciario del Fideicomiso de Administración:

- a. Escritura pública número 52,910, de fecha 21 de agosto de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, titular de la notaría número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número 187201-1, con fecha 13 de septiembre de 2021.

[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco]





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

PROSPECTO DEFINITIVO

Los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto de Colocación han quedado inscritos bajo el número 3753-4.15-2023-001 en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores