

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



Fibra Uno Administración, S.C.

FIDEICOMITENTE

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver
FIDUCIARIO EMISOR

Con base en el Programa de Colocación de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) (el “Programa”) establecido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 1401 (en lo sucesivo la “Emisora”), descrito en el Prospecto de dicho Programa y considerando el Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente, por un monto de hasta \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (“UDIS”) o Dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (“Dólares”), se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 100,000,000 (cien millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios, con valor nominal de Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en este aviso (el “Aviso”) y no definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa y en el suplemento informativo (el “Suplemento Informativo”) relativo a esta emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Denominación de la Emisora: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 1401, constituido el 10 de enero de 2011.

Fideicomitente: Fibra Uno Administración, S.C.

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los tenedores de los CBFIs (según dicho término se define en la sección “I. Glosario de Términos y Definiciones” del Suplemento).

Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho, en su caso, a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso.

Administradores: Conjuntamente (i) FI Management, S.C., (ii) FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestras Cartera Vermont y Cartera Titán, (iii) Operadora Jumbo, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado, (iv) Operadora Hotel Centro Histórico S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Hotel Centro Histórico y (v) Pakeah, S.C., empresa subsidiaria de la Emisora que proporciona Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Park Tower Vallarta, perteneciente a la Cartera Turbo.

Fideicomitente Adherente: Cualquier Propietario que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

Tipo de Oferta: Oferta Pública Primaria Nacional.

Número de Emisión: Primera al amparo del Programa.

Clave de Pizarra: FUNO 23L.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Monto Máximo Autorizado de Colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa con carácter revolvente: Hasta Ps. \$60,000,000,000.00 (sesenta mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o Dólares; en el entendido que el monto conjunto de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa no podrá exceder dicho monto.

Vigencia del Programa: 5 años, contados a partir de la fecha del oficio por el que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores otorgó la inscripción preventiva de los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por la Emisora al amparo del Programa.

Número de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Hasta 100,000,000 (cien millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Plazo de la Emisión: 3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 10 (diez) años.

Fecha de Vencimiento: 25 de febrero de 2033.

Monto de la Emisión: Hasta Ps. \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido que conjuntamente con el monto correspondiente a la emisión con clave de pizarra FUNO 23-2L, no podrá exceder de Ps. \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Precio de Colocación: Ps. \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), por cada Certificado Bursátil Fiduciario.

Denominación: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en Pesos, Moneda Nacional.

Derechos que Confieren a los Tenedores de CBs: Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro del Principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título respectivo.

Fecha de la Oferta: 7 de marzo de 2023.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: 7 de marzo de 2023.

Fecha de Cierre del Libro: 8 de marzo de 2023.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos: 8 de marzo de 2023.

Fecha de Emisión: 10 de marzo de 2023.

Fecha de Registro en BMV: 10 de marzo de 2023.

Fecha de Liquidación: 10 de marzo de 2023.

Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad: respecto al SPT1 (según dicho término se define en la sección “I. Glosario de Términos y Definiciones” del Suplemento Informativo), el 31 de diciembre de 2025 y, respecto al SPT6 (según dicho término se define en la sección “I. Glosario de Términos y Definiciones” del Suplemento Informativo), el 31 de diciembre de 2030.

Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1: el 30 de junio de 2026.

Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6: el 30 de junio de 2031.

Fecha del Primer Ajuste de Tasa: 4 de septiembre de 2026 (la “Fecha del Primer Ajuste de Tasa”).

Fecha del Segundo Ajuste de Tasa: 29 de agosto de 2031 (la “Fecha del Segundo Ajuste de Tasa”).

Recursos netos que obtendrá la Emisora: Ps. \$9,929,700,485.24 (nueve mil novecientos veintinueve millones setecientos mil cuatrocientos ochenta y cinco Pesos 24/100 M.N.). Ver sección “X. Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento Informativo.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: “HR AAA”, la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AAA (mex)”, la cual significa la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

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

Tasa de Interés Bruto Anual Fija: [x] % ([x] por ciento).

