



ALMACENADORA MERCADER, S.A., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO

AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ALMER 00525.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE POR UN MONTO DE HASTA \$1,000'000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN DÓLARES, MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (EL "PROGRAMA") ESTABLECIDO POR ALMACENADORA MERCADER, S.A., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO.

SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE HASTA 1,500,000 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 M.N. (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO.

MONTO DE LA OFERTA:

HASTA \$150,000,000.00 M.N. (CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:

Emisor:	Almacenadora Mercader, S.A., Organización Auxiliar del Crédito (" <u>Almer</u> " o el " <u>Emisor</u> ").
Tipo de oferta:	Pública, Primaria y Nacional.
Tipo de valor:	Certificado bursátil de corto plazo (los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
Clave de Pizarra:	ALMER 00525.
Monto Autorizado Programa:	Total del Hasta \$1,000'000,000.00 (Un mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de autorización que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la " <u>CNBV</u> ").
Denominación de la moneda en la que se realiza la Emisión:	Pesos, moneda nacional.
Número de la Emisión al amparo del Programa:	Vigésima primera.
Monto Total de la Emisión:	Hasta \$150,000,000.00 M.N. (Ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 1,500,000 (Un millón quinientos mil).
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100 (Cien pesos 00/100 M.N.).

Precio de Colocación: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

Plazo de Vigencia de la Emisión: 140 días.

Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública: 9 de septiembre de 2025.

Fecha de Emisión: 11 de septiembre de 2025.

Fecha de Oferta: 10 de septiembre de 2025.

Fecha de Cierre de Libro: 10 de septiembre de 2025.

Fecha de Registro en Bolsa: 11 de septiembre de 2025.

Fecha de Liquidación: 11 de septiembre de 2025.

Fecha de Publicación de Aviso con Fines Informativos: 10 de septiembre de 2025.

Fecha de Vencimiento: 29 de enero de 2026.

Garantía: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía real o personal alguna.

Recursos netos que obtendrá el Emisor: \$[] ([] millones de Pesos []/100 M.N.). Los gastos de la presente Oferta ascienden a \$[•] M.N. ([•] de pesos [•]/100 Moneda Nacional) [y serán pagados con recursos provenientes de la emisión].

Gastos relacionados con la oferta:

CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Cuota de Inscripción CNBV	\$[•]	N/A	\$[•]
Cuota de listado BMV	\$[•]	\$[•]	\$[•]
Comisión por intermediación Intermediario Colocador	\$[•]	\$[•]	\$[•]
Comisión por estructuración Intermediario Colocador	\$[•]	\$[•]	\$[•]
[•]	\$[•]	\$[•]	\$[•]
[•]	\$[•]	\$[•]	\$[•]
Indeval	\$[•]	\$[•]	\$[•]
TOTAL:	\$[•]	\$[•]	\$[•]

Destino de Fondos: Los recursos netos de la Emisión serán utilizados por el Emisor para capital de trabajo, sustitución de pasivos, propósitos corporativos en general.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.: "HR1" por HR Ratings. La cual significa que el Programa de CEBURES de CP ofrece alta calidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología utilizada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "F1(mex)" por Fitch Ratings. La cual significa la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de FITCH, esta calificación se

asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada.

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

Tasa de Rendimiento: [__]% ([__] por ciento).

Forma de cálculo de los intereses:

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o valor nominal ajustado, según sea el caso, computado a partir de la Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, a la tasa de interés a que hace referencia el siguiente párrafo que el Representante Común calculará el segundo Día Hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que regirá durante el Periodo de Intereses siguiente, para lo cual deberá aplicar la tasa que resulte de adicionar $[*][(*)]$ puntos [base/porcentuales], a la Tasa de Interés de Referencia capitalizada, o en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México como tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 días o al plazo más cercano.

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada, o en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta.

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

NDE= Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses de que se trate hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores se le denominará "Tasa de Interés Bruto Anual" de los Certificados Bursátiles.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión, o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, en el entendido que, el cálculo para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos

en cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VNA \times \left(\frac{TC}{36,000} \right) \times NDE$$

En donde:

I= Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.

VNA= Valor nominal o valor nominal ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación.

TC= Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE= Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses de que se trate hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

VNA_t = Valor nominal ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación del Periodo de Intereses que se trate.

VNA_{t-1}= Valor nominal o valor nominal ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación en el Periodo de Intereses inmediato anterior.

AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

Para determinar el valor nominal ajustado por Certificado Bursátil en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

VNA_t = Valor nominal ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación del periodo que se trate.

VNAT= Valor nominal ajustado por Certificado Bursátil en circulación del periodo que se trate.

NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación del periodo que se trate.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en las fechas de pago correspondientes de conformidad con lo establecido en la sección "Lugar y forma de pago de principal e intereses" del título.

Adicional a los intereses pagaderos al amparo de los Certificados Bursátiles, y a efecto de reflejar, en su caso, las calificaciones crediticias originales otorgadas al Programa por parte de dos Agencias Calificadoras las cuales a la Fecha de Emisión son "HR1" otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y "F1(mex)" otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. (la "Calificación Original"), el Emisor pagará un premio, en cada Fecha de Pago de Intereses, sobre el valor nominal o valor nominal ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles (el "Premio"), de acuerdo con lo siguiente:

- Si durante la vigencia de la Emisión, alguna de las Calificaciones Originales disminuye, o el Programa deja de ser calificado por las Agencias Calificadoras sin que otras Agencias Calificadoras otorguen una

calificación crediticia de corto plazo para el Programa equivalente o superior a la Calificación Original, el Emisor pagará el Premio, considerando una tasa de ajuste de 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) (la “Tasa de Ajuste”) para su cálculo.

- El Premio se calculará sobre los días naturales que efectivamente permanezcan con la Calificación Ajustada durante la vigencia de la Emisión, es decir, en tanto no se restablezca la Calificación Original o una superior; o sobre los días naturales que el Programa no tenga calificaciones crediticias vigentes equivalentes o superiores a la Calificación Original.

Para calcular el monto del Premio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$PR = VNA \times TA \times \left(\frac{DCA}{360} \right)$$

En donde:

PR = Importe del Premio que, en su caso, pagará el Emisor en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente o en su caso, en la Fecha de Vencimiento.

VNA = Valor nominal o valor nominal ajustado, según corresponda, de los Certificados Bursátiles en circulación.

TA = Tasa de Ajuste expresada en porcentaje.

DCA = Días naturales efectivamente transcurridos, durante el Periodo de Intereses de que se trate, en los que la calificación del Programa fue la Calificación Ajustada.

En su caso, el pago del Premio por parte del Emisor se realizará en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses siguiente a la fecha en que la Calificación Original disminuya o el Programa deje de ser calificado por las Agencias Calificadoras, o en su caso, en la Fecha de Vencimiento, y será adicional al pago del valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles, en caso que dicho pago se realice en la Fecha de Vencimiento, y a los intereses ordinarios respectivos. Dicho pago será realizado en los términos anteriormente descritos, únicamente en el caso de que no hubiera calificación o la misma fuere inferior a la Calificación Original y dicho pago será realizado en cada una de las Fechas de Pago de Intereses siguientes a que se presente cualquiera de los supuestos señalados anteriormente hasta que dicho supuesto termine por haberse obtenido una nueva calificación o incrementando la misma, en ambos casos, de forma que se tenga una calificación equivalente o superior a la Calificación Original.

El Representante Común, dará a conocer al Emisor por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico) y a Indeval por escrito (o a través de los medios que éste determine), a más tardar el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, el importe de los intereses ordinarios a pagarse, el monto de principal a ser amortizados y el Premio, según resulte aplicable. Asimismo, dará a conocer, con la misma periodicidad, a la CNBV a través de STIV-2 y a la Bolsa a través de SEDI o a través de los medios que éstas determinen, el importe de los intereses ordinarios a pagarse, el monto de principal a ser amortizado y el Premio, según resulte aplicable, así como, en su caso, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses y el valor nominal ajustado por Certificado Bursátil en circulación.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en 5 periodos regulares de 28 (veintiocho) días, en las fechas señaladas en el calendario siguiente salvo en el caso en que la Fecha de Pago de Intereses recaiga en un día inhábil, en cuyo caso el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente, sin que ello sea considerado un incumplimiento del Emisor (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”), mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, contra la entrega de las constancias que para tal efecto expida.

Calendario de Pagos de Intereses

No. del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	9 de octubre de 2025
2	6 de noviembre de 2025
3	4 de diciembre de 2025
4	1 de enero de 2026
5	29 de enero de 2026

En caso de que cualquier Fecha de Pago de Intereses en términos del título no sea un Día Hábil, el pago se realizará al Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior constituya un incumplimiento por parte del Emisor, debiendo realizarse el pago de intereses con base en el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de los Intereses (excluyéndola); cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un "Periodo de Intereses").

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor, hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval a más tardar a las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente. En caso de que el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago hasta que éste sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto.

La liquidación del importe de los intereses a pagar aplicable al primer Periodo de Intereses se efectuará precisamente el día 9 de octubre de 2025.

**Tasa de Interés
Aplicable al Primer
Periodo:**

[[]] ([]) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.]

**Amortización
Principal:**

de El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará en un sólo pago el 29 de enero de 2026 (la "Fecha de Vencimiento"), contra entrega de la constancia correspondiente y la entrega del título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles deberá ser liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito, a la BMV a través del SEDI y a la CNBV a través de STIV-2 o a través de los medios que estas determinen, por lo menos el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, el monto correspondiente a dicha amortización.

