

ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

Objetivo:

Establecer los pasos y etapas que un proyecto inmobiliario debe seguir durante el proceso de evaluación y certificación TREESTATE, para demostrar que cumple con la normativa necesaria y buenas prácticas inmobiliarias con el fin de obtener el Certificado de Confianza Inmobiliaria.

Alcance:

Los lineamientos establecidos aplican a todo el personal de INDICADORES TREE SAPI de CV (en lo sucesivo TREESTATE) y a todas las empresas desarrolladoras cuyos proyectos inmobiliarios se encuentren en proceso de certificación o certificados.

Definiciones:

Comité de certificación: Conjunto de personas elegidas en base a su conocimiento técnico y experiencia en el sector inmobiliario para revisar y decidir todos los aspectos técnicos del proceso de certificación.

Indicador: Unidad de evaluación más pequeña de la metodología TREESTATE el cual puede pertenecer a una de las 4 áreas de revisión: Empresarial, Financiera, Legal y Técnica. La metodología consta de 113 indicadores.

Etapas: Grupo determinado de indicadores seccionados según el proceso natural de un proyecto inmobiliario, la metodología TREESTATE consta de 5 etapas (Etapa 0 "Due Diligence Corporativo", Etapa 1 "Viabilidad del proyecto", Etapa 2 "Planeación", Etapa 3 "Ejecución de obra", Etapa 4 "Evaluación de satisfacción")

Plataforma digital: La plataforma www.clientes.treestate.com donde se llevarán a cabo todas las actividades de la certificación.

Indicador atómico: Indicador que para la metodología de TREESTATE es de cumplimiento obligatorio.

No conformidad: Incumplimiento de un requisito obligatorio.

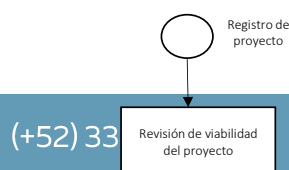
Referencias

2 – CER – 1 Procedimiento general de certificación

2 – CER – 2 Procedimiento de uso de logos

2 – CER – 3 Manual plataforma digital

Diagrama de flujo



ANEXO 4
MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 - CER - 1

Registro de proyecto:

ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

Toda empresa desarrolladora que desee certificar un proyecto inmobiliario podrá acceder a la plataforma digital www.clientes.treestate.com para el registro de uno o varios proyectos inmobiliarios. Ver manual plataforma digital.

Aceptación de proyecto, cotización y contrato:

Antes de iniciar el proceso de certificación TREESTATE analizará la viabilidad de realizar las actividades de certificación en el proyecto registrado, el análisis será principalmente en función de los metros cuadrados. El comité de certificación podrá considerar algunos otros factores del proyecto para la decisión de iniciar el proceso de certificación o negar la viabilidad del servicio.

Una vez aceptado el proyecto, TREESTATE elabora la cotización y lo envía a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital y correo electrónico.

La empresa desarrolladora al momento de aceptar la cotización envía por medio de la plataforma digital los datos legales requeridos para la elaboración del contrato y demás documentación para la prestación del servicio de certificación.

TREESTATE elabora el contrato de prestación de servicios y acuerdo de confidencialidad, y lo comparte por medio de la plataforma digital y correo electrónico, la empresa desarrolladora firma los documentos y los entrega nuevamente a TREESTATE.

En caso de que la empresa desarrolladora quisiera realizar algún tipo de evento especial para la firma del contrato con fines de mayor publicidad, deberá solicitarlo a TREESTATE por medio de un correo electrónico para revisar posibles fechas y detalles adicionales.

Activación de etapa

Una vez firmada la documentación legal requerida y efectuado el pago inicial, TREESTATE activará dentro de la plataforma digital los indicadores correspondientes a la etapa 0 "Due Diligence Corporativo".

Una vez que se haya entregado evidencia en cada uno de los indicadores de la etapa 0 se activará la etapa 1 y así sucesivamente en cada una de las etapas, sin necesidad que las etapas estén completamente calificadas.

En caso de que existiera alguna duda, queja o inconformidad con alguno de los indicadores activados, la empresa desarrolladora podrá por medio de la plataforma o un correo electrónico presentar sus argumentos y solicitud formal de la desactivación de uno o más indicadores. El comité de certificación revisará la solicitud y argumentos, y tomará la decisión de desactivar o mantener activo el o los indicadores, dicha decisión será comunicada a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibida la solicitud.

Entrega de indicadores

La empresa desarrolladora contará con un lapso de 30 días naturales para la entrega de evidencia de cada uno de los indicadores activos en cada etapa (*ver manual plataforma digital*), si algún indicador no presenta evidencia después de ese lapso se calificará como "sin respuesta".

ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

En el caso de que por la naturaleza misma del proyecto y el avance en el que se encuentra, sea imposible entregar evidencia de algún indicador en un lapso de 30 días naturales, la empresa desarrolladora deberá presentar por medio de la plataforma digital o un correo electrónico los argumentos del por qué no es posible entregar evidencia. El comité de certificación analizará los argumentos y decidirá si se otorga un plazo extraordinario para la entrega de evidencia o solicitará algún otro tipo de evidencia provisional. Dicha decisión será comunicada a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibidos los argumentos.

Evaluación de indicadores

Después de haber entregado el total de indicadores correspondientes a una etapa, TREESTATE en un lapso de 20 días naturales a partir de esta fecha evaluará todos los indicadores (a excepción de la etapa 4 con el indicador EC18 el cual por su naturaleza podría llevar más tiempo para su evaluación).

Una vez evaluado cada indicador de la etapa la empresa desarrolladora podrá descargar el reporte de evaluación (*ver manual plataforma digital*), donde podrá consultar la calificación obtenida y la justificación del evaluador.

En caso de que la empresa desarrolladora considere que algún indicador fue evaluado de manera incorrecta, no sujetándose a lo que el indicador establece, que la evaluación carece de criterios técnicos o cualquier otra causa, podrá presentar por medio de la plataforma digital o un correo electrónico, los argumentos de la inconformidad.

El comité de certificación analizará los argumentos y decidirá si se debe modificar la calificación del indicador o mantener la asignada por el evaluador, dicha decisión con su justificación técnica será comunicada a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibida la inconformidad.

Reporte y publicación de resultados por etapa

Una vez evaluado el 100% de indicadores de una etapa, TREESTATE elaborará un informe donde se incluyen cada uno de los reportes de evaluación de los indicadores de dicha etapa, el cual será entregado a la empresa desarrolladora y al comité de certificación.

El comité de certificación revisará los reportes y decidirá si la evaluación se ha apegado a los lineamientos técnicos de cada indicador o si es necesario reevaluar algún indicador. Si los miembros del comité están de acuerdo con las evaluaciones presentadas se publican los resultados en la plataforma digital.

Aprobación de etapa

Para la aprobación de cada una de las etapas se requieren cumplir los siguientes requisitos:

1. Obtener 60 puntos.
2. Obtener una calificación en los indicadores atómicos mayor a 0. Estos indicadores son catalogados como obligatorios.
3. No mantener abiertas "no conformidades" en etapas anteriores.

La etapa cambiará su estatus de en proceso a aprobada.

ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

Los indicadores atómicos de cada una de las etapas son los siguientes:

Etapas 0: EC1, EI1, EI3, EM2, LJ1, LJ4, LJ6.

Etapas 1: LH1, LH2, LH3, TD3, TE1, TF1, TF2.

Etapas 2: FA1, FA4, LH10, TD10, TE3, TE4, TP1, TP3, TP4, TU1.

Etapas 3: EC11, TT16, TT17, TT18.

Etapas 4: TD11, TT19.

En caso de que algunos de estos indicadores atómicos no sean aplicables a un tipo de proyecto, la empresa desarrolladora no tendrá que presentar ningún tipo de evidencia con respecto al indicador y podrá completar satisfactoriamente la etapa.

La cantidad de puntos que cada indicador aporta al puntaje total de la etapa se determina en función del nivel del indicador y la cantidad de indicadores aplicables de esa etapa al proyecto.

