ALMACENADORA AFIRME, S.A. DE C.V., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, AFIRME GRUPO FINANCIERO.

AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES AFIRALM 27226.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE POR UN MONTO DE HASTA $13,000,000,000.00 (TRECE 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 AFIRME, S.A. DE C.V., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, AFIRME GRUPO FINANCIERO.

SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE HASTA 650,000 (SEISCIENTOS CINCUENTA 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 $65'000,000.00 M.N.
(SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:

Emisor:	Almacenadora Afirme, S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito, Afirme Grupo Financiero ("Afirme" o el "Emisor").
Tipo de oferta:	Pública, Primaria y Nacional.
Tipo de valor:	Certificado bursátil de corto plazo (los "Certificados Bursátiles").
Clave de Pizarra:	AFIRALM 27226.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta $13,000,000,000.00 (Trece 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 inscripción preventiva de los certificados bursátiles de corto plazo a ser emitidos al amparo del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV").
Denominación de la moneda en la que se realiza la Emisión:	Pesos, moneda nacional ("Pesos" o "MXN").
Número de la Emisión al amparo del Programa:	Cuatrocientos setenta y dos.
Monto Total de la Emisión:	Hasta $65'000,000.00.
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 650,000.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	$100.00 (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:	31 días.
Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:	26 de noviembre de 2026.
Fecha de Emisión:	30 de noviembre de 2026.
Fecha de Oferta:	27 de noviembre de 2026.
Fecha de Cierre de Libro:	27 de noviembre de 2026.
Fecha de Registro en Bolsa:	30 de noviembre de 2026.
Fecha de Liquidación:	30 de noviembre de 2026.
Fecha de Publicación de Aviso con Fines Informativos:	27 de noviembre de 2026.
Fecha de Vencimiento:	31 de diciembre de 2026 o si dicho día es inhábil, el Día Hábil inmediato siguiente (la "Fecha de Vencimiento").
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 emisión ascienden a [*] ([*] de Pesos [*]/100 M.N.) los cuales se componen de la siguiente manera: a) Comisión por colocación: $[*]*; b) Costos de inscripción en el RNV: $[*];** c) Costos de listado en la BMV: $[*]*; d) Cuota Indeval: $[*]*; *Estos gastos incluyen IVA. ** El Emisor ha llegado al monto máximo que corresponde al pago de los derechos, por lo que resta del presente año este concepto se reportará en ceros. Estos gastos serán pagados con recursos propios del Emisor.
Destino de Fondos:	Los recursos netos de la Emisión serán utilizados por el Emisor para capital de trabajo.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	"HR1". La cual significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad 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 S&P Global Ratings, S.A. de C.V.:	"mxA-2", es decir, es ligeramente más susceptible a cambios adversos en las circunstancias y condiciones económicas que las emisiones calificadas con "mxA-1". La capacidad del emisor para cumplir sus compromisos sobre la obligación, es satisfactoria en comparación con otros emisores en el mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de S&P Global Ratings, S.A. de C.V.
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, a una tasa de interés equivalente a [*]% ([*] por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de la Fecha de Emisión y al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

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

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

En donde:

I =	*Interés bruto del Periodo de Intereses correspondiente.*
VNA=	*Valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles.*
TC =	*Tasa de Interés Bruto Anual.*
NDE =	*Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Vencimiento.*

En caso de que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas, las cuales podrán ser realizadas de conformidad con lo previsto en el título, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación:

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

En donde:

VNAt =	*Valor nominal ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación.*
VNAt-1=	*Valor nominal o valor nominal ajustado 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:

VNAT =	*Valor nominal ajustado por Certificado Bursátil en circulación.*
VNAt=	*Valor nominal ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación.*
NT =	*Número de Certificados Bursátiles en circulación.*

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 "mxA-2" otorgada por S&P Global Ratings, S.A. de C.V. (cada una, una "Calificación Original"), el Emisor pagará un premio sobre el valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles (el "Premio"), de acuerdo a 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 0.00% (cero punto cero cero 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:

$$PR = VN \; x \; TA \; x \; \left(\frac{DCA}{360}\right)$$

En donde:

PR =	*Importe del Premio que pagará el Emisor en la Fecha de Vencimiento.*
VN=	*Valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.*
TA =	*Tasa de Ajuste.*
DCA =	*Días naturales del Periodo de Intereses correspondiente en los que efectivamente al menos una calificación del Programa fue la Calificación Ajustada o en los cuales las Agencias Calificadoras dejaron de calificar el Programa.*

En su caso, el pago del Premio por parte del Emisor se realizará 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 coincida con 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 inicialmente otorgada y dicho pago será realizado en la Fecha de Vencimiento.