Tasa de Interés y procedimiento de cálculo: De conformidad con el calendario de pagos que aparece en el apartado denominado

"Periodicidad en el Pago de Intereses" de la sección "VI. Características de la Oferta" del Suplemento Informativo, desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, para lo cual el Representante Común CB deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [*] % ([*] por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa del Mbono 33 de [*] % ([*] por ciento) más [*] % ([*] por ciento) en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios será computado al inicio de cada Período de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días que integren dicho Período de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trate respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo.

La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles se incrementará en 5 (cinco) puntos base a partir del periodo de intereses que comienza en la Fecha del Primer Ajuste de Tasa (y dicha tasa será la "Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada I"), salvo que la Emisora publique un evento relevante mediante el cual señale haber cumplido en la Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad que corresponda con el SPT1, previa confirmación por parte del Verificador Externo de conformidad con sus procedimientos habituales y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1, es decir, el 30 de junio de 2026.

La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles se incrementará en 25 (veinticinco) puntos base a partir del periodo de intereses que comienza en la Fecha del Segundo Ajuste de Tasa (y dicha tasa será la "Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada II"), salvo que la Emisora publique un evento relevante mediante el cual señale haber cumplido en la Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad que corresponda con el SPT6, previa confirmación por parte del Verificador Externo de conformidad con sus procedimientos habituales y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6, es decir, el 30 de junio de 2031.

No obstante que los Certificados Bursátiles Fiduciarios devenguen la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada I, si la Emisora: (i) cumple en la Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad con el SPT6 y (ii) a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6, es decir el 30 de junio de 2031, entrega al Representante Común una Carta de Cumplimiento; entonces a partir del periodo de intereses que comienza en la Fecha del Segundo Ajuste de Tasa, devengarán intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso de que, conforme a lo anterior, los Certificados Bursátiles devenguen intereses a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada I o a la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada II, no será necesario sustituir el Título que documenta la presente Emisión, en virtud de que el mismo ya prevé la aplicación de dicha tasa.

Indicador de Desempeño Clave: significa el incremento (en metros cuadrados) del Área Bruta Rentable Certificada (según dicho término se define en la sección "I. Glosario de Términos y Definiciones" del Suplemento) en los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso; en el entendido que dicho incremento será medido como la proporción del Área Bruta Rentable Certificada del total del área bruta rentable en nuestro portafolio. Para mayor información, ver la sección "XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad".

Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad: La Emisora trabajará anualmente durante el periodo que abarca el 2021 al 2035 con la finalidad de alcanzar los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad descritos en la sección "XII. Indicador de Desempeño Clave y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad".

Reporte de Información: La Emisora comunicará anualmente sobre la evolución del Indicador de Desempeño Clave ("IDC" o "KPI") y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad ("ODS" o "SPT"), haciendo que la información actualizada esté disponible en su sitio web <https://funo.mx/y/o> divulgada públicamente. El informe anual

y el informe de desempeño de sostenibilidad de la Emisora incluirán: (a) un informe actualizado del desempeño del KPI relativo al SPT establecido; (b) un informe de verificación externa relativa al SPT que describe el desempeño contra el SPT y el impacto relacionado, y el momento de dicho impacto en el desempeño financiero del instrumento; (c) factores actuales o potenciales que puedan limitar o afectar el KPI seleccionado y el SPT; (d) cualquier información relevante que permita a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios monitorear el progreso del SPT y (e) si fuera el caso, incluiremos cualquier ajuste a la metodología de la Línea Base (según dicho término se define en la sección "I. Glosario de Términos y Definiciones" del Suplemento), del KPI y de cualquiera de los SPTs.