No conformidades

Se procederá a asignar una “no conformidad” al proceso de certificación cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

1. No obtener el puntaje mínimo requerido en alguna etapa.
2. Cuando después de evaluada una etapa alguno de los indicadores atómicos obtuvo calificación igual a 0 o sin respuesta.

La etapa cambiará su estatus de en proceso a suspendida.

De ser así, la empresa desarrolladora tendrá 30 días naturales para presentar evidencia de la subsanación de la no conformidad. En el caso de ser no conformidad por no alcanzar el puntaje mínimo de aprobación de la etapa, deberá presentar evidencia de la mejora en uno o más indicadores que le permitan obtener el puntaje mínimo requerido.

En caso de que por la naturaleza del indicador no sea posible entregar evidencia de la subsanación de la no conformidad en un lapso de 30 días naturales, la empresa desarrolladora deberá presentar por medio de la plataforma digital o un correo electrónico los argumentos del por qué no es posible entregar evidencia, el comité de certificación establecerá otro plazo para la entrega de evidencia, dicho plazo será comunicado a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales después de recibida la solicitud.

En tanto alguna no conformidad se encuentre abierta la etapa no podrá ser aprobada y por lo tanto ninguna de las posteriores. Sin embargo, se podrá continuar con la entrega de la documentación en etapas siguientes a la espera de subsanar la no conformidad abierta. En caso de que la no conformidad se encuentre en la etapa 4 no se podrá otorgar el certificado hasta que se subsane la no conformidad.

En el caso de que una empresa desarrolladora no este conforme con el puntaje obtenido y desee mejorar la calificación en uno o más indicadores, deberá expresar la solicitud a través de la plataforma o un correo electrónico indicando cuales son los indicadores en los que se mandará nueva evidencia, el comité de certificación revisa la solicitud y decidirá si es viable o bajo qué condiciones se podrán enviar las nuevas evidencias, dicha decisión será comunicada

ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibida la solicitud.

Proceso de certificación bajo condiciones especiales, suspensión y cancelación

Al momento en que un proyecto genera una “no conformidad” y por lo tanto no aprueba una etapa, el estatus del proyecto cambiará a “proceso de certificación bajo condiciones especiales” hasta que se entregue la evidencia de la subsanación de la no conformidad.

En caso de que la empresa desarrolladora no entregue evidencia de la subsanación de la no conformidad en el tiempo establecido por el comité de certificación, el proyecto pasará al estatus de suspendido. TREESTATE establecerá comunicación con diversos departamentos de la empresa desarrolladora por escrito para comunicar el estatus y las acciones a tomar en los siguientes días, un representante de la empresa desarrolladora deberá comunicar por correo electrónico o cualquier otro medio las razones del porque no se entregó la evidencia en tiempo y forma, solicitar un plazo extraordinario de evaluación o su interés de no continuar con el proceso de certificación. El comité de certificación deberá analizar las razones y decidir si se ha solicitado el extender el plazo o cancelar el proceso de certificación.

Entrega de certificado

Una vez aprobadas las 5 etapas del proceso de certificación, TREESTATE hará entrega a la empresa desarrolladora el Certificado de Confianza Inmobiliaria.

En el caso de que la empresa desarrolladora quisiera realizar algún tipo de evento especial para la entrega de la placa y el certificado con fines de mayor promoción y publicidad, deberá solicitarlo a TREESTATE por medio de un correo electrónico para revisar posibles fechas y detalles adicionales.

NOMBRE

FIRMA DE ENTERADO

Fecha de Firma:

ANNEX 4 TREESTATE CERTIFICATION MANUAL

2 – CER – 1

Objective:

To establish the steps and stages that a real estate project must follow during the TREESTATE evaluation and certification process, to demonstrate that it complies with the necessary regulations and good real estate practices to obtain the Real Estate Trust Certificate.

Scope:

The established guidelines apply to all INDICADORES TREE SAPI de CV (hereinafter TREESTATE) personnel and to all development companies whose real estate projects are in the process of certification or certified.

Definitions:

Certification Committee: A group of people chosen based on their technical knowledge and experience in the real estate sector to review and decide on all technical aspects of the certification process.

Indicator: Smallest evaluation unit of the TREESTATE methodology which can belong to one of the 4 areas of review: Business, Financial, Legal and Technical. The methodology consists of 113 indicators.

