

## DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN

Documento con información clave para la inversión a disposición con el Intermediario Colocador. La versión definitiva de este documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotia o la "Emisora"), la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Por lo mismo, la información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentre sujeta a cambio, reformas adiciones, aclaraciones o sustituciones. La información aquí presentada, así como aquellos documentos presentados como parte de la solicitud son públicos y pueden ser consultados en la página de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en las siguientes páginas electrónicas [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). El presente documento forma parte integral del Prospecto Definitivo y el Aviso de Oferta Pública correspondiente. Para mayor información de las características y términos de los Títulos Opcionales, favor de consultar el título, el Aviso, el acta de emisión, así como el Prospecto Definitivo en las páginas web: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.scotiabank.com.mx](http://www.scotiabank.com.mx).

OFERTA PÚBLICA DE HASTA 108,350 (CIENTO OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA) TÍTULOS OPCIONALES DE COMPRA, EN EFECTIVO, AMERICANO, CON RENDIMIENTO LIMITADO, SIN PORCENTAJE RETORNABLE DE PRIMA DE EMISIÓN, REFERIDOS A UN ACTIVO SUBYACENTE, DIVIDIDA HASTA EN 1,000 (MIL) SERIES, A EMITIRSE EN COLOCACIONES SUBSECUENTES, DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL ACTA DE EMISIÓN, MEDIANTE INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 60,972, DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2025, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO PEDRO JOAQUÍN ROMANO ZARRABE NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 123 DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

LOS TÍTULOS OPCIONALES SE EMITEN EN LOTES DE 1 TÍTULOS OPCIONALES CADA UNO.

MONTO TOTAL DE LA COLOCACIÓN \$10,835,000.00 M.N. (DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Fecha de la Oferta:	26 de diciembre de 2025					
Fecha de Colocación de la Serie:	26 de diciembre de 2025					
Fecha de Cruce:	26 de diciembre de 2025					
Fecha de Liquidación:	29 de diciembre de 2025					
Fecha de Registro en Bolsa:	26 de diciembre de 2025					
Tipo de colocación primaria nacional:	Oferta Pública					
Número de Títulos Opcionales:	Hasta 300'000,000 (trescientos millones) de Títulos Opcionales.					
Plazo de Vigencia de la Emisión:	Hasta 10 (diez) años contados a partir del 30 de octubre de 2025. Sin perjuicio de lo anterior, el Plazo de Vigencia de cada Serie podrá exceder el Plazo de Vigencia de la Emisión conforme a los términos descritos en el Acta de Emisión.					
Plazo de Vigencia de la Serie:	Del 26 de diciembre de 2025 al 24 de diciembre de 2026, en el entendido que el Plazo de Vigencia de cada Serie podrá exceder el Plazo de Vigencia de la Emisión.					
Fecha(s) de Ejercicio:	Fecha de Ejercicio: 1      31 de marzo de 2026 Fecha de Ejercicio: 2      6 de julio de 2026 Fecha de Ejercicio: 3      29 de septiembre de 2026 Fecha de Ejercicio: 4      24 de diciembre de 2026 Fecha de Ejercicio: 5      24 de diciembre de 2026 Fecha de Ejercicio: 6      24 de diciembre de 2026					
Fechas(s) de Observación:	Fecha de Observacion de Condicion					
Fecha(s) de Observación de Nivel de Barrera:	N.A.					
Fecha(s) de Observación de Condición:	Fecha de Observación de Condición: 1      31 de marzo de 2026 Fecha de Observación de Condición: 2      6 de julio de 2026 Fecha de Observación de Condición: 3      29 de septiembre de 2026 Fecha de Observación de Condición: 4      24 de diciembre de 2026 Fecha de Observación de Condición: 5      24 de diciembre de 2026 Fecha de Observación de Condición: 6      24 de diciembre de 2026					
Fecha(s) de Observación de Factor de Variabilidad:	N.A.					
Fecha(s) de Observación de Valor Acumulable:	N.A.					
Fecha(s) de Liquidación de Derechos:	Fecha de Liquidación de Derechos: 1      1 de abril de 2026 Fecha de Liquidación de Derechos: 2      8 de julio de 2026 Fecha de Liquidación de Derechos: 3      1 de octubre de 2026 Fecha de Liquidación de Derechos: 4      29 de diciembre de 2026 Fecha de Liquidación de Derechos: 5      29 de diciembre de 2026 Fecha de Liquidación de Derechos: 6      29 de diciembre de 2026					
Descripción del Activo Subyacente y Datos Generales del Mismo:	Netflix, Inc. es un proveedor de servicios de entretenimiento. La compañía adquiere, licencia y produce contenido, incluyendo programación original. Ofrece suscripciones de pago en más de 190 países con series de televisión, películas y videojuegos de diversos géneros e idiomas. Permite a sus miembros reproducir, pausar y reanudar la reproducción cuantas veces quieran, cuando quieran y donde quieran, y pueden cambiar sus planes en cualquier momento. <a href="https://www.netflix.com/">https://www.netflix.com/</a>					
Precios Máximos y Mínimos y Volumen de Operación Promedio:		2020	2021	2022	2023	2024
	Precio Máximo	55.66	69.17	59.74	49.50	93.66
	Precio Mínimo	29.88	48.50	16.64	29.28	46.85
	Volumen Promedio (Millones)	69.35	39.15	108.77	64.03	35.84

Precios Máximos y Mínimos de Periodos Intermedios:		ene-23 / jun-23	jul-23 / dic-23	ene-24 / jun-24	jul-24 / dic-24		
	Precio Máximo	44.53	49.50	68.61	93.66		
	Precio Mínimo	29.28	34.62	46.85	59.86		
Precios Máximos y Mínimos del Último Semestre:		jun - 2025	jul - 2025	ago - 2025	sep - 2025	oct - 2025	nov - 2025
	Precio Máximo	133.91	129.72	124.51	126.33	124.14	115.75
	Precio Mínimo	120.36	115.94	114.79	118.84	108.90	104.31
Comparación de Precios Máximos y Mínimos:		2024	2024				
		NFLX	NDX				
	Precio Máximo	93.66	22,096.66				
	Precio Mínimo	46.85	16,282.01				
Formador de Mercado:	N.A.						
	N.A.						
Suspensión de Negociación:	N.A.						
Bolsas de Valores:	National Association of Securities Dealers Automated Quotation (NASDAQ)						
Índice Accionario y su Volatilidad Histórica:		Volatilidad - 2020	Volatilidad - 2021	Volatilidad - 2022	Volatilidad - 2023	Volatilidad - 2024	
	Volatilidad (360D)	40.92	43.16	35.71	65.29	43.90	

Condición(es):	Condición 1	Que en la Fecha de Observación de Condición 1 el Precio del Activo Subyacente sea mayor o igual al Precio de Ejercicio 1			
	Condición 2	Que en la Fecha de Observación de Condición 2 el Precio del Activo Subyacente sea mayor o igual al Precio de Ejercicio 2			
	Condición 3	Que en la Fecha de Observación de Condición 3 el Precio del Activo Subyacente sea mayor o igual al Precio de Ejercicio 3			
	Condición 4	Que en la Fecha de Observación de Condición 4 el Precio del Activo Subyacente sea mayor o igual al Precio de Ejercicio 4			
	Condición 5	Que en la Fecha de Observación de Condición 5 el Precio del Activo Subyacente sea mayor o igual al Precio de Ejercicio 5 y menor al Precio de Ejercicio 4			
	Condición 6	Que en la Fecha de Observación de Condición 6 el Precio del Activo Subyacente sea menor al Precio de Ejercicio 6			
Tipo de Ejercicio:	Americano				
Activo Subyacentes, Lista o Canasta sobre la que se emiten los Títulos Opcionales:	Activo(s) Subyacentes	Clave de Pizarra	Nivel de Referencia	Valor Ponderado	Mercado de Referencia
	Netflix, Inc.	NFLX *	94.39	100%	National Association of Securities Dealers Automated Quotation
Número Mínimo de Títulos Opcionales a Ejercer:	Un lote.				

