



ALSEA, S.A.B. DE C.V.

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles de largo plazo, establecido por Alsea, S.A.B. de C.V. ("Alsea" o el "Emisor", indistintamente), descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares con carácter revolvente, se llevó a cabo la oferta pública de hasta 10,000,000 (Diez Millones de) Certificados Bursátiles (los "Certificados Bursátiles") con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

\$1,000,000,000.00 (MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Suplemento que no sean definidos en forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa o en el Título que documenta los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:

Denominación del Emisor: Alsea, S.A.B. de C.V.

Tipo de Valor: Certificados Bursátiles de largo plazo (los "Certificados Bursátiles" o "Certificados").

Tipo de oferta: Oferta pública primaria nacional.

Denominación: La presente Emisión de Certificados Bursátiles se realizó en Pesos.

Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente: Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares.

Vigencia del Programa: 5 (cinco) años, contados a partir de la fecha del oficio emitido por la CNBV por el cual se otorgó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa en el Registro Nacional de Valores (el "RNV").

Clave de Pizarra: ALSEA 26-2.

Número de Emisión al amparo del Programa: Segunda emisión.

Monto de la Oferta: Hasta \$1,000,000,000.00 (Mil Millones Pesos 00/100 M.N.).

Número de Certificados Bursátiles: Hasta 10,000,000 (Diez Millones) de Certificados Bursátiles.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles: \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Plazo de Vigencia de la Emisión: 2,912 (dos mil novecientos doce) días, equivalente a aproximadamente 8 (ocho) años.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 23 de abril de 2026.

Fecha de la Oferta: 23 de abril de 2026.

Fecha de Cierre de Libro: 24 de abril de 2026.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos: 24 de abril de 2026.

Fecha de Emisión y Colocación: 27 de abril de 2026.

Fecha de Liquidación: 27 de abril de 2026.

Fecha de Cruce y Registro en la BMV: 27 de abril de 2026.

Fecha de Amortización y Vencimiento: 17 de abril de 2034.

Recursos Netos que Obtuvo el Emisor derivado de la Emisión de los Certificados Bursátiles: El Emisor obtuvo \$995,829,596.07 (Novecientos noventa y cinco millones ochocientos veintinueve mil quinientos noventa y seis Pesos 07/100 M.N.) Véase "Gastos Relacionados con la Oferta".

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: AA-(mex). Significa expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento muy bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. El riesgo de cumplimiento inherente difiere solo ligeramente de aquel de los emisores u obligaciones con las calificaciones más altas del país. La calificación otorgada o su confirmación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.

Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V.: AA-mx. Significa emisores o emisiones calificados con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. La calificación otorgada o su confirmación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.

Tasa de Interés y Forma de Cálculo de los Intereses: De conformidad con lo establecido en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", a partir de la Fecha de la Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, igual a la tasa de interés bruto anual, es decir 10.71% (Diez punto setenta y uno por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), que se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa MBono33-34 del 8.96% (Ocho punto noventa y seis por ciento) más 1.75% (por ciento) en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles.

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles amparados por el Título de la presente Emisión, se devengarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante el plazo que dure el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y multiplicado por los días efectivamente transcurridos en incumplimiento. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, señalando en la sección "Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses" más adelante.

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión cada 182 (ciento ochenta y dos) días, en aquellos días que se indican conforme al calendario que se indica en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en este Suplemento o, si fuera inhábil, en el siguiente Día Hábil.

Amortización de Principal: El principal de los Certificados Bursátiles será amortizado en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, a su valor nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, contra la entrega del Título. En el caso 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 esto sea considerado como un incumplimiento.