Stage: Group of indicators sectioned according to the natural process of a real estate project, the TREESTATE methodology consists of 5 stages (Stage 0 "Corporate Due Diligence", Stage 1 "Project Feasibility", Stage 2 "Planning", Stage 3 "Work execution", Stage 4 "Satisfaction evaluation").

Digital platform: The platform www.clientes.treestate.com where all certification activities will be carried out.

Atomic indicator: Indicator that for the TREESTATE methodology is mandatory.

Non-conformity: Non-compliance with a mandatory requirement.

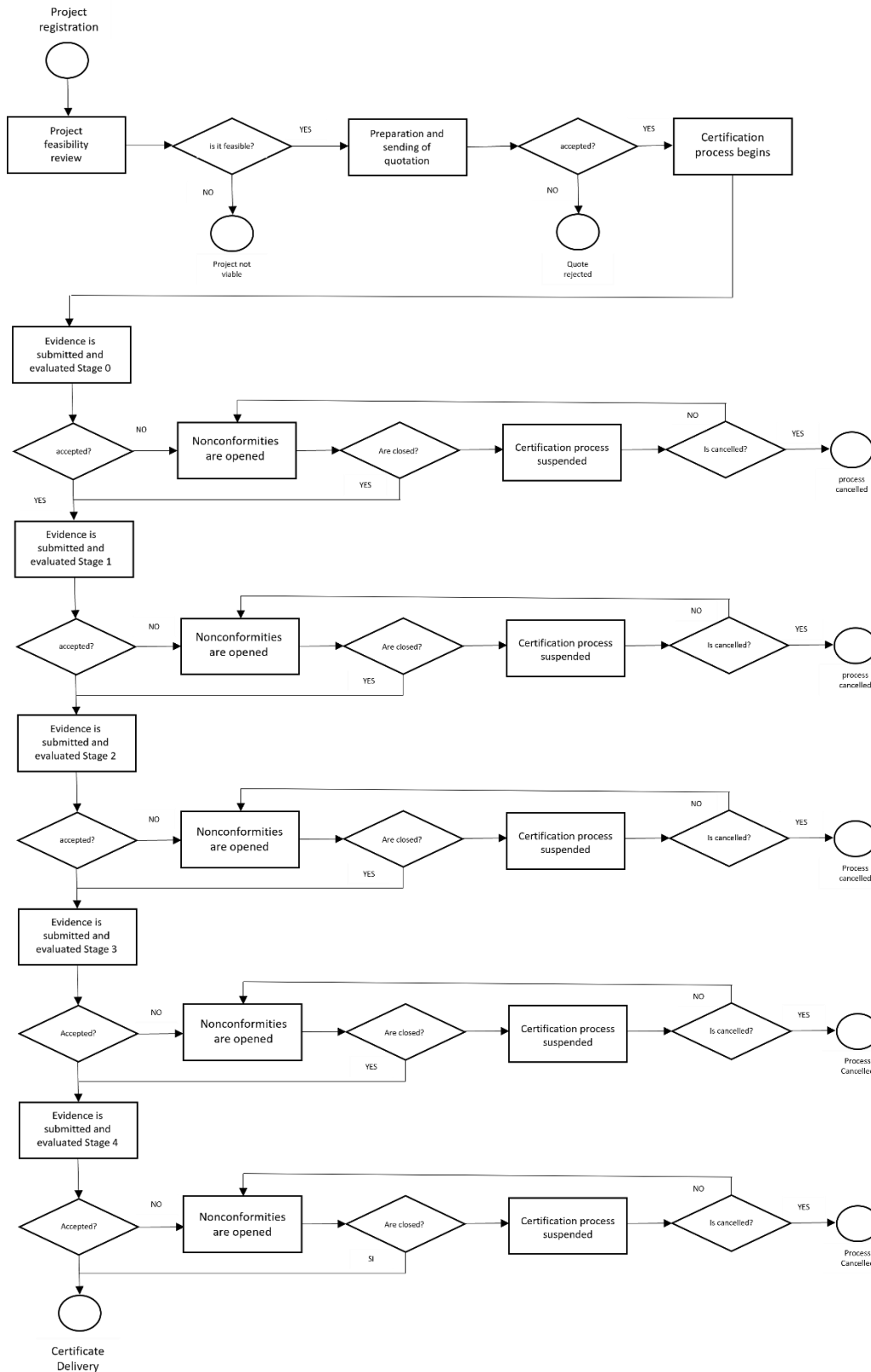
References

- 2 – CER – 1 General certification procedure
- 2 – CER – 2 Procedure for the use of logos
- 2 – CER – 3 Digital platform manual

