

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 15,000,000 (quince 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: FI Management, S.C. es el administrador del Patrimonio del Fideicomiso y, las siguientes sociedades son los administradores de las siguientes Carteras: (i) 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, (ii) Operadora Jumbo, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado, (iii) 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 (iv) 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: Tercera al amparo del Programa.

Clave de Pizarra: FUNO 23-3L.

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 15,000,000 (quince millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Plazo de la Emisión: 1,092 (mil noventa y dos) contados a partir de la Fecha de Emisión, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.

Fecha de Vencimiento: 27 de noviembre de 2026.

Monto de la Emisión: Hasta Ps. \$1,500,000,000.00 (mil quinientos 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: 28 de noviembre de 2023.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta: 28 de noviembre de 2023.

Fecha de Cierre del Libro: 29 de noviembre de 2023.

Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con Fines Informativos: 29 de noviembre de 2023.

Fecha de Emisión: 1 de diciembre de 2023.

Fecha de Registro en BMV: 1 de diciembre de 2023.

Fecha de Liquidación: 1 de diciembre de 2023.

Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT: 31 de diciembre de 2025.

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

Recursos netos que obtendrá de la Emisora: Ps. \$[1,485,768,491.00] ([mil cuatrocientos ochenta y cinco millones setecientos sesenta y ocho mil cuatrocientos noventa y un] Pesos [00]/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. Mantienen 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 calificadora de valores.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: “AAA (mex)” con observación “En Evolución”, 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.

Las observaciones indican que hay probabilidad incrementada de un cambio de calificación y la dirección probable de dicho cambio. Si la observación se califica como “En Evolución”, debe entenderse que la calificación puede ser aumentada, degradada o afirmada.

Para mayor información respecto a esta observación, favor de referirse al factor de riesgo denominado “La calificación otorgada por Fitch México, S.A. fue otorgada con la observación En Evolución” de la sección “III. Factores de Riesgo” del Suplemento.

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 calificadora de valores.

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

Tasa de Interés y procedimiento de cálculo: A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante

Común CB calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días, (cada uno un “Período de Intereses”) (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), computado a partir de la Fecha de Emisión y que registrará precisamente durante el Período de Intereses de que se trate conforme a lo siguiente:

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de $[*]\%$ ($[*]$ por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”) a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común CB utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de $[*]\%$ ($[*]$ por ciento) a la TIIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá capitalizar o en su caso, hacer equivalente al número de días que integren el Período de Intereses.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común CB utilizará la fórmula establecida en el título que representa la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento Informativo. **Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Intereses:** $[*]\%$ ($[*]$ por ciento).

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 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 del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT, y únicamente para efectos de determinar, en su caso, si en la Fecha de Vencimiento la Emisora pagará la Prima (según dicho término se define en la sección “I. Glosario de Términos y Definiciones” del Suplemento) 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, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo, la Emisora entregará al Representante Común la Carta de Verificación

emitida por el Verificador Externo. Ver “IV. Forma de cálculo de intereses” del Suplemento. Posteriormente, en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo, 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 28 (veintiocho) días 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 29 de diciembre de 2023.

Amortización de Principal: La amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se hará a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado.

En la Fecha de Vencimiento, la Emisora pagará a los Tenedores el Principal y la Prima, esta última, exclusivamente en caso de que la Emisora: (i) incumpla con el SPT en la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad SPT y (ii) no entregue al Representante Común una Carta de Cumplimiento a más tardar en la Fecha de Confirmación del Verificador Externo.

El Principal y, en su caso, la Prima, se pagarán en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del Título correspondiente, conforme a lo establecido en la sección “VI. Características de la Oferta” del Suplemento Informativo.

Amortización Anticipada Voluntaria: La Emisora tendrá en cualquier tiempo el derecho de amortizar de manera anticipada, la totalidad o una parte de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, a partir del 29 de noviembre de 2024, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada, a la fecha de amortización anticipada, deberá considerar el 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios o, en su caso, Valor Nominal Ajustado.

En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles Fiduciarios, la Emisora pagará a los Tenedores una cantidad (el “Precio de Amortización Anticipada”) igual al monto que resulte de la suma de:

I. el precio igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y por Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER); y

II. más 10 (diez) puntos base sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a ser amortizados, **a menos que** antes de la fecha de amortización anticipada 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 SPT en curso en la

fecha en que realice la amortización anticipada 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, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría lo relativo a lo contenido en el inciso I. anterior.

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 30 de septiembre de 2023 por 586 Propiedades con 613 operaciones, diversificadas en: 147 comerciales, 180 industriales, 80 de oficinas y 206 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 30 de septiembre de 2023 de 94.0% (noventa y cuatro por ciento). Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 1 Propiedad que actualmente está en desarrollo, (i) 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 todas las entidades federativas, y en base de inquilinos en 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 morales 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

INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER



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

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE ESTRUCTURADOR



MexCap Partners, S.C.

CON MOTIVO DE LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CORRESPONDIENTES A LA PRESENTE EMISIÓN, LOS INVERSIONISTAS OTORGAN SU MÁS AMPLIO CONSENTIMIENTO PARA QUE LA EMISORA LLEVE A CABO LOS PROCESOS DE INTERNALIZACIÓN Y DE SEGREGACIÓN DE ACTIVOS DESCRITOS EN EL APARTADO A. DE LA SECCIÓN “XXI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES” DEL SUPLEMENTO, AUTORIZADOS POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA FUNO 11 DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2023.

La calificación “AAA(mex)” fue otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. con la observación “En Evolución”. Las observaciones indican que hay probabilidad incrementada de un cambio de calificación y la dirección probable de dicho cambio. Si la observación se califica como “En Evolución”, debe entenderse que la calificación puede ser aumentada, degradada o afirmada. La observación de esta calificación refleja el riesgo sustancial relacionado a la transacción que la Emisora enfrenta al ejecutar la escisión de sus activos industriales, el subsecuente intercambio de sus títulos de deuda bursátil colocados en el extranjero y la oferta pública inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra NEXT 23 a ser realizada por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso 2401 (“Fibra Next”). Fitch Mexico, S.A. de C.V. espera resolver la observación “En Evolución” una vez que las transacciones se completen y se pueda determinar las implicaciones exactas de la calificación a través del análisis del perfil nuevo de negocios de la Emisora, su posición financiera, la estructura de gobierno corporativo, el tratamiento a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios, entre otros factores. Si la transacción no se realiza, Fitch México, S.A. de C.V. reevaluará el perfil financiero y de negocio de la Emisora.

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 presente Aviso, así como en los documentos relacionados, tales como, Suplemento Informativo, 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 3265-4.15-2023-026-04 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 del Intermediario Colocador 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.funomx.com.

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 28 de noviembre de 2023.

Autorización de la CNBV para su publicación: oficio 153/5689/2023, de fecha 28 de noviembre de 2023.