Verificación: Dentro de un plazo de 6 (seis) meses calendario contados a partir de la Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad, y únicamente para efectos de calcular, en su caso, la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada I o la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada II, la Emisora buscará una verificación independiente y externa del nivel de desempeño del SPT para el KPI establecido por un Verificador Externo calificado con experiencia relevante (en el entendido, que realizará dicha verificación basándose en los datos publicados por la Emisora por medio de sus reportes trimestrales y anuales) y, como resultado de dicha verificación, a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1 y en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6, la Emisora entregará al Representante Común la Carta de Verificación emitida por el Verificador Externo. Ver "IV. Forma de cálculo de intereses" del Suplemento. En la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1 y, posteriormente, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6, la Emisora publicará en su sitio web (<https://funo.mx/>) la Carta de Verificación.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del Principal o intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada Período de Intereses en que ocurra y continúe el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales, desde la fecha del incumplimiento y hasta que el Principal o los intereses, sean íntegramente pagados (en el entendido que el pago de intereses moratorios sustituirá el pago de intereses ordinarios). Los intereses moratorios correspondientes al incumplimiento en el pago de Principal o de intereses ordinarios serán pagaderos a la vista, salvo que la asamblea de Tenedores de CBs que sea convocada al efecto por el Representante Común CB acuerde otra cosa. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por la Emisora a través del Representante Común CB. La Emisora pagará los intereses moratorios a aquellos Tenedores de CBs que en la fecha de pago correspondiente acrediten su titularidad en los términos del artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días, contra la entrega de las constancias que Indeval expida para tales efectos, conforme al calendario que se indica en el título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo, o si fuera inhábil, el siguiente Día Hábil inmediato siguiente durante la vigencia de la Emisión, contra la entrega de las constancias que el Indeval haya expedido. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 8 de septiembre de 2023.

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, mediante transferencia electrónica de fondos, conforme a lo establecido en la sección "VI. Características de la Oferta" del Suplemento Informativo.

En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberá ser liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, considerando lo siguiente:

A. Si la amortización anticipada se realiza antes del 1 de julio de 2031, la misma se efectuará al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean objeto de amortización a la fecha de amortización anticipada.

El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

La Emisora pagará a los Tenedores de CBs una cantidad igual al monto que resulte mayor entre:

1. el 100% (cien por ciento) de la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean objeto de amortización; y
2. el monto que resulte de calcular el valor presente del monto de Principal a ser amortizado, así como de los pagos pendientes de intereses que se hubiesen generado en relación con dicho monto de Principal de conformidad con el calendario de pagos que se incluye en el apartado "Periodicidad en el Pago de Intereses" de la sección "VI. Característica de la Oferta" del Suplemento Informativo y en el Título correspondiente (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada), calculados:

a. si la fecha de amortización anticipada ocurre en cualquier fecha antes de la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1, es decir, antes del 30 de junio de 2026:

- i. con base en la Tasa de Interés Bruto Anual hasta antes de la Fecha del Primer Ajuste de Tasa, es decir, hasta el 3 de septiembre de 2026; y
- ii. con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada I a partir de la Fecha del Primer Ajuste de Tasa y hasta antes de la Fecha del Segundo Ajuste de Tasa, es decir, hasta el 28 de agosto de 2031 y con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada II a partir de la Fecha del Segundo Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento; **a menos que** la Emisora hubiere cumplido, en su caso, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad del trimestre inmediato anterior a la fecha de amortización anticipada, de conformidad con la tabla a la que hace referencia el SPT1 y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar 3 (tres) Días Hábil antes de la fecha de amortización anticipada, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual a partir de la Fecha del Primer Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento.

b. si la fecha de amortización anticipada ocurre en cualquier fecha a partir de la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1, es decir, a partir del 30 de junio de 2026 y hasta la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6, es decir, hasta el 30 de junio de 2031:

- i. con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada I desde la fecha de amortización anticipada y hasta antes de la Fecha del Segundo Ajuste de Tasa, es decir, hasta el 28 de agosto de 2031, **a menos que** la Emisora en la Fecha de Observación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad hubiere cumplido el SPT1 y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT1, es decir, el 30 de junio de 2026, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual y
- ii. con base en la Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada II a partir de la Fecha del Segundo Ajuste de Tasa y hasta la Fecha de Vencimiento, **a menos que** la Emisora hubiere cumplido en su caso, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad del trimestre inmediato anterior a la fecha de amortización anticipada de conformidad con la tabla a la que hace referencia el SPT6 y la Emisora hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar 3 (tres) Días Hábil antes de la fecha de amortización anticipada, en cuyo caso se calculará con base en la Tasa de Interés Bruto Anual.

Dichos pagos pendientes de principal e intereses serán descontados a la Tasa de MBo no más [*] ([*]) puntos base, conforme lo siguiente: (i) en el caso del Principal, en base al número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días); y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores de CBs los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada.

B. Si la amortización anticipada se realiza en cualquier fecha a partir del 1 de julio de 2031, se efectuará al valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles

Fiduciarios que sean objeto de amortización, debiendo la Emisora pagar adicionalmente:

- i. La prima que corresponda conforme a la siguiente tabla, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPT6 en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT6, (ii) a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo del SPT6, es decir, el 30 de junio de 2031, no entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento del SPT6 y (iii) haya incumplido en su caso, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad del trimestre inmediato anterior a la fecha de amortización anticipada de conformidad con la tabla a la que hace referencia el SPT6 y la Emisora no hubiere entregado al Representante Común una Carta de Cumplimiento del trimestre de que se trate a más tardar 3 (tres) Días Hábil antes de la fecha de amortización anticipada:

Fecha en la que se realiza la amortización anticipada voluntaria	Prima a pagar
1 de julio de 2031 y hasta el 27 de febrero de 2032	37.5 (treinta y siete punto cinco) puntos base sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda.
27 de febrero de 2032 y hasta el 26 de agosto de 2032	25 (veinticinco) puntos base sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda.
27 de agosto de 2032 y hasta antes de la Fecha de Vencimiento	12.5 (doce punto cinco) puntos base sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda.

- ii. los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha de amortización anticipada, calculados conforme a la sección "VII. Forma de Cálculo de los Intereses" del Suplemento.

Para mayor información ver el apartado "Amortización Anticipada Voluntaria" de la sección "VI. Características de la Oferta" del Suplemento Informativo.

Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios: La Emisora podrá adquirir en cualquier momento los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión en el mercado secundario a través de los mecanismos disponibles al efecto y de conformidad con las disposiciones legales aplicables en su momento; en el entendido que el precio de adquisición y el número de valores adquirido será revelado por la Emisora el Día Hábil inmediato siguiente a aquel en que se realice la adquisición. La Emisora no podrá recolocar los valores adquiridos.

Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen obligaciones de dar, hacer y de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del título que documenta la presente Emisión.

Patrimonio del Fideicomiso: El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con: (i) la Cartera; (ii) los derechos de arrendamiento de los Bienes Inmuebles adquiridos o aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (iii) los Recursos Derivados de las Emisiones; (iv) las cantidades percibidas por Rentas; (v) los Bienes Inmuebles que se adquieran con recursos derivados de Emisiones o con cualquier otro recurso; (vi) las Inversiones Permitidas, y en su caso con sus productos; (vii) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (viii) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (ix) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (x) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xi) cualesquiera productos o rendimientos derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula Cuarta del Fideicomiso; y (xii) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida. **Características relevantes de nuestros activos:** Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2022 por 596 Propiedades con 623 operaciones, diversificadas en: 146 comerciales, 180 industriales, 90 de oficinas y 207 en el sector de otros, con 11.0 millones de metros cuadrados de GLA (3.0 millones comerciales, 6.0 millones industriales, 1.1 millones de oficinas y 0.9 millones del sector de otros) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2022 de 93.7% (noventa y tres punto siete por ciento). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 2 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, (i) Tapachula con 32,248 metros cuadrados y (ii) JV

Satélite (Portal Norte) con 66,561 metros cuadrados, que se espera a su término comprendan 98,809 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Por el momento, la fase 2 del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México conocido como Mitikah, al que Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y de la Cartera Colorado, se encuentra en pausa. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en todos los estados de México, con aproximadamente 2,800 inquilinos de diversas industrias y sectores.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El pago del Principal y de los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán el día de su vencimiento, en cada una de las Fechas de Pago de Intereses señaladas en el Suplemento Informativo, mediante transferencia electrónica, en el domicilio de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o, en su caso, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida el Ineval. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en Pesos, M.N., por la Emisora a través del Representante Común CB.

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Se recomienda a todos los posibles adquirentes consultar la sección de régimen fiscal contenida en el Suplemento Informativo.

Restricciones de Venta: El Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa únicamente podrán ser utilizados en México de conformidad con la Ley del Mercado de Valores para la oferta y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no podrán ser ofrecidos o vendidos directa o indirectamente, y el Suplemento Informativo y el Prospecto del Programa o cualquier otro documento de oferta no podrán ser distribuidos o publicados en cualquier jurisdicción distinta a México, salvo conforme a circunstancias que resultarán en el cumplimiento de cualesquiera leyes o reglamentos aplicables. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de EUA y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos ni a Personas de los Estados Unidos (según se define en la Ley de Valores de EUA) salvo al amparo del "Regulation S" de la Ley de Valores de EUA o de conformidad con cualquier excepción a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA. En la medida que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean adquiridos por inversionistas extranjeros, dichos inversionistas estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la legislación fiscal en México y, además, estarán sujetas a las normas y requerimientos fiscales aplicables en la

jurisdicción de su residencia fiscal. Dichos inversionistas deberán consultar con sus asesores fiscales respecto de su capacidad para cumplir con dichas normas y requisitos.

Régimen Fiscal Aplicable: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se fundamenta en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2023, es decir, a la tasa del 0.15% (cero punto quince por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, la Ciudad de México, o los Municipios, etc.; (iii) Para personas físicas y personas residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. **Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

Representante Común CB: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Asesor Financiero y Agente Estructurador: MexCap Partners, S.C. ("MexCap").

Aumento en el número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen en el Suplemento Informativo, la Emisora tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES

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

BANORTE | CASA DE BOLSA

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

Santander

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

CO-LÍDERES

citibanamex
Casa de Bolsa

Citibanamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Citibanamex

Scotiabank

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat



MexCap Partners, S.C.

La calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede estar sujeta a revisión. Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la presente Emisión podrían estar sujetas a revisión a la baja, por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, enunciadas en el Suplemento Informativo, así como en los documentos relacionados, tales como, Avisos, dictamen de la calidad crediticia, entre otros.

Emisión con amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. La presente Emisión al amparo del Programa prevé la amortización única de capital al vencimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios por lo cual los posibles inversionistas deberán considerar que podría representar un riesgo mayor para ellos en comparación con los Certificados Bursátiles Fiduciarios que cuenten con vencimientos parciales, ya que se requeriría mayor cantidad de recursos, en un momento determinado, para llevar a cabo su pago.

Garantía y Prelación de créditos. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión son quirografarios. Toda vez que los Certificados Bursátiles Fiduciarios no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del IPAB ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

Dado el futuro incierto de la dirección de la pandemia por COVID-19, incluidos los efectos no solo de nuestro negocio, sino también en los negocios de nuestros arrendatarios y su capacidad para pagar el alquiler en virtud de sus contratos de arrendamiento con nosotros, la pandemia podría continuar afectando negativamente nuestros resultados, operaciones, perspectivas, planes, crecimiento, flujos de caja y liquidez.

Actualmente no hay un consenso en el mercado sobre los atributos precisos que se requieren para que un proyecto determinado se defina como "sostenible" y, por lo tanto, no se puede garantizar a los inversionistas que los objetivos descritos en el Marco de Referencia de la Emisora satisfagan todas las expectativas de los inversionistas en relación con el desempeño de sostenibilidad. Aunque el Indicador de Desempeño Clave y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad sean seleccionados de acuerdo con las categorías reconocidas por los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y sean desarrollados de acuerdo con las normas pertinentes, la Emisora no puede garantizar que se alcancen los objetivos previstos, ni que no se produzcan impactos sostenibles adversos durante la operación de dichos proyectos.

Adicionalmente, la Emisora no puede asegurar que el Indicador de Desempeño Clave y los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad de la presente Emisión seguirán satisfaciendo las categorías reconocidas en el marco de los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad. En particular, no se puede garantizar que los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad planteados seguirán 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 inversiones 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 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 pertinentes).

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Aviso fueron autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos con el número 3265-4.15-2023-026-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o

veracidad de la información contenida en el Prospecto y/o en el Prospecto del Programa y/o en el Suplemento Informativo y en el presente Aviso, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto del Programa y el Suplemento Informativo se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Fideicomiso Emisor: www.funio.mx.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto del Programa ni del Suplemento Informativo y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describen en el Suplemento Informativo se emiten al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios cuya inscripción preventiva (bajo la modalidad programa de colocación con carácter revolvente) en el Registro Nacional de Valores de los CBs objeto del Programa fue otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023.

Ciudad de México a 7 de marzo de 2023.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/4952/2023, de fecha 7 de marzo de 2023.