ANNEX 4
TREESTATE CERTIFICATION MANUAL

2 - CER - 1

Flow Chart



ANNEX 4 TREESTATE CERTIFICATION MANUAL

2 – CER – 1

Project registration:

Any developer wishing to certify a real estate project may access the digital platform www.clientes.treestate.com for the registration of one or more real estate projects. *See [digital platform manual](#).*

Project acceptance, quotation and contract:

Prior to initiating the certification process TREESTATE will analyze the feasibility of performing the certification activities on the registered project, the analysis will be primarily on a square footage basis. The certification committee may consider some other factors of the project for the decision to initiate the certification process or deny the feasibility of the service.

Once the project is accepted, TREESTATE prepares the quotation and sends it to the developer through the digital platform and email.

The developer company now of accepting the quotation sends through the digital platform the legal data required for the elaboration of the contract and other documentation for the provision of the certification service.

TREESTATE prepares the service contract and confidentiality agreement, and shares it through the digital platform and email, the developer company signs the documents and delivers them back to TREESTATE.

In case the developer company would like to make some kind of special event for the signing of the contract for further publicity purposes, it must request it to TREESTATE via email to review possible dates and additional details.

Stage Activation

Once the required legal documentation has been signed and the initial payment has been made, TREESTATE will activate within the digital platform the indicators corresponding to stage 0 "Corporate Due Diligence".

Once evidence has been provided in each of the indicators of stage 0, stage 1 will be activated and so on in each of the stages, without the need for the stages to be fully qualified.

In case there is any doubt, complaint or disagreement with any of the activated indicators, the developer company may submit its arguments and formal request for the deactivation of one or more indicators through the platform or an email. The certification committee will review the request and arguments and will make the decision to deactivate or keep the indicator(s) active, such decision will be communicated to the developer company through the digital platform or an email within 7 calendar days of receipt of the request.

Delivery of indicators

The developer will have a period of 30 calendar days to submit evidence of each of the active indicators at each stage (see digital platform manual), if any indicator does not submit evidence after that period, it will be classified as "no response".

If due to the nature of the project and its progress, it is impossible to provide evidence of any indicator within 30 calendar days, the developer company must submit through the digital

ANNEX 4 TREESTATE CERTIFICATION MANUAL

2 – CER – 1

platform or an email the arguments why it is not possible to provide evidence. The certification committee will analyze the arguments and decide whether to grant an extraordinary term for the delivery of evidence or request some other type of provisional evidence. Such decision will be communicated to the developer company through the digital platform or an email within 7 calendar days of receipt of the arguments.

Evaluation of indicators

After having delivered the total number of indicators corresponding to a stage, TREESTATE will evaluate all the indicators within 20 calendar days from this date (with the exception of stage 4 with indicator EC18, which due to its nature could take more time for its evaluation).

Once each stage indicator has been evaluated, the developer will be able to download the evaluation report (see digital platform manual), where it will be able to consult the score obtained and the evaluator's justification.

In case the developer company considers that any indicator was evaluated incorrectly, not subject to what the indicator establishes, that the evaluation lacks technical criteria or any other cause, it may submit through the digital platform or an email, the arguments of the disagreement.

The certification committee will analyze the arguments and decide whether to modify the rating of the indicator or maintain the one assigned by the evaluator, such decision with its technical justification will be communicated to the developer company through the digital platform or an email within a period not exceeding 7 calendar days of receipt of the disagreement.

Report and publication of results by stage

Once 100% of the indicators of a stage have been evaluated, TREESTATE will prepare a report including each of the evaluation reports of the indicators of that stage, which will be delivered to the developer and the certification committee.

