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 y 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, www.cnbv.gob.mx y www.scotiabank.com.mx.

OFERTA PÚBLICA DE 1,035 (MIL TREINTA Y CINCO) 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, EMITIDOS 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 OFERTA $ 10,350,000.00 M.N. (DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

Fecha de la Oferta:	08 de octubre de 2026
Fecha de Colocación de la Serie:	08 de octubre de 2026
Fecha de Cruce:	08 de octubre de 2026
Fecha de Liquidación:	09 de octubre de 2026
Fecha de Registro en Bolsa:	08 de octubre de 2026
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 08 de octubre de 2026 al 08 de octubre de 2027, 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	15 de enero de 2027
Fecha de Ejercicio:2	23 de abril de 2027
Fecha de Ejercicio:3	16 de julio de 2027
Fecha de Ejercicio:4	08 de octubre de 2027
Fecha de Ejercicio:5	08 de octubre de 2027
Fecha de Ejercicio:6	08 de octubre de 2027

Fechas(s) de Observación:	Fecha de Observación de Condición
Fecha(s) de Observación de Nivel de Barrera:	N.A.
Fecha(s) de Observación de Condición:	

Fecha de Observación de Condición:1	15 de enero de 2027
Fecha de Observación de Condición:2	23 de abril de 2027
Fecha de Observación de Condición:3	16 de julio de 2027
Fecha de Observación de Condición:4	08 de octubre de 2027
Fecha de Observación de Condición:5	08 de octubre de 2027
Fecha de Observación de Condición:6	08 de octubre de 2027

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	19 de enero de 2027
Fecha de Liquidación de Derechos:2	27 de abril de 2027
Fecha de Liquidación de Derechos:3	20 de julio de 2027
Fecha de Liquidación de Derechos:4	12 de octubre de 2027

Fecha de Liquidación de Derechos:5	12 de octubre de 2027
Fecha de Liquidación de Derechos:6	12 de octubre de 2027

Descripción del Activo Subyacente y Datos Generales del Mismo:

Uber Technologies Inc. ofrece servicios de transporte bajo demanda. La compañía desarrolla aplicaciones para transporte terrestre, navegación, viajes compartidos y soluciones de procesamiento de pagos. Uber Technologies presta servicios a clientes en todo el mundo. www.uber.com

Precios Máximos y Mínimos y Volumen de Operación Promedio:

	2021	2022	2023	2024	2025
Precio Máximo	63.18	44.42	63.28	86.34	100.10
Precio Mínimo	35.73	20.46	25.36	57.58	63.17
Volumen Promedio (Millones)	23.35	30.01	24.52	19.20	20.48

Precios Máximos y Mínimos de Periodos Intermedios:

	Ene-2025 / Jun-2025	Jul-2025 / Dic-2025	Ene-2024 / Jun-2024	Jul-2024 / Dic-2024
Precio Máximo	93.30	100.10	81.39	86.34
Precio Mínimo	63.17	79.14	57.58	58.48

Precios Máximos y Mínimos del Último Semestre:

	Sep-2026	Ago-2026	Jul-2026	Jun-2026	May-2026	Abr-2026
Precio Máximo	76.45	80.35	74.54	76.20	79.17	77.49
Precio Mínimo	68.16	68.18	65.94	68.61	70.12	70.48

Comparación de Precios Máximos y Mínimos:

	2025	2025
	UBER US Equity	SPX
Precio Máximo	100.10	6,932.05
Precio Mínimo	63.17	4,982.77

Formador de Mercado: N.A.
Suspensión de Negociación: N.A.
Bolsas de Valores: New York Stock Exchange (NYSE)

Índice Accionario y su Volatilidad Histórica:

	2021	2022	2023	2024	2025
Volatilidad (360D)	47.43	59.77	45.37	38.20	40.11

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
Uber Technologies Inc.	UBER *	68.11	100.00%	New York Stock Exchange

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 posibles adquirientes 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.
Lugar y Forma de Liquidación:	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. 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.
Amortización Anticipada Voluntaria:	El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada el total de los Títulos Opcionales de la Serie que se refiere el presente Aviso 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").
Evento Extraordinario:	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 o 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 Bolsa 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

Efecto de los Activos Subyacentes sobre los Títulos Opcionales:	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 o 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 Bolsa 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. 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.

Plazo de Vigencia de la Serie:	Del 08 de octubre de 2026 al 08 de octubre de 2027, en el entendido que el Plazo de Vigencia de cada Serie podrá exceder el Plazo de Vigencia de la Emisión.
Número de Títulos Opcionales de esta Serie:	1,035 de Títulos Opcionales.
Recursos Netos de la Colocación de esta Serie:	La Emisora estima que recibirá aproximadamente $10,329,525.04 (Diez millones trescientos veintinueve mil quinientos veinticinco Pesos 04/100 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
125	UBR710L SC003	$10,000.00 M.N.	Hasta 0.00% $0.00 M.N.	21.36% $14.548296 M.N.	$10,000.00 M.N.

Número de Condición i	Precio de Ejercicio i	Factor 1i	Factor 2i	Factor 3i	Valor Nocional i	Nivel de Barrera Superior i	Nivel de Barrera Inferior i	Valor Acumulable i	Factor Monetario i	F V
1	68.110000	0.000000	1	1	10,534.000000	NA	NA	0.000000	1	1
2	68.110000	0.000000	1	1	11,068.000000	NA	NA	0.000000	1	1
3	68.110000	0.000000	1	1	11,602.000000	NA	NA	0.000000	1	1
4	68.110000	0.000000	1	1	12,136.000000	NA	NA	0.000000	1	1
5	61.299000	0.000000	1	1	10,000.000000	NA	NA	0.000000	1	1
6	61.299000	9,000.000000	1	1	9,000.000000	NA	NA	0.000000	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 retornable 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 licenciatario, 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.

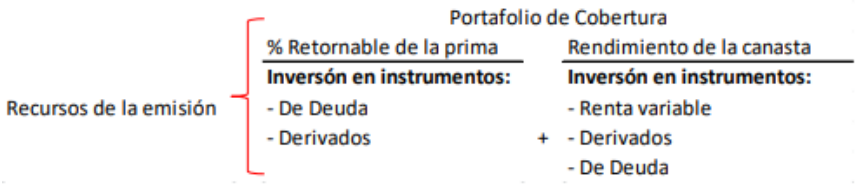
(n) La presente Emisión no contará con capital protegido.

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

Información financiera seleccionada
Estado de Resultados Consolidado
(*Cifras en millones de pesos*).

	6 meses	**12 meses**		
Concepto	**30 Jun 2026**	**31 Dic 2025**	**31 Dic 2024**	**30 dic 2023**
Total de Ingresos[1/]	1,402	2,555	2,319	1,798
Utilidad neta	369	631	608	362
UPA[2/]	0.002	0.003	0.003	0.002
EBITDA[3/]	569	974	970	600

[1/] **Ingresos Totales de la operación:** *suma de los Resultados por servicios, Margen financiero por intermediación y otros ingresos (egresos) de la operación.*
[2/]***UPA:*** *Utilidad neta / número de acciones.*
[3/]***EBITDA:*** *Suma de los resultados antes de impuestos a la utilidad más las amortizaciones y depreciaciones del periodo.*
(Jun 30, 2026 Resultado antes de impuestos $521MM + depreciación $22MM + amortización $26MM= $569MM)
(Dic 31, 2025 Resultado antes de impuestos $865MM + depreciación $55MM + amortización $54MM= $974MM)
(Dic 31, 2024 Resultado antes de impuestos $835MM + depreciación $56MM + amortización $79MM= $970MM)
(Dic 31, 2023 Resultado antes de impuestos $503MM + depreciación $54MM + amortización $43MM= $600MM)

Estado de situación financiera consolidado
(*Cifras en millones de pesos*).

Concepto	**30 Jun 2026**	**31 Dic 2025**	**31 Dic 2024**	**31 dic 2023**

Efectivo y equivalentes de efectivo	926	777	823	300
Activo Fijo	348	360	396	408
Otros Activos	41,535	31,546	53,583	22,826
Total de Activos	**42,809**	**32,683**	**54,802**	**23,534**
Pasivos Bursátiles	-	-	-	-
Pasivos Bancarios	-	-	-	-
Colaterales vendidos o dados en garantía	21,567	22,957	19,809	17,844
Otros Pasivos	18,403	6,656	32,199	3,106
Total de Pasivos	**39,970**	**29,613**	**52,008**	**20,950**
Capital Contable	**2,839**	**3,070**	**2,794**	**2,584**

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 junio de 2026, el total de activos de Casa de Bolsa se ubicó en $42,809 millones, un incremento de $17,986 millones o 72% respecto al cierre de junio de 2025, debido a mayores volúmenes en deudores por liquidación de operaciones en cuentas por cobrar (neto), inversiones en instrumentos financieros negociables y deudores por reporto.

El total del pasivo registró $39,970 millones al 30 de junio de 2026, un incremento de $17,872 millones u 81% respecto al cierre de junio 2025, debido a mayores volúmenes en acreedores por liquidación de operaciones y colaterales vendidos o dados en garantía (ambos en otros pasivos), así como valores asignados por liquidar.

Al 30 de junio de 2026, los recursos administrados por cuenta de terceros se ubicaron en $842,928 millones, un incremento de $113,463 millones o 16% respecto al cierre de junio de 2025, debido principalmente a mayores volúmenes en operaciones en custodia.

La utilidad neta acumulada al cierre de junio de 2026 se ubicó en $369 millones, un incremento de $88 millones o 31% respecto al mismo periodo del año anterior. Este crecimiento se explica principalmente por mayores ingresos por servicios, compensados parcialmente por el incremento en gastos de administración y operación.

Al 31 de diciembre de 2025, el total de activos de Casa de Bolsa se ubicó en $32,683 millones, una disminución de $22,119 millones o 40% respecto al cierre de diciembre de 2024, debido principalmente a menores volúmenes en inversiones en instrumentos financieros negociables y deudores por liquidación de operaciones en cuentas por cobrar (neto).

El total del pasivo registró $29,613 millones al 31 de diciembre de 2025, una disminución de $22,395 millones o 43% respecto al cierre de diciembre 2024, debido principalmente a menores volúmenes en acreedores por liquidación de operaciones (en otros pasivos) y valores asignados por liquidar.

Al 31 de diciembre de 2025, los recursos administrados por cuenta de terceros se ubicaron en $825,049 millones, un incremento de $65,907 millones o 9% respecto al cierre de 2024, debido a mayores volúmenes en operaciones en custodia y 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 2025 se ubicó en $631 millones; un incremento de $23 millones o 4% respecto al mismo periodo de 2024; debido principalmente a mayores comisiones y tarifas netas provenientes de operaciones con fondos de inversión; compensados parcialmente por gastos de administración y promoción; así como 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

Ciudad de México, a 08 de octubre de 2026 Autorización CNBV para su difusión número 153/1827/2025 de fecha 27 de octubre de 2025