Intereses Moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago íntegro y oportuno del principal, programado o anticipado, de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto vencido a la Tasa de

Interés Bruto Anual adicionando 2.0% (dos punto cero puntos porcentuales). Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal vencida y no pagada haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en incumplimiento. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México y en la misma moneda que la suma principal o, en cualquier otro domicilio n que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 horas del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el Representante Común reciba del Emisor al amparo del presente título, se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier Prima por Amortización Anticipada o Premio aplicable, en su caso, y finalmente al saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles.

**Lugar y Forma de pago
del Principal e
Intereses:**

Depositario: Indeval

Posibles Adquirentes: Personas físicas y/o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Régimen fiscal:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa y/o de cualquiera de las emisiones al amparo del mismo. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta **(i)** en el caso de personas físicas residentes en México, a las disposiciones previstas en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en otras disposiciones complementarias, y **(ii)** para las personas físicas y morales residentes fuera de México a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en otras disposiciones complementarias y dependerá del beneficio efectivo de los intereses. Los preceptos citados pueden ser modificados y/o en el futuro por otros. El régimen fiscal puede variar dependiendo de las características particulares de cada emisión al amparo del Programa. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia del Programa, de ésta o de futuras emisiones, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

**Amortización
Anticipada:**

Las características de la amortización anticipada se detallan en el Título que documenta la presente Emisión.

Causas de Vencimiento Anticipado:

Los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidos anticipadamente en los siguientes casos:

1. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, de cualquier cantidad de intereses ordinarios, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, excepto por el último pago de intereses ordinarios que se efectuará en la Fecha de Vencimiento.
2. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno del principal, en alguna fecha de pago, conforme a lo previsto en los apartados "Amortización del Principal" y "Amortización Anticipada" (únicamente para el caso de que la misma haya sido notificada, el Emisor no se haya desistido de la misma y no se lleve a cabo precisamente en la fecha señalada para su pago), y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, excepto por el último pago de principal que se efectuará en la Fecha de Vencimiento.
3. Si el Emisor incumpliere con cualesquiera otras de sus obligaciones contenidas en el título (distintas de aquellas previstas en los demás incisos de la presente sección) y siempre y cuando, si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento, salvo aquellas obligaciones que tengan preestablecido un plazo distinto para ser subsanados.
4. Si el Emisor fuere declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
5. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.
6. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnar, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
7. Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante o significativo respecto a la Emisión de los Certificados Bursátiles, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Emisor se percate del error o se haga de su conocimiento el error de la información proporcionada.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en cualquiera de los incisos anteriores, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando el o los Tenedores que representen cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se haya dado a conocer por el Representante Común la actualización de la causa de vencimiento anticipado de que se trate a través del SEDI, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la sección "Intereses Moratorios" anterior respecto de la fecha en la cual se causan dichos intereses moratorios. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno, que represente los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior, una vez transcurrido el plazo de 5 (cinco) Días Hábiles señalados, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva respecto al vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles y cualquier otra cuestión derivada del incumplimiento referido, la cual deberá celebrarse en términos del inciso (f) y (g), según corresponda, del apartado "Asamblea de Tenedores; Reglas de Instalación y Facultades" contenido en el título. En tal supuesto, si la Asamblea de Tenedores resuelve el vencimiento anticipado, el Emisor se constituirá en mora desde el momento en que se publiquen a través del SEDI los acuerdos de la Asamblea de Tenedores, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, y los intereses devengados y no

pagados con respecto de los mismos. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la sección "Intereses Moratorios" anterior respecto de la fecha en la cual se causan dichos intereses moratorios.

El Representante Común dará a conocer por escrito y de manera oportuna a Indeval, a la Bolsa a través de SEDI y a la CNBV a través de STIV-2 o de los medios que estas últimas determinen en cuanto tenga conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado y cuando se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, debiendo presentarse, en su caso, la documentación que acredite dicha circunstancia.

Obligaciones de Hacer: Las Obligaciones a cargo del Emisor se detallan en el Título que documenta la presente Emisión.

Obligaciones de No Hacer: Las Obligaciones a cargo del Emisor se detallan en el Título que documenta la presente Emisión.