The certification committee will review the reports and decide if the evaluation has adhered to the technical guidelines for each indicator or if any indicator needs to be re-evaluated. If the committee members agree with the evaluations presented, the results are published on the digital platform.

Stage Approval

To pass each of the stages, the following requirements must be met:

1. Obtain 60 points.
2. Obtain a score in the atomic indicators higher than 0. These indicators are classified as mandatory.
3. Not to maintain open "nonconformities" in previous stages.

The stage will change its status from in process to approved.

The atomic indicators for each of the stages are as follows:

Stage 0: EC1, EI1, EI3, EM2, LJ1, LJ4, LJ6.

Stage 1: LH1, LH2, LH3, TD3, TE1, TF1, TF2.

Stage 2: FA1, FA4, LH10, TD10, TE3, TE4, TP1, TP3, TP4, TU1.

ANNEX 4 TREESTATE CERTIFICATION MANUAL

2 – CER – 1

Stage 3: EC11, TT16, TT17, TT18.

Stage 4: TD11, TT19.

If some of these atomic indicators are not applicable to a project type, the developer does not have to submit any evidence with respect to the indicator and may successfully complete the stage.

The number of points each indicator contributes to the total score for the stage is determined by the level of the indicator and the number of indicators applicable to the project for that stage.

Non-conformities

A “non-conformity” will be assigned to the certification process when one of the following situations occurs:

1. Failure to obtain the minimum score required in any stage.
2. When after evaluating a stage, any of the atomic indicators obtained a score equal to 0 or no response.

The stage will change its status from in process to suspended.

In this case, the developer will have 30 calendar days to present evidence of the correction of the nonconformity. In the case of a non-conformity for not reaching the minimum passing score for the stage, evidence of improvement in one or more indicators that will allow the company to obtain the minimum required score must be presented.

In the event that due to the nature of the indicator it is not possible to submit evidence of the correction of the non-conformity within 30 calendar days, the developer company shall submit through the digital platform or an email the arguments why it is not possible to submit evidence, the certification committee shall establish another deadline for the delivery of evidence, such deadline shall be communicated to the developer company through the digital platform or an email within a period not exceeding 7 calendar days after receipt of the request.

If a nonconformity is still open, the stage cannot be approved and therefore none of the subsequent stages can be approved. However, it will be possible to continue with the delivery of the documentation in subsequent stages while waiting for the open nonconformity to be corrected. If the non-conformity is at stage 4, the certificate cannot be granted until the non-conformity is rectified.

In the event that a developer company is not satisfied with the score obtained and wishes to improve the qualification in one or more indicators, it must express the request through the platform or an email indicating which are the indicators in which new evidence will be sent, the certification committee reviews the request and will decide whether it is viable or under what conditions the new evidence may be sent, such decision will be communicated to the developer company through the digital platform or an email within a period not exceeding 7 calendar days of receipt of the request.

ANNEX 4
TREESTATE CERTIFICATION MANUAL

2 – CER – 1

Certification process under special conditions, suspension and cancellation

When a project generates a “non-conformity” and therefore does not pass a stage, the status of the project will change to “certification process under special conditions” until evidence of the correction of the non-conformity is provided.

If the developer fails to provide evidence of the non-conformity correction within the timeframe established by the certification committee, the project will be placed on suspended status. TREESTATE will establish communication with various departments of the developer company in writing to communicate the status and actions to be taken in the following days, a representative of the developer company must communicate by email or any other means the reasons why the evidence was not delivered in a timely manner, request an extraordinary evaluation period or their interest in not continuing with the certification process. The certification committee shall analyze the reasons and decide whether to extend the deadline or cancel the certification process.

Certificate delivery

Once the 5 stages of the certification process have been approved, TREESTATE will deliver the Certificate of Real Estate Trust to the developer.

If the developer would like to hold some kind of special event for the delivery of the plaque and the certificate for purposes of further promotion and publicity, it must request it to TREESTATE via email to review possible dates and additional details.

NAME

SIGNATURE OF ACKNOWLEDGMENT

Date of signature: