

AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS AL AMPARO DEL PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS EMITIDOS POR



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
FIDEICOMITENTE



**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, como
fiduciario del Fideicomiso número 6206 (antes F/00854)
FIDUCIARIO EMISOR**

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente establecido por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso 6206 (antes F/00854) (en lo sucesivo, la “Fibra”, el “Fideicomiso”, “FSHOP” o el “Emisor”, indistintamente) para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por un monto de \$10,000’000,000.00 (Diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta 1,392,960 (un millón trescientos noventa y dos mil novecientos sesenta) certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo adicionales de la primera reapertura de la segunda emisión al amparo del Programa con valor nominal de 100 (Cien) UDIs, equivalente a \$861.4745 (ochocientos sesenta y un Pesos 474500/1000000 M.N.) cada uno (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales”), cuyas características, con excepción de la fecha de emisión, plazo y precio, son idénticas a aquellas de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Emisor el 20 de mayo de 2025 identificados con clave de pizarra FSHOP 25U (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales” y, en conjunto con los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) los cuales podrán incrementarse hasta 2,321,600 (dos millones trescientos veintiún mil seiscientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales en caso de que el Emisor ejerza el derecho de sobreasignación.

Los términos con mayúscula inicial, utilizados y no definidos en el presente Aviso de Oferta Pública, tendrán el significado que se les atribuye en el Suplemento informativo y el Prospecto del Programa.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

Hasta 232,160,000 (doscientas treinta y dos millones ciento sesenta mil) UDIs, equivalente a \$1,999,999,199.20 (mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ciento noventa y nueve Pesos 20/100 M.N.) considerando el monto asignado en el libro primario de hasta 139,296,000 (ciento treinta y nueve millones doscientas noventa y seis mil) UDIs, equivalente a \$1,199,999,519.52 (mil ciento noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil quinientos diecinueve Pesos 52/100 M.N.) más el monto de sobreasignación de hasta 92,864,000 (noventa y dos millones ochocientos sesenta y cuatro mil) UDIs, equivalente a \$799,999,679.68 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos setenta y nueve de Pesos 68/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

Emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el fideicomiso 6206 (antes F/00854), constituido el 21 de junio de 2013 según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomitente Inicial:	Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
Fideicomitentes Adherentes Originales:	Aquellos Fideicomitentes Adherentes que efectuaron la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, a cambio de lo cual, recibieron CBFIs como contraprestación.
Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso:	Los Tenedores de CBFIs.
Fideicomisarios en Segundo Lugar del Fideicomiso:	Los Fideicomitentes Adherentes Originales por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualquier otro tercero que realice una aportación futura de Bienes Inmuebles.
Administrador:	Fibra Shop Administración, S.C.
Patrimonio del Fideicomiso:	(i) la Aportación Inicial; (ii) los Bienes Inmuebles Aportados; (iii) los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento; (iv) los Recursos Derivados de las Emisiones respectivas; (v) las cantidades derivadas del cobro de las Rentas; (vi) los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de las Emisiones respectivas o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquellos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos; (vii) las Inversiones Permitidas y, en su caso, los productos de las mismas; (viii) cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas; (ix) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso; (x) los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador; (xi) cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita; y (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, según se establece en la Cláusula Quinta del Fideicomiso.
Características relevantes de los bienes fideicomitados:	Al 30 de septiembre de 2025, nuestra Cartera de inmuebles estaba compuesta por 18 propiedades en operación, ubicados en 11 estados de la república. El área rentable administrada por el Emisor, es decir, tomando en cuenta a los arrendatarios dueños de su local y considerando las expansiones en proceso y las coinversiones, es de 813,493 metros cuadrados.

Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil Fiduciario de la presente Emisión representa para su titular el derecho al cobro de principal, intereses y demás accesorios, así como los demás derechos que les correspondan en los términos descritos en el Título respectivo.
Número de Emisión de Largo Plazo al amparo del Programa:	Primera Reapertura de la Segunda Emisión.
Clave de Pizarra:	“FSHOP 25U”.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo.
Bolsa de Listado:	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “ <u>Bolsa</u> ”).
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs, el saldo principal relativo a dichas Emisiones para efectos del Monto Total Autorizado del Programa, se determinará considerando la equivalencia en Pesos de la UDI en la fecha de la Emisión correspondiente.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años, contados a partir de la autorización de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV por la CNBV.
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:	\$8.468748 (ocho Pesos 468748/1000000 M.N.).
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:	\$8.614745 (ocho Pesos 614745/1000000 M.N.).
Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:	82,656,900 (ochenta y dos millones seiscientos cincuenta y seis mil novecientos) UDIs, equivalente a \$700,000,456.56 (setecientos millones cuatrocientos cincuenta y seis Pesos 56/100 M.N.).
Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:	Hasta 139,296,000 (ciento treinta y nueve millones doscientos noventa y seis mil) UDIs, equivalente a \$1,199,999,519.52 (mil ciento noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil quinientos diecinueve Pesos 52/100 M.N.), el cual podrá ser incrementado en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación para llegar a un monto de hasta 232,160,000 (doscientas treinta y dos millones ciento sesenta mil) UDIs, equivalente a \$1,999,999,199.20 (mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ciento noventa y nueve Pesos 20/100 M.N.).
Monto Total de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:	Hasta 221,952,900 (doscientas veintiún millones novecientos cincuenta y dos mil novecientos) UDIs, el cual podrá ser incrementado en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación para llegar a un monto de hasta 314,816,900 (trescientas catorce millones ochocientos dieciséis mil novecientos) UDIs.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán denominados en UDIs.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:	100 (Cien) UDIs cada uno, equivalente a \$846.874800 (ochocientos cuarenta y seis Pesos 874800/1000000 M.N.) a la fecha de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:	100 (Cien) UDIs cada uno, equivalente a \$861.4745 (ochocientos sesenta y un Pesos 474500/1000000 M.N.) a la fecha de la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales:	826,569 (ochocientos veintiséis mil quinientos sesenta y nueve) Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales.
Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:	Hasta 1,392,960 (un millón trescientos noventa y dos mil novecientos sesenta) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los cuales podrán incrementarse en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación para llegar a hasta 2,321,600 (dos millones trescientos veintiún mil seiscientos) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.
Número Total de Certificados Bursátiles Fiduciarios:	Hasta 2,219,529 (dos millones doscientos diecinueve mil quinientos veintinueve) Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales podrán incrementarse en la Fecha de Cierre de Libro de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación para llegar a hasta 3,148,169 (tres millones ciento cuarenta y ocho mil ciento sesenta y nueve) Certificados Bursátiles Fiduciarios.
Sobreasignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:	El Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación, de realizar una sobreasignación hasta por 928,640 (novecientos veintiocho mil seiscientos cuarenta) Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, equivalente a \$799,999,679.68 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos setenta y nueve Pesos 68/100 M.N.) (el “ <u>Monto de Sobreasignación</u> ”). La sobreasignación será aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por el Intermediario Colocador, en el entendido que dichas órdenes de compra serán asignadas con la misma tasa y precio al que haya cerrado el libro. En caso de que el Emisor ejerza el derecho referido, el monto total de Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales será igual a la suma del monto asignado en el libro primario más el Monto de Sobreasignación.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Originales:	100 (Cien) UDIs cada uno, equivalente a \$846.874800 (ochocientos cuarenta y seis Pesos 874800/1000000 M.N.) a la fecha de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales:	[●] ([●]) UDIs cada uno, equivalente a \$[●] ([●]) Pesos [●]/1000000 M.N.), el cual se determinó considerando los intereses devengados no pagados respecto de cada Certificado Bursátil Original y la sobretasa aplicable a los Certificados Bursátiles Adicionales.
Mecanismo de Colocación:	Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Originales:	15 de mayo de 2025.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta de los Certificados Bursátiles Adicionales:	26 de noviembre de 2025.
Fecha de la Oferta de los Certificados Bursátiles Originales:	15 de mayo de 2025.

Fecha de la Oferta de los Certificados Bursátiles Adicionales:	26 de noviembre de 2025.
Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles Originales:	16 de mayo de 2025.
Fecha de Cierre del Libro de los Certificados Bursátiles Adicionales:	27 de noviembre de 2025.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles Originales:	16 de mayo de 2025.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos de los Certificados Bursátiles Adicionales:	27 de noviembre de 2025.
Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales:	20 de mayo de 2025.
Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales:	1 de diciembre de 2025.
Fecha de Registro en Bolsa de los Certificados Bursátiles Originales:	20 de mayo de 2025.
Fecha de Registro en Bolsa de los Certificados Bursátiles Adicionales:	1 de diciembre de 2025.
Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Originales:	20 de mayo de 2025.
Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles Adicionales:	1 de diciembre de 2025.
Fecha de Vencimiento:	11 de noviembre de 2031.
Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Originales:	2,366 (dos mil trescientos sesenta y seis) días, equivalentes a aproximadamente 6.5 (seis punto cinco) años.
Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales:	2,171 (dos mil ciento setenta y un) días, equivalentes a aproximadamente 6 (seis) años.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Recursos Netos que Obtuvo el Emisor de los Certificados Bursátiles Originales:	\$688,120,354.38 (seiscientos ochenta y ocho millones ciento veinte mil trescientos cincuenta y cuatro Pesos 38/100 M.N.), como resultado de restar del Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales, los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Originales. Para un listado de dichos gastos, ver la sección “ <i>Gastos Relacionados con la Oferta</i> ” del Suplemento.