Posibles Adquirentes de la Serie:	Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Derechos que los Títulos Opcionales de todas las Series confieren a sus Tenedores:	(i) Cada Título Opcional en efectivo otorga a su Tenedor, el derecho de recibir de la Emisora en efectivo un monto calculado según aplique para cada Serie, en términos del Aviso respectivo; (ii) Cada Título Opcional en especie otorga a sus Tenedores el derecho de comprar o vender a la Emisora en efectivo, el número de títulos del Activo Subyacente que se determine para cada Serie, al Precio de Ejercicio establecido en el Aviso respectivo; (iii) La cantidad mínima de Títulos Opcionales que sus Tenedores podrán ejercer es de un Lote; (iv) Una vez que los Tenedores de los Títulos Opcionales instruyan a la casa de bolsa que actúe por su cuenta que ejerza los derechos que confieren los Títulos Opcionales, y dicha casa de bolsa lo notifique a Indeval y a la Bolsa, la instrucción de los Tenedores de los Títulos Opcionales se considerará irrevocable y no podrá modificarse total o parcialmente; (v) en caso que algún Tenedor no entregue el Precio de Ejercicio o los Activos Subyacentes en la Fecha de Liquidación, la Emisora no estará obligada a entregar los recursos correspondientes o los Activos Subyacentes respectivos (según corresponda), y el Tenedor perderá el derecho a ejercer la opción otorgada por los Títulos Opcionales de que se trate; (vi) la Emisora podrá incluir derechos adicionales de los Tenedores a los establecidos en el Acta de Emisión, mismos que se divulgaran en los Avisos correspondientes.
Lugar de Emisión:	Ciudad de México.
Emisora:	Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.
Intermediario Colocador:	Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.
Representante Común:	Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.
Régimen Fiscal Aplicable a la serie:	Los posibles adquirentes deberán sujetarse a lo previsto en los artículos 16-A y 16-C del Código Fiscal de la Federación, en los Artículos 20,28 fracción XVII y XIX, 129 fracción IV, 142 fracción XIV, 146, 161 y 163 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en los artículos 15, 240, 270, 271, 288 y 290 del Reglamento del mismo ordenamiento y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Así como a las Disposiciones que las sustituyan, reformen o complementen con posterioridad. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo del Plazo de la Vigencia de la Emisión. Los inversionistas, previo a la inversión en estos Títulos Opcionales, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de estos Títulos Opcionales no ha sido verificado o validado por la autoridad fiscal competente. La descripción anterior sólo es un resumen de las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del Prospecto, las cuales pueden ser modificadas durante la vigencia, y dicha descripción no constituye, y no puede ser considerada como, una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los Tenedores o posibles adquirentes de los Títulos Opcionales. El tratamiento fiscal puede variar en cada caso concreto, y lo aquí planteado podría no resultar aplicable a ciertos Tenedores o posibles adquirentes de los Títulos Opcionales, por lo que los Tenedores y

<b>Lugar y Forma de Liquidación:</b>	posibles adquirentes de los Títulos Opcionales deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales resultantes de las operaciones que pretendan llevar a cabo, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación en particular. Los Títulos Opcionales se liquidarán en Pesos y/o en especie a través de Indeval, conforme a los procedimientos que éste aplique, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma número 255, piso 3, colonia Cuauhtémoc, código postal 06500, o en cualquier otra dirección que Indeval dé a conocer en caso de que cambie de domicilio.
<b>Amortización Anticipada Voluntaria:</b>	En caso de que la denominación de una determinada Serie sea en Dólares, la Emisora podrá liquidar dicha Serie (i) a través de Indeval, en moneda nacional al Tipo de Cambio que para tal efecto se establezca en el Aviso correspondiente, o (ii) en Dólares en el domicilio y cuenta en el extranjero que para tal efecto dé a conocer el Indeval y según se establezca en el Aviso correspondiente. El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada el total de los Títulos Opcionales de la Serie que se refiere el presente documento en cualquier fecha antes de su fecha de vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) conforme a lo previsto en la sección “Amortización anticipada voluntaria” del Título que documente dichos Títulos Opcionales. En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Títulos Opcionales, el Emisor pagará a los Tenedores el último precio disponible de los Títulos Opcionales objeto de la amortización anticipada al Día Hábil previo a la publicación que realice el Representante Común conforme al Título, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (“PIP”) o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (“VALMER”) (dicho monto, el “Precio de Amortización Anticipada”).
<b>Evento Extraordinario:</b>	Por Evento Extraordinario, se entenderá (i) el hecho de que se suspenda la cotización y/o publicación en el Mercado de Referencia del Activo Subyacente; de acciones que representen individualmente o en su conjunto más del 0 de 30% (treinta por ciento) del valor de mercado del Activo Subyacente cuando se trate de un Índice, medido por la suma de porcentaje de representatividad, según la ponderación que para tal efecto determine y difunda el referido Mercado de Referencia; y de Activos Subyacentes que representen individualmente o en su conjunto más del 30% (treinta por ciento) del Valor de la Canasta o del Valor de Referencia de la Lista, o (ii) que por cualquier causa se deje de proporcionar información acerca del Activo Subyacente a la BMV o el Sistema Internacional de Cotizaciones, según corresponda, o, en su caso que el Activo Subyacente correspondiente deje de estar listado en el Sistema Internacional de Cotizaciones. En caso de suceder un Evento Extraordinario descrito en el inciso (i) anterior, la reanudación de la operación de los Títulos Opcionales de la Serie de que se trate se realizará una vez que se reanude la cotización y/o publicación del Activo Subyacente en el Mercado de Referencia; de acciones que representen individualmente o en su conjunto más del 0 de 70% (setenta por ciento) del valor de mercado del Activo Subyacente cuando éste se trate de un Índice; y de los Activos Subyacentes que representen individualmente o en su conjunto el 70% (setenta por ciento) o más del Valor de la Canasta o del Valor de Referencia de la Lista. En caso de suceder un Evento Extraordinario descrito en el inciso (ii) anterior, la reanudación de la operación de los Títulos Opcionales de la Serie de que se trate se realizará una vez que se reanude la presentación de información a la BMV o al Sistema Internacional de Cotizaciones, según corresponda, o, en su caso, que se reanude el listado del Activo Subyacente en el Sistema Internacional de Cotizaciones.
<b>Efecto de los Activos Subyacentes sobre los Títulos Opcionales:</b>	El valor de los Títulos Opcionales se podría ver afectado por el nivel de mercado de cada Activo Subyacente, tasas de interés, la volatilidad implícita y el plazo o vencimiento. El movimiento de dichas variables depende de diversos factores ajenos a la Emisora.

<b>Plazo de Vigencia de la Serie:</b> <b>Número de Títulos Opcionales de esta Serie:</b> <b>Recursos Netos de la Colocación de esta Serie:</b>	Del 26 de diciembre de 2025 al 24 de diciembre de 2026, en el entendido que el Plazo de Vigencia de cada Serie podrá exceder el Plazo de Vigencia de la Emisión. 108,350 Títulos Opcionales.  La Emisora estima que recibirá aproximadamente \$10,814,072.81 (Diez millones ochocientos catorce mil setenta y dos pesos 81/100 M.N.) como recursos netos de la Colocación de esta Serie. Se sugiere a los posibles inversionistas ver la sección “Gastos Relacionados con la Emisión” del Prospecto, para conocer el desglose de gastos relacionados.
--	---

Serie	Clave de Pizarra de esta Serie	Prima de Emisión	Porcentaje Retornable de la Prima	Porcentaje Máximo del Valor Intrínseco	Precio por Lote
21	NFX612L SC003	\$100	Hasta 0% \$0.00 M.N.	20.20% \$19.06678 M.N.	\$100.00

Número de Condición i	Precio de Ejercicio i	Factor 1 i	Factor 2 i	Factor 3 i	Valor Nocional i	Nivel de Barrera Superior i	Nivel de Barrera Inferior i	Valor Acumulable i	Factor Monetario i	FV
1	94.39000	0	1	1	105.05	NA	NA	0	1	1
2	94.39000	0	1	1	110.10	NA	NA	0	1	1
3	94.39000	0	1	1	115.15	NA	NA	0	1	1
4	94.39000	0	1	1	120.20	NA	NA	0	1	1
5	75.51200	0	1	1	100.00	NA	NA	0	1	1
6	75.51200	80	1	1	80.00	NA	NA	0	1	1

Factores de Riesgo

Los Títulos Opcionales son documentos que representan un derecho temporal adquirido por los Tenedores a cambio del pago de una Prima de Emisión. Dicho derecho expira al término del Plazo de Vigencia de cada Serie, por lo que la tenencia de los mismos implica el reconocimiento de que el Valor Intrínseco y el Precio de Mercado del Título Opcional en el mercado secundario pueden variar en función del Nivel de Mercado de los Activos Subyacentes. Cada Título Opcional otorga a su tenedor, entre otros, el derecho y/u obligación de (i) respecto de los Títulos Opcionales en efectivo, de recibir de la Emisora en efectivo, en la Fecha o Fechas de Observación y Ejercicio que corresponde, el Pago en Efectivo del Título Opcional, si lo hubiera, conforme a lo que se describe en el Acta de Emisión y en el Prospecto; y (ii) respecto de los Títulos Opcionales en especie, vender a o comprar de la Emisora los Activos Subyacentes al Precio de Ejercicio que corresponda, en la Fecha de Ejercicio. Los Títulos Opcionales de compra o de venta, en efectivo o en especie, Europeos y/o Americanos, con o sin Rendimiento Limitado, con o sin Porcentaje Retornable de Prima de Emisión, con colocaciones subsecuentes referidos a un Activo Subyacente, a una Canasta o a una Lista, son instrumentos financieros especializados diseñados para inversionistas conocedores de dichos instrumentos, así como con los factores

que determinan su precio. El adquirente tiene el riesgo de perder íntegramente la diferencia entre la Prima de Emisión y el Porcentaje retomable de la Prima de Emisión siempre que este porcentaje sea menor al 100% (cien por ciento).

(a) Riesgos de los Tenedores de Títulos Opcionales. Los Títulos Opcionales referidos a alguna Canasta o Lista no tienen derechos corporativos ni y no se ajustan por dividendos. De igual manera, un Título Opcional sobre un Activo Subyacente con estas características, tampoco tiene derechos patrimoniales ni corporativos. Si el Tenedor del Título Opcional decide vender su posición antes del vencimiento, deberá considerar cuidadosamente, entre otras cosas, los niveles en los que se estarán operando los Activos Subyacentes, el Valor y la volatilidad de la Canasta o Lista, según sea el caso, el tiempo que le quede por vencer, cambios en las tasas de interés, profundidad y liquidez de los Activos Subyacentes, Eventos Extraordinarios y los costos relacionados a dicha transacción. El Tenedor deberá estar preparado para perder el total de su inversión en los Títulos Opcionales. Este riesgo comprende la naturaleza de cualquier activo que tiende a perder valor con el paso del tiempo y que al vencimiento puede también, no tener valor alguno. El régimen legal aplicable a los Títulos Opcionales puede ser sujeto de modificaciones durante el Plazo la Vigencia de la Emisión. La Emisora no puede asegurar que en caso de presentarse tales modificaciones, las mismas no tendrán un efecto adverso para los Tenedores. Se recomienda a los Tenedores a consultar con sus propios asesores, las posibles contingencias legales a las que están sujetas como resultado de la tenencia de los Títulos Opcionales.

Riesgo de reinversión en caso de amortización anticipada. Los Títulos Opcionales de la Serie a que se refiere el presente documento podrán ser amortizados anticipadamente. En el supuesto de que los Títulos Opcionales sean amortizados anticipadamente voluntariamente, los Tenedores que reciban el pago de dicha amortización correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los esperados por los Títulos Opcionales.

(b) Riesgo de Mercado. Algunas de las variantes que determinan el valor teórico de los Títulos Opcionales y su Precio de Mercado al momento de la emisión y durante su vigencia en tanto no lleguen a su Fecha de Ejercicio son, entre otros: el precio del Activo Subyacente, las tasas de interés, la volatilidad implícita del Activo Subyacente y el plazo a vencimiento.

(c) Riesgo de Liquidez. No es posible predecir el precio al que los Títulos Opcionales estarán operando en mercado secundario, y si habrá o no liquidez. Ocasionalmente, se pueden presentar condiciones especiales de mercado (falta de liquidez en el mercado) o Eventos Extraordinarios (por ejemplo, suspensiones a las negociaciones por rompimiento de parámetros de precios establecidos).

(d) Riesgo de Mercado Secundario. Los Títulos Opcionales podrán ser comprados y vendidos por su Tenedor libremente en la Bolsa, y en función de las propias condiciones del mercado, pudiera haber o no otros participantes interesados en adquirir los Títulos Opcionales en mercado secundario.

(e) Riesgos derivados de un Evento Extraordinario. Si ocurriera un Evento Extraordinario, se suspenderá la cotización en Bolsa de los Títulos Opcionales de la Serie de que se trate. De darse un Evento Extraordinario, los Tenedores de los Títulos Opcionales de la Serie de que se trate, no podrán ejercer los derechos que otorgan los Títulos Opcionales en tanto subsista tal Evento Extraordinario.

(f) Riesgo de Contraparte. Es la exposición a pérdidas como resultado del incumplimiento o falta de capacidad crediticia del Emisor de los Títulos Opcionales, en cuyo caso el Emisor pudiera incumplir con el pago de los Títulos Opcionales.

(g) Riesgo Sistémico. Este tipo de riesgo se presenta por insuficiencias estructurales del sistema financiero y/o incapacidad para soportar grandes magnitudes de riesgo de mercado, de crédito de contraparte y de liquidez. En estas condiciones, se podrían generar quebrantos, reducir la liquidez o generar la suspensión temporal o cierre de operaciones.

(h) Factores de Riesgo Específicos de la Emisora:

- Factores de riesgo económico y político.- La mayor parte del negocio de la Emisora se desarrolla en México, por lo que su desempeño depende, entre otros, de la situación económica del país.
- Crecimiento económico.- Como cualquier otra rama de la economía, el sector financiero se puede ver afectado por un menor crecimiento económico del país, lo que se podría traducir en una desaceleración de la captación de fondos y en la demanda de inversiones, que a su vez pudieran afectar negativamente la capacidad de la Emisora para originar nuevos negocios y resultados satisfactorios.
- Devaluación.- Los movimientos del peso respecto al dólar afectan la economía mexicana y al sector financiero, afectan la capacidad para transferir o convertir divisas, e inclusive podría tener un efecto adverso en la condición financiera, en la operación y en los resultados de la Emisora.
- Inflación.- En el caso de presentarse mayores incrementos en inflación que en salarios, esto podría afectar en forma adversa el sentimiento de los inversionistas reduciendo los volúmenes en los mercados de capitales.
- Tasas de interés.- En los últimos años, México ha mantenido niveles en tasas de interés por debajo de dos dígitos; sin embargo situaciones adversas en la economía podrían resultar en incrementos sustanciales en las tasas de interés del mercado local, que pudiera afectar, bajo condiciones de sobreapalancamiento de la Emisora, en un posible incumplimiento de pago.
- Nivel de empleo.- En el evento de ocurrir cambios en la situación económica, política o social que trajera como consecuencia una pérdida de empleos en el país, esto podría afectar en forma adversa el sentimiento de los inversionistas reduciendo los volúmenes en los mercados de capitales.
- Situación política.- La Emisora no puede asegurar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tiene control, no tendrán un efecto desfavorable en la situación financiera o en los resultados de la Emisora.

(i) Riesgos relacionados con el negocio financiero. La Emisora está enfrentando una fuerte competencia de otras entidades financieras que atienden a los mismos segmentos de personas y empresas. Por otra parte, los intermediarios financieros están sujetos a regulación para efectos de su organización, operación y capitalización. En ese sentido, cualquier regulación que sea modificada podría tener un impacto desfavorable en los resultados y en la posición financiera de la Emisora.

(j) Riesgos asociados con el hecho de que la Emisora y el Intermediario son la misma persona moral. La Emisora y el Intermediario Colocador son la misma persona moral. Los Tenedores deberán considerar que en algún momento Scotia Inverlat, como Emisora e Intermediario Colocador, pudiera llegar a adoptar decisiones, respecto de los Títulos Opcionales, que causen un conflicto de interés a los mismos. Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación

con la oferta, el Intermediario Colocador no es agente ni asesor de los Tenedores.

(k) Riesgos Económicos en los mercados financieros. Los Títulos Opcionales se podrían ver afectados adversamente por factores relacionados con mercados financieros internacionales, en caso de tener como Activos Subyacentes valores extranjeros o valores locales o Índices referidos a los mismos. A continuación se enlistan algunos de los principales riesgos.

(l) Riesgo en la obtención y revocación o cancelación de las licencias para el uso de los índices de referencia. La utilización de determinados índices supone la obtención de una licencia de uso con el proveedor de dichos índices. El Emisor, previo a la oferta de los Títulos Opcionales, habrá obtenido, en su carácter de licenciataria, una licencia de uso con el o los proveedores de los índices respectivos; si el Emisor perdiera por cualquier razón o circunstancia los derechos de uso de los índices, dicha pérdida de derechos de un índice en particular podría tener un efecto adverso en el valor de los instrumentos afectados. De igual forma, en el supuesto que el Emisor no lograra obtener las licencias de uso correspondientes previo a la oferta de los Títulos Opcionales, los índices correspondientes no podrán ser objeto de oferta alguna.

(m) Riesgo asociado con los Activos Subyacentes. Los Títulos Opcionales podrán contar con Acciones, Acciones del SIC, Índices o ETF's como Activos Subyacentes, los cuales están relacionados o se pueden ver afectados por mercados o sectores diversos, los cuales podrían afectar solo a algunos Activos Subyacentes. La Emisora no puede asegurar que eventos que sucedan en mercados o sectores que no afecten directamente a la Emisora, puedan llegar a tener un efecto adverso en algunos Activos Subyacentes, lo que repercutiría en los Títulos Opcionales que estén referidos a los Activos Subyacentes afectados. En el caso de los Títulos Opcionales en Especie de Compra, en caso que los Tenedores decidan ejercer su derecho de adquirir los Activos Subyacentes respectivos, la Emisora no puede asegurar que existirá un mercado secundario para dichos Activos Subyacentes.

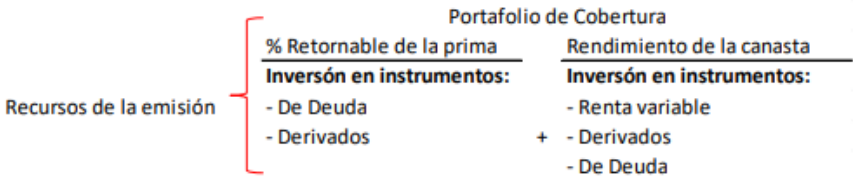
(n) La presente Emisión no contará con capital protegido.

La presente Emisión de Títulos Opcionales se realiza sin protección de capital, por lo que el Emisor no garantiza la devolución del capital invertido a vencimiento.

Características de la Oferta

Los recursos provenientes de la emisión se destinarán al cumplimiento de los fines propios de la Emisora.

En caso de los Títulos Opcionales con porcentaje de prima retornable, una parte de los fondos obtenidos se destinará a comprar un instrumento de renta fija el cual tiene como objetivo generar el rendimiento mínimo garantizado y otra porción de los fondos se destina a la parte opcional mediante la cobertura dinámica que se explica en la cláusula Décima Cuarta del Acta de Emisión “Cobertura y Norma de Liquidez Agregado o, en su caso Plan de Requerimientos de Efectivo”.



La Emisora

Scotia es una casa de bolsa que ofrece a sus clientes todos los servicios y la realización de todos los actos que correspondan a una casa de bolsa en los términos de la Ley del Mercado de Valores.

La actividad principal de la Emisora es la presentación de todos los servicios y la realización de todos los actos que correspondan a una casa de bolsa en los términos de la Ley del Mercado de Valores, así como la realización, en forma habitual, profesional e independiente, de actos tendientes a auxiliar a las instituciones de crédito en la celebración de las operaciones propias de estas últimas de conformidad con lo previsto en el Artículo 92 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En ese sentido, la Emisora actúa como intermediario financiero en operaciones con valores e instrumentos financieros derivados autorizados en los términos de la Ley del Mercado de Valores (LMV) y disposiciones de carácter general que emite la CNBV.

Información Financiera

(millones de pesos)

Información financiera seleccionada

Estado de Resultados Consolidado

Concepto	30 Sep 2025	31 Dic 2024
Total de Ingresos <sup>1</sup>	1,814	2,319
Utilidad neta	429	608
UPA <sup>2</sup>	0.002	0.003

EBITDA <sup>3/</sup>	678	970
----------------------	-----	-----

<sup>1/</sup> **Ingresos Totales de la operación:** suma de los Resultados por servicios, Margen financiero por intermediación y otros ingresos (egresos) de la operación.

<sup>2/</sup> **UPA:** Utilidad neta / número de acciones.

<sup>3/</sup> **EBITDA:** Suma de los resultados antes de impuestos a la utilidad más las amortizaciones y depreciaciones del periodo.

(Sep 30, 2025 Resultado antes de impuestos \$594MM + depreciación \$40MM + amortización \$44MM= \$678MM)

(Dic 31, 2024 Resultado antes de impuestos \$835MM + depreciación \$56MM + amortización \$79MM= \$970MM)

#### Estado de Resultados Consolidado

Concepto	30 dic 2023	31 dic 2022
Total de Ingresos/ <sup>1/</sup>	1,798	2,195
Utilidad neta	362	714
UPA/ <sup>2/</sup>	0.002	0.004
EBITDA <sup>3/</sup>	600	1,014

<sup>1/</sup> **Ingresos Totales de la operación:** suma de los Resultados por servicios, Margen financiero por intermediación y otros ingresos (egresos) de la operación.

<sup>2/</sup> **UPA:** Utilidad neta / número de acciones.

<sup>3/</sup> **EBITDA:** Suma de los resultados antes de impuestos a la utilidad más las amortizaciones y depreciaciones del periodo.

(Dic 31, 2023 Resultado antes de impuestos \$503MM + depreciación \$54MM + amortización \$43MM= \$600MM)

(Dic 31, 2022 Resultado antes de impuestos \$960MM + depreciación \$33MM + amortización \$21MM= \$1,014MM)

#### Estado de situación financiera consolidado

Concepto	30 Sep 2025	31 Dic 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	358	823
Activo Fijo	367	396
Otros Activos	50,545	53,583
<b>Total de Activos</b>	<b>51,270</b>	<b>54,802</b>
Pasivos Bursátiles	-	-
Pasivos Bancarios	-	-
Colaterales vendidos o dados en garantía	16,244	19,809
Otros Pasivos	32,153	32,199
<b>Total de Pasivos</b>	<b>48,397</b>	<b>52,008</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>2,873</b>	<b>2,794</b>

#### Estado de situación financiera consolidado

Concepto	31 dic 2023	31 dic 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	300	305
Activo Fijo	408	211
Otros Activos	22,826	20,950
<b>Total de Activos</b>	<b>23,534</b>	<b>21,466</b>
Pasivos Bursátiles	-	-
Pasivos Bancarios	-	-
Colaterales vendidos o dados en garantía	17,844	12,375
Otros Pasivos	3,106	6,870
<b>Total de Pasivos</b>	<b>20,950</b>	<b>19,245</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>2,584</b>	<b>2,221</b>

(Cifras en millones de pesos).

Para conocer la situación financiera detallada de la Emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el prospecto y estados financieros respectivos.

#### **Comentarios y análisis de la información financiera**

Al 30 de septiembre de 2025, el total de activos de Casa de Bolsa se ubicó en \$51,270 millones, un incremento de \$9,045 millones o 21% respecto al cierre de septiembre de 2024, debido principalmente a mayores volúmenes en inversiones en instrumentos financieros negociables y en deudores por liquidación de operaciones en cuentas por cobrar (neto); compensados por menores deudores por reporto.

El total del pasivo registró \$48,397 millones al 30 de septiembre de 2025, un incremento de \$8,739 millones o 22% respecto al cierre de septiembre 2024, debido a mayores volúmenes en acreedores por liquidación de operaciones (en otros pasivos) y valores asignados por liquidar; compensados parcialmente por menores volúmenes en colaterales vendidos o dados en garantía (en otros pasivos).

Al 30 de septiembre de 2025, los recursos administrados por cuenta de terceros se ubicaron en \$777,323 millones, un incremento de \$36,198 millones o 5% respecto al cierre de 2024. El incremento anual se debió a mayores volúmenes en operaciones en custodia.

La utilidad neta acumulada al cierre de septiembre 2025 se ubicó en \$429 millones; un incremento de \$46 millones o 12% respecto al mismo periodo de 2024; debido principalmente a mayores comisiones y tarifas netas provenientes de operaciones con fondos de inversión e ingresos por asesoría financiera; compensados parcialmente por gastos de personal y un menor margen financiero por intermediación.

Al 31 de diciembre de 2024, el total de activos de Casa de Bolsa se ubicó en \$54,802 millones, un incremento de \$31,268 millones respecto al cierre de diciembre de 2023, debido a mayores volúmenes en inversiones en instrumentos financieros negociables (principalmente gubernamental), deudores por liquidación de operaciones (en cuentas por cobrar (neto)) y en deudores por reporto.

El total del pasivo registró \$52,008 millones al 31 de diciembre de 2024, un incremento de \$31,058 millones respecto al cierre de diciembre 2023, debido a mayores volúmenes en otros pasivos (acreedores por liquidación de operaciones y colaterales vendidos o dados en garantía), así como en valores asignados por liquidar.

Al 31 de diciembre de 2024, los recursos administrados por cuenta de terceros se ubicaron en \$759,142 millones, un incremento de \$137,174 millones o 22% respecto al cierre de 2023. El incremento anual se debió principalmente a mayores volúmenes en operaciones en custodia.

La utilidad neta acumulada al cierre de diciembre 2024 se ubicó en \$608 millones; un incremento anual de \$246 millones o 68%; debido a mayores ingresos por resultados por servicios y margen financiero por intermediación; compensados parcialmente por mayores gastos de administración y promoción.

Al 31 de diciembre de 2023, el total de activos de la Emisora se ubicó en \$23,534 millones, un incremento de \$2,068 millones o 10% respecto al cierre de diciembre de 2022, debido principalmente a mayores volúmenes en deudores por reporto; compensados parcialmente por menores volúmenes en liquidación de operaciones (en cuentas por cobrar neto) e inversiones en instrumentos financieros.

El total del pasivo registró \$20,950 millones al 31 de diciembre de 2023, un incremento de \$1,705 millones o 9% respecto al año pasado, debido principalmente a mayores volúmenes en colaterales vendidos o dados en garantía e instrumentos financieros derivados (ambos en Otros pasivos); compensados parcialmente por menores volúmenes en acreedores por liquidación de operaciones (en Otros pasivos) y valores asignados por liquidar.

Al 31 de diciembre de 2023, los recursos administrados por cuenta de terceros se ubicaron en \$621,968 millones, un incremento de \$58,611 millones o 10% respecto al año pasado. El incremento anual se debe a mayores volúmenes en operaciones en custodia y en operaciones de administración (colaterales entregados y recibidos en garantía, así como por operaciones de reporto por cuenta de clientes).

La utilidad neta acumulada al cierre de diciembre 2023 se ubicó en \$362 millones; una disminución anual de \$352 millones; debido a menores ingresos por venta de propiedades y por comisiones cobradas.

La señora Paulina Leyva de la Garza es la persona, en las oficinas de la Emisora, encargada de la relación con los Tenedores y podrá ser localizado en las oficinas del Emisor ubicadas en Blvd. Manuel Ávila Camacho 1, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11009, Miguel Hidalgo, Ciudad de México; al teléfono (52) 55 91795186, o a través del correo electrónico paulina.leyva@scotiabank.com.

Ciudad de México, a 26 de diciembre de 2025.

Autorización CNBV para su difusión número 153/1827/2025 de fecha 27 de octubre de 2025.