El Representante Común, dará a conocer por escrito al Emisor por escrito (pudiendo ser por correo electrónico), al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través de SEDI o a través de los medios que éstas determinen, con al menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Vencimiento, el importe de los intereses ordinarios a pagar y la Tasa de Interés Bruto Anual y, en su caso, el Premio que deberá pagar el Emisor a los Tenedores, así como el valor nominal ajustado por Certificado Bursátil aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

Periodicidad en el Pago de Intereses: La liquidación del importe de los intereses a pagar en moneda nacional al vencimiento de la emisión se efectuará precisamente el día 31 de diciembre de 2026, o si dicha fecha no fuere un Día Hábil, en el siguiente Día Hábil, sin que lo anterior se considere un incumplimiento, y calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos.

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 (once) horas (hora de la Ciudad de México) de la fecha de pago correspondiente.

Tasa de Interés Aplicable durante la vigencia de la Emisión: [*]% ([*] por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

Amortización de Principal:	El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento, contra 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 al Emisor por escrito (pudiendo ser a través de correo electrónico), 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, con al menos 1 (un) 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 exigible de principal, de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios, sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses, en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que se actualice el incumplimiento y hasta que la suma principal vencida haya quedado íntegramente cubierta y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días naturales efectivamente transcurridos en mora. 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 o, en cualquier otro domicilio en que el futuro el Representante Común se establezca y en la misma moneda que la suma de principal de los Certificados Bursátiles, a más tardar a las 11:00 (once) horas (hora 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, en el entendido de que todas las cantidades que se reciban del Emisor al amparo del Título correspondiente, se aplicarán en primer lugar al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, en su caso la Prima o Premio que resulte aplicable y finalmente al pago del valor nominal o valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles, según corresponda.
Lugar y Forma de pago del Principal e Intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en las fechas de pago correspondientes, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que en el futuro Indeval se establezca, contra la entrega del título o las constancias que al efecto expida Indeval. Indeval distribuirá estos fondos, a través de transferencia electrónica, a los intermediarios correspondientes. En caso de que algún pago de intereses ordinarios o de principal no sea cubierto en su totalidad en la fecha de pago correspondiente, Indeval no estará obligado a entregar el título o las constancias correspondientes a dicho pago y no será responsable por la falta de entrega de los mismos, hasta que el pago correspondiente haya sido llevado a cabo en su totalidad en los términos del título.
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 Titulo que documenta la presente Emisión.

Incumplimiento en el pago de Principal, Intereses y el Premio: En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal de los Certificados Bursátiles en su caso, incumpla con el pago del Premio, la Prima y de los intereses ordinarios derivados de los Certificados Bursátiles, a la fecha de Vencimiento, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores, convocará a asamblea de Tenedores para que resuelva lo conducente.

Causas y Condiciones de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidos anticipadamente en los siguientes casos:

a) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno del principal, conforme a lo previsto en el apartado de "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), 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 que se efectuará en la Fecha de Vencimiento.
b) 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), en el entendido que, se considerará que el Emisor se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.
c) 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.
d) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.
e) Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare, la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
f) 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 uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación entreguen una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles (junto con la constancia de depósito que expida Indeval que evidencie su tenencia de Certificados Bursátiles y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso), y el Representante Común publique un evento relevante a través del SEDI de la BMV (o a través de los medios que esta determine), en el que dé a conocer que recibió la solicitud por escrito de parte de uno o varios Tenedores para declarar vencidos anticipados los Certificados Bursátiles de conformidad con esta sección, en cuyo caso se harán exigibles el Día Hábil siguiente a la publicación de dicho evento relevante, la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, en el entendido que, el Emisor se constituirá en mora de conformidad con lo establecido en la sección "Intereses Moratorios", a partir del Día Hábil siguiente a la fecha en que se hubieren hecho exigibles las sumas de principal insoluto e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles y las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, y hasta que las sumas vencidas de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles hayan quedado íntegramente cubiertas, siempre y cuando este último no realice el pago de las cantidades mencionadas.

En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno, una vez transcurridos los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquél en el que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en cualquiera de los incisos anteriores y que el Representante Común haya dado a conocer la actualización de una causa de vencimiento anticipado a través del SEDI, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores, la cual deberá celebrarse en términos del apartado "Asamblea de Tenedores; Reglas de Instalación y Facultades" contenido en el título. En dicha asamblea de Tenedores, se podrá acordar declarar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, todas las cantidades pagaderas bajo el Título se declararán vencidas y deberán ser pagadas en su totalidad por el Emisor en la fecha que la asamblea de Tenedores acuerde, haciéndose exigibles a partir de dicha fecha la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, en el entendido que, el Emisor se constituirá en mora de conformidad con lo establecido en la sección "Intereses Moratorios", a partir del Día Hábil siguiente a la fecha en que se hubieren hecho exigibles las sumas de principal insoluto e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles y las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos, y hasta que las sumas vencidas de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles hayan quedado íntegramente cubiertas, siempre y cuando este último no realice el pago de las cantidades mencionadas.

El Representante Común dará a conocer por escrito y de manera oportuna al Indeval, a la BMV 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, para lo cual proporcionará a Indeval la información que al efecto le solicite por escrito y que el Representante Común tenga a su disposición.

Obligaciones de dar, hacer o no hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores y terceros.

Durante el plazo de vigencia de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor se compromete a:

a) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y en el listado de la BMV.

b) Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la LMV, el Reglamento de la BMV y de las disposiciones de carácter general aplicables.
c) Realizar el pago oportuno de principal, intereses y, en su caso, el Premio y la Prima, en términos del Título.
d) El Emisor se obliga a no modificar el giro preponderante y principal de sus negocios.
e) Entregar al Representante Común cualquier información que le solicite referente a, o relacionada con, la Emisión, incluyendo, sin limitar, cualquier información financiera del Emisor.

Intermediario Colocador.

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

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.

BAJA POSICIÓN DE SOLVENCIA AL CERRAR CON UN ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN DE 11.6%, UNA RAZÓN DE APALANCAMIENTO AJUSTADA DE 5.6X Y UNA RAZÓN DE CARTERA VIGENTE A DEUDA NETA DE 0.9X AL 4T24 (VS. 13.2%, 5.6X Y 0.8X AL 4T23; 12.5%, 5.7X Y 1.0X EN UN ESCENARIO BASE). LA DISMINUCIÓN EN EL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN SE ATRIBUYE A UN MAYOR AUMENTO EN LOS ACTIVOS PONDERADOS SUJETOS A RIESGO DE CRÉDITO Y RIESGO OPERACIONAL EN COMPARACIÓN AL CAPITAL NETO, MIENTRAS QUE SE EXHIBE UNA ESTABILIDAD EN LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO AJUSTADA Y DE CARTERA VIGENTE A DEUDA NETA.

MEJORA EN LOS NIVELES DE MOROSIDAD AL CERRAR CON UN ÍNDICE DE MOROSIDAD Y DE MOROSIDAD AJUSTADO DE 0.0% Y 29.9% AL 4T24, SIN EMBARGO, SE MANTIENEN EN NIVELES ELEVADOS (VS. 36.2% Y 36.2% AL 4T23; 0.0% Y 0.0% EN UN ESCENARIO BASE). LA DISMINUCIÓN OBSERVADA CORRESPONDE A LA RESERVA Y EL CASTIGO REALIZADO POR UN MONTO DE P$2,100.9M CORRESPONDIENTE AL INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE UNO DE LOS PRINCIPALES CLIENTES DE LA ALMACENADORA.

AUMENTO EN LOS NIVELES DE RENTABILIDAD AL CERRAR CON UN ROA Y ROE PROMEDIO DE 0.4% Y 2.5% AL 4T24 (VS. - 1.0% Y -6.6% AL 4T23; 0.3% Y 2.0% EN UN ESCENARIO BASE). EL AUMENTO EN LOS INDICADORES DE RENTABILIDAD SE ATRIBUYE A MAYORES INGRESOS POR SERVICIOS, UNA MENOR GENERACIÓN DE ESTIMACIONES PREVENTIVAS Y UN ADECUADO CONTROL EN LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, NO OBSTANTE, CABE MENCIONAR QUE DICHOS INDICADORES SE MANTIENEN EN NIVELES BAJOS.

ELEVADA CONCENTRACIÓN DE LOS PRINCIPALES ACREDITADOS A CAPITAL CONTABLE. LA CARTERA DE CRÉDITO DE LA ALMACENADORA SE ENCUENTRA COMPUESTA POR CINCO ACREDITADOS, LOS CUALES EN CONJUNTO REPRESENTAN EL 2.0X EL CAPITAL CONTABLE AL 4T24, LO CUAL SE CONSIDERA ELEVADO (VS. 2.4X AL 4T23).

DEBIDO A QUE LA CALIFICACIÓN DE ALMACENADORA AFIRME ES DEPENDIENTE DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA PRINCIPAL SUBSIDIARIA, UN MOVIMIENTO AL ALZA O A LA BAJA DE ESTA PODRÍA IMPACTAR EN EL MISMO SENTIDO A LA CALIFICACIÓN DE LA ALMACENADORA.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos preventivamente bajo el número 3345-4.16-2025-015 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., de conformidad con el oficio 153/1111/2025 de fecha 12 de marzo de 2025. Asimismo, la última actualización de la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores se encuentra bajo el número 3345-4.16-2025-016, mediante oficio 153/1852/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con la Legislación Aplicable, ni implican certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, del Intermediario Colocador o de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor, o la bondad de los valores.

México, Ciudad de México, a 26 de noviembre de 2026.

Oficio de autorización de CNBV para publicación mediante oficio 153/1111/2025 de fecha 12 de marzo de 2025, y 153/1852/2025 de fecha 13 de noviembre de 2025.