Intermediario Colocador Responsable del Registro y Liquidación de la Emisión: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver

FACTORES DE RIESGO

EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2020 SE PUBLICÓ UNA RESOLUCIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN POR VIRTUD DE LA CUAL SE LLEVARON A CABO CIERTAS MODIFICACIONES A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LOS ALMACENES GENERALES DE DEPÓSITO, CASA DE CAMBIO, UNIONES DE CRÉDITO Y SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE REGULADAS, EN LA QUE SE SEÑALA, ENTRE OTROS, LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIF), NIF B-17 "DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE", NIF C-3 "CUENTAS POR COBRAR", NIF C-9 "PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS", NIF C-16 "DETERIORO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR", NIF C-19 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR", NIF C-20 "INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR COBRAR PRINCIPAL E INTERÉS", NIF D-1 "INGRESOS POR CONTRATOS CON CLIENTES", NIF D-2 "COSTOS POR CONTRATOS CON CLIENTES" Y NIF D-5 "ARRENDAMIENTOS", REFERIDAS EN EL PÁRRAFO 3 DEL CRITERIO A-2 "APLICACIÓN DE NORMAS PARTICULARES" DE LOS ANEXOS 1 Y 5 DE LAS REFERIDAS DISPOSICIONES, A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2022 Y DEL 1 DE ENERO DE 2023, SEGÚN CORRESPONDA. A ESTE RESPECTO, LA EMISORA NO HA REALIZADO UN DIAGNÓSTICO DE LAS IMPLICACIONES QUE LA IMPLEMENTACIÓN DE DICHAS NORMAS PUDIERA TENER EN SU OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA, POR LO QUE LA APLICACIÓN INICIAL DE LAS NUEVAS NORMAS PUEDE ORIGINAR QUE SU IMPLEMENTACIÓN REPRESENTA IMPACTOS MATERIALES EN PROCESOS INTERNOS, OPERACIÓN DEL NEGOCIO, SITUACIÓN FINANCIERA Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES, LOS CUALES, EN SU CASO, NO HAN SIDO CUANTIFICADOS A LA FECHA. ASIMISMO, LA FALTA DE COMPARABILIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA ELABORADA SIN LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RETROSPECTIVO PARA MÁS DE UN EJERCICIO, SEGÚN LAS OPCIONES PREVISTAS EN LAS PROPIAS NORMAS, CON LA DIVULGADA EN EJERCICIOS ANTERIORES, PODRÍAN TAMBIÉN TENER RESULTADO ADVERSOS PARA EL EMISOR.

LOS DICTÁMENES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DEL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO FUERON EMITIDOS POR HR RATINGS DE MÉXICO, S.A. DE C.V. EL 28 DE FEBRERO DE 2025 Y POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V. EL 29 DE OCTUBRE DE 2024. PARA EMITIR LAS CALIFICACIONES, HR RATINGS REVISÓ LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, MIENTRAS QUE FITCH REVISÓ LA CALIFICACIÓN CON INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR AL 30 DE JUNIO DE 2024. NINGUNA DE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS REVISÓ LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y, POR LO TANTO, LOS DICTÁMENES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA EMITIDOS PARA LA EMISIÓN NO CONSIDERAN LA INFORMACIÓN FINANCIERA MÁS RECIENTE. AUNQUE EL EMISOR CONSIDERA QUE NO HA HABIDO CAMBIOS SUSTANCIALES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2025, EL EMISOR NO PUEDE ASEGURAR QUE LA OPINIÓN, ANÁLISIS Y/O CALIFICACIONES REALIZADAS Y EMITIDAS POR LAS AGENCIAS NO CAMBIARÍA SI SE REVISARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR AL

31 DE MARZO DE 2025.

Intermediarios Colocadores



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



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

EL REPRESENTANTE COMÚN TENDRÁ EL DERECHO DE SOLICITAR AL EMISOR, ASÍ COMO A LAS PERSONAS QUE LES PRESTEN SERVICIOS RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LA INFORMACIÓN PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO EN TIEMPO Y EN FORMA DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS A CARGO DE LAS PARTES RESPECTIVAS EN EL TÍTULO CORRESPONDIENTE, INCLUYENDO SIN LIMITAR, LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE CONSIDERE NECESARIA. PARA ESTOS EFECTOS, LA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS ESTABLECE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN PUEDE, PERO NO TIENE LA OBLIGACIÓN DE PRACTICAR VISITAS O INSPECCIONES PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL EMISOR. AL SER FACULTADES (MAS NO OBLIGACIONES) DEL REPRESENTANTE COMÚN EL SOLICITAR LA INFORMACIÓN Y REALIZAR LAS VISITAS, ES POSIBLE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN NO SOLICITE DICHA INFORMACIÓN NI REALICE LAS VISITAS.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos bajo el número 3771-4.16-2021-001 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. ("Bolsa" o "BMV").

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información aquí contenida, ni convalida los actos que en su caso se hubiesen realizado en contravención de las leyes correspondientes.

Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información aquí contenida, ni convalida los actos que en su caso se hubiesen realizado en contravención de las leyes correspondientes.

Autorización CNBV para publicación mediante oficio 153/10026620/2021 de fecha 15 de junio de 2021.

Ciudad de México, a 9 de septiembre de 2025.