Amortización Anticipada Voluntaria: El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente en cualquier fecha previo a la Fecha de Vencimiento, total o parcialmente los Certificados Bursátiles al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor a una cantidad igual al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la fecha en que la amortización anticipada efectivamente tenga lugar.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes del 18 de abril de 2033, el Emisor pagará a los Tenedores, atribuible respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles, una cantidad igual al monto que resulte mayor de (i) el 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o, en su caso, del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, o (ii) el monto que resulte de calcular la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes respecto de los Certificados Bursátiles, de principal y de intereses de conformidad con la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" (excluyendo los intereses devengados y no pagados respecto del principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada, que serán pagados por el Emisor en dicha fecha), descontados a la Tasa de M Bono más 0.30 (cero punto treinta) puntos porcentuales, (a) en el caso de principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior (respecto del Periodo de Intereses) y la fecha de amortización anticipada, hasta la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada").

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 18 de abril de 2033, se efectuará a valor nominal o, en su caso, a Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en los párrafos anteriores más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito al Representante Común, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o, en su caso, parcialmente los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Representante Común deberá informar con la misma anticipación por escrito (o a través de cualquier otro medio que determinen) a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través del SEDI (o cualesquier otros medios que ésta determine) el deseo del Emisor de ejercer la amortización anticipada voluntaria total o parcial de los Certificados Bursátiles conforme a la presente sección. Dichos avisos contendrán la fecha en que se hará el pago, el importe a amortizar, y, en su caso, el precio del M Bono Comparable así como los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. Una vez hecha la notificación a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar por escrito al Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe con la misma anticipación y por escrito a Indeval y BMV lo conducente. En caso de no realizarlo en dicha fecha y decida no ejercer su derecho los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al Amparo de la Emisión: Conforme a los términos del Título que documenta la presente Emisión, los cuales se describen más adelante en este Suplemento, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título que documenta la presente Emisión (los "Certificados Bursátiles Originales").

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor Frente y/o en Beneficio de los Tenedores: En virtud de la presente Emisión de Certificados Bursátiles, el Emisor tendrá las obligaciones de dar, hacer y no hacer que se describen en el presente Suplemento y en el Título.

Causas de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen disposiciones relativas a su vencimiento anticipado y a las causas que darán lugar al mismo que se describen en el presente Suplemento.

Derechos que Confieren a los Tenedores: Los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor al amparo de cada uno de los Certificados Bursátiles, en los términos y condiciones que se establezcan en el Título.

Garantía: Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, sin que esto se considere como un incumplimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México. Tratándose de intereses moratorios, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 22, Lomas-Virreyes Chapultepec III Sección, CDMX.

Mecanismo de Colocación: Los Certificados Bursátiles de la presente Emisión se colocarán a través de un mecanismo de cierre de libro.

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

Régimen Fiscal: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal vigente, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto

8

por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Domicilio del Emisor: Avenida Revolución No. 1267, Pisos 20-21, Col. Los Alpes, 01040 Ciudad de México, México

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

Representante Común: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Factores de Riesgo: Se incorpora por referencia la sección "*Factores de Riesgo*" del Reporte Anual presentado ante la CNBV y la BMV el 21 de abril de 2026, el cual se encuentra disponible para ser consultado en las siguientes páginas de internet: <http://www.bmv.com.mx>, <https://www.alsea.net> y <http://www.gob.mx/cnbv>.

El emisor hace pública su información financiera de manera trimestral y tiene la intención de presentar a la CNBV y revelar al público inversionista la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2026 el día 28 de abril de 2026. El emisor estima que la tendencia esperada no implicará variaciones significativas en su situación financiera, así como en sus estados financieros y estado de resultados para el segundo trimestre de 2026 en comparación con los trimestres inmediatos anteriores.

Intermediario Colocador

Actinver

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

Grupo Financiero Actinver

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el número 2608-4.15-2026-006-02 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de las leyes.

Las inscripciones en el Registro tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora.

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 la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

El Prospecto de Colocación relativo al Programa y este Suplemento, los cuales son complementarios, podrán consultarse en el portal de la BMV: www.bmv.com.mx, en el portal de la CNBV: www.gob.mx/cnbv, así como en el portal del Emisor en la siguiente dirección: <https://www.alsea.net>

Ciudad de México, México, a 24 de abril de 2026.