Recursos Netos que Obtendrá el Emisor de los Certificados Bursátiles Adicionales: \$[1,998,179,073.67] ([un mil novecientos noventa y ocho millones ciento setenta y nueve mil setenta y tres] Pesos [67]/100 M.N.), como resultado de restar del Monto de la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales, los gastos relacionados con la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales. Para un listado de dichos gastos, ver la sección “*Gastos Relacionados con la Oferta*” del Suplemento.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo: De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses”, desde la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles Fiduciarios devengarán un interés bruto anual fijo, calculado sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de 7.61% (siete punto sesenta y uno por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Representante Común determinará el monto de pago de intereses mediante la aplicación de la fórmula que se establece en la sección “Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo” del Suplemento. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa UDIBono 2031 equivalente a 5.11% (cinco punto once por ciento) más la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) en la Fecha de Cierre del Libro. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Periodo de Intereses a su equivalente en Pesos, en cada Fecha de Pago de Intereses o si cualquiera de dichas fechas no fuere un Día Hábil, en el siguiente Día Hábil, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, el Representante Común aplicará el valor de la UDI en la Fecha de Pago de Intereses correspondiente según de a conocer el Banco de México a través de su página de internet www.banxico.org.mx o, a falta de este valor, el valor publicado el Día Hábil anterior más cercano a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y utilizará la fórmula que se establece en la sección “*Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo*” del Suplemento.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total del principal exigible de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el saldo insoluto de principal vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a una tasa anual igual al resultado de sumar a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable en el Periodo de Intereses en que ocurra el incumplimiento, 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se causarán desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de la suma de principal vencido y no pagado haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre una base de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días durante la vigencia de la Emisión a su equivalente en Pesos en la Fecha de Pago respectiva en las fechas señaladas en el calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento.

Amortización de Principal: El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será amortizado en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, a su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, contra la entrega de las constancias correspondientes que para tales efectos expida el Indeval. En el caso 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 sea considerado un incumplimiento. El Representante Común, por lo menos el Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento, dará aviso a Indeval por escrito, al Emisor de manera electrónica, a la CNBV a través de STIV-2, y a la Bolsa a través del SEDI, o por cualesquiera otros medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar.

Amortización Anticipada Voluntaria: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada total o parcialmente, Certificados Bursátiles Fiduciarios, de conformidad con lo establecido en el título y el apartado “*Características de la Oferta*”, específicamente el subapartado “*Amortización Anticipada Voluntaria*” en el Suplemento.

Fuente de Pago: El Patrimonio del Fideicomiso será la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance. El Fideicomitente y el Intermediario Colocador no tienen responsabilidad alguna de pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Vencimiento Anticipado y Causas de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios contienen disposiciones relativas a su vencimiento anticipado y a las causas que darán lugar al mismo que se describen en el Título y que se reproducen en el Suplemento, incluyendo la falta de pago de principal e intereses.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores: Conforme al Título que representa los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Emisor tendrá obligaciones de dar, hacer y no hacer, según sea el caso, mismas que se reproducen en el Suplemento.

Garantía: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la presente Emisión son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna y no estarán avalados por ningún tercero.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. a la presente Emisión: A+(mex), la cual significa que “las calificaciones nacionales ‘A’ indican expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria”. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de inversión u operación y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de Fitch México, S.A. de C.V. Los inversionistas deberán consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al Suplemento como Anexo 2.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a la presente Emisión: HR AA, la cual significa que “el emisor o emisión cuenta con alta calidad crediticia y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos”. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de inversión u operación y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V. Los inversionistas deberán consultar el fundamento de la calificación que se adjunta al Suplemento como Anexo 2.

Las calificaciones otorgadas por las agencias calificadoras de valores a la Emisión no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de las agencias calificadoras de valores.

Prelación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituyen obligaciones directas, incondicionales, quirografarias y no subordinadas del Emisor y tienen una prelación de pago equivalente (*pari passu*) con sus obligaciones de pago frente a todos los demás acreedores quirografarios del mismo con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a las leyes de México, incluyendo sin limitación la Ley de Concursos Mercantiles.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados, respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, se pagarán mediante transferencia electrónica de fondos a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México o, en su caso, en la dirección que ésta última dé a conocer.

En caso de que el pago de principal y/o intereses no sea cubierto en su totalidad, de conformidad con lo establecido en el Título, el Indeval no será responsable de no entregar el Título o la constancia correspondiente, según resulte aplicable, asimismo, no estará obligado a su entrega hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma principal a través del Representante Común cuyo domicilio se encuentra ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Demarcación Territorial. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) 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 Suplemento, se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, y finalmente al saldo principal insoluto.

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

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo permita.

Restricciones de Venta y de Transmisión: EL PRESENTE AVISO, EL SUPLEMENTO 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 Y NO PODRÁN SER DISTRIBUIDOS O PUBLICADOS EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO HAN SIDO NI SERÁN INSCRITOS AL AMPARO DE LA LEY DE VALORES DE EUA, O LAS LEYES DE VALORES DE CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO PODRÁN SER OFRECIDOS, VENDIDOS, ENTREGADOS O TRANSMITIDOS DIRECTA O INDIRECTAMENTE, DENTRO DE LOS ESTADOS UNIDOS O, A, O A CUENTA O EN BENEFICIO DE, PERSONAS DE LOS ESTADOS UNIDOS (*U.S. PERSONS*), SEGÚN DICHO TÉRMINO SE DEFINE EN LA REGLA S DE LA LEY DE VALORES DE EUA) O EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO.

Régimen Fiscal: 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 o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, Y DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la Emisión: El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Fiduciarios adicionales a los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de la presente Emisión, según se establece en el Suplemento y en el Título que documenta la presente Emisión.

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

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Casa de Bolsa

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente oferta pública forman parte de un Programa cuya inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores fue otorgada por la CNBV mediante oficio No. 153/1324/2025, bajo el No. 3239-4.15-2025-113 y actualizada mediante oficio número 153/1724/2025, bajo el número 3265-4.15-2025-039. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de esta emisión quedaron inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-4.15-2025-113-02 conforme al oficio No. 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, cuya inscripción fue actualizada bajo el número 3265-4.15-2025-039-01 conforme al oficio No. 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025, y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tiene efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información contenida en el presente Aviso, el Suplemento o en el Prospecto del Programa corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que los suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, el Intermediario Colocador o la Bolsa, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

El Prospecto del Programa y el Suplemento, los cuales son complementarios, podrán consultarse en la página de internet de la Bolsa en la dirección www.bmv.com.mx en la página de internet de la CNBV en la dirección www.gob.mx/cnbv en la página de internet del Emisor en la dirección www.actinver.com y en la dirección www.fibrashop.mx, en el entendido que ninguna de las páginas de internet anteriores forma parte del Prospecto del Programa o del presente Suplemento.

Asimismo, el Prospecto del Programa y el Suplemento se encuentran a disposición con el Intermediario Colocador.

CONFORME AL ARTÍCULO 68 DE LA CIRCULAR ÚNICA, EL REPRESENTANTE COMÚN ESTÁ FACULTADO Y TIENE EL DERECHO DE SOLICITAR AL EMISOR, A SUS AUDITORES EXTERNOS, ASESORES LEGALES, O A CUALESQUIER OTROS TERCEROS QUE LE PRESTEN SERVICIOS AL FIDUCIARIO EN RELACIÓN CON LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE CONSIDERE NECESARIA PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL EMISOR EN RELACIÓN CON LA PRESENTE EMISIÓN. PARA ESTOS EFECTOS, DICHA CIRCULAR ÚNICA ESTABLECE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN PUEDE, PERO NO TIENE LA OBLIGACIÓN DE, PRACTICAR VISITAS O REVISIONES PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO ESTABLECIDAS EN EL TÍTULO. EN ESE SENTIDO, EL REPRESENTANTE COMÚN SE RESERVA EL DERECHO DE REALIZAR DICHAS VISITAS O REVISIONES CUANDO, A JUICIO DE ESTE, SEA CONVENIENTE O NECESARIO PARA DAR CUMPLIMIENTO A SUS OBLIGACIONES DE REVISIÓN, CONFORME A LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL TÍTULO DE LA PRESENTE EMISIÓN.

EL INTERMEDIARIO COLOCADOR FORMA PARTE DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL QUE EL ACREEDOR BAJO CIERTO FINANCIAMIENTO OTORGADO AL EMISOR, QUE SERÁ LIQUIDADO CON LOS RECURSOS OBTENIDOS CON MOTIVO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIO ADICIONALES POR LO QUE, PUDIERA TENER UN INTERÉS PARTICULAR O ADICIONAL EN LA MISMA.

Ciudad de México a 26 de noviembre de 2025.

Oficio de autorización de CNBV para su inscripción preventiva mediante oficio No. 153/1324/2025 de fecha 13 de mayo de 2025.

Oficio de actualización de inscripción de la CNBV No. 153/1724/2025 de fecha 2 de octubre de 2025.

Oficio de autorización de CNBV para su publicación número 153/1892/2025 de fecha 26 de noviembre de 2025.