Oficio de autorización de CNBV para la inscripción preventiva y oferta pública N° 153/4805/2026, de fecha 23 de abril de 2026.

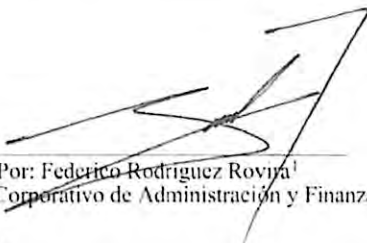
Notificación de Número de Inscripción 2608-4.15-2026-006-02 de fecha 23 de abril de 2026.

"Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este suplemento informativo o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones".

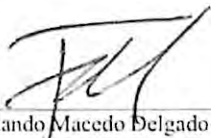
Emisora
Alsea, S.A.B. de C.V.



Por: Christian Gurria Dubernard
Director General



Por: Federico Rodríguez Rovira¹
Director Corporativo de Administración y Finanzas



Por: Fernando Macedo Delgado
Director Jurídico

Hoja de firma de la Portada del Suplemento Informativo de Certificados Bursátiles de la emisión con clave de pizarra "ALSEA 26-2".

¹ Federico Rodríguez Rovira, realiza funciones propias de la Dirección de Finanzas.

"Asimismo, manifestamos que a la fecha de presentación de este suplemento informativo o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones".

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



Nombre: Francisco de Asís Vicente Romano
Smith
Cargo Representante Legal



ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO.....	pg. 8
II.	LA OFERTA.....	pg. 9
	2.1. Características de los Valores.....	pg. 9
	2.2. Destino de los Fondos.....	pg. 21
	2.3. Plan de Distribución.....	pg. 22
	2.4. Gastos Relacionados con la Oferta.....	pg. 24
	2.5. Estructura de Capital Después de la Oferta.....	pg. 25
	2.6. Funciones del Representante Común.....	pg. 26
	2.7. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	pg. 29
III.	ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	pg. 31
IV.	PERSONAS RESPONSABLES.....	pg. 32
V.	ANEXOS.....	pg. 37
	A. Título que ampara la Emisión.	
	B. Calificaciones.	

Los anexos forman parte integrante de este Suplemento.

El presente Suplemento es parte integral del Prospecto del Programa autorizado por la CNBV mediante oficio de autorización número 153/4805/2026, de fecha 23 de abril de 2026, por lo que deberá leerse conjuntamente con el referido Prospecto.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento deberá entenderse como no autorizada por Alsea, S.A.B. de C.V. ni por Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.



I. FACTORES DE RIESGO

Para efectos de la presente Sección se incorpora por referencia la Sección – INFORMACIÓN GENERAL—“Factores de riesgo” del Reporte Anual del Emisor, presentado el 21 de abril de 2026 ante la BMV y la CNBV, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección <https://www.gob.mx/cnbv>, de la BMV en la dirección <https://www.bmv.com.mx/> y del Emisor en la dirección <https://www.alsea.net/>.

Cualquier riesgo asociado a la operación de que se trate, que por su relevancia deba incluirse en la portada del suplemento.

8

II. LA OFERTA

El Emisor suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de largo plazo, la emisión de certificados bursátiles, con las siguientes características, cuya inscripción preventiva en el RNV fue autorizada por la CNBV mediante oficio 153/4805/2026, de fecha 23 de abril de 2026.

2.1. Características de los Valores

(a) Tipo de Oferta.

Oferta pública primaria nacional.

(b) Denominación.

La presente Emisión de Certificados Bursátiles se realizó en Pesos.

(c) Tipo de Valor.

Certificados Bursátiles de largo plazo.

(d) Clave de Pizarra.

La clave de pizarra de la presente Emisión es "ALSEA 26-2".

(e) Emisor.

Alsea, S.A.B. de C.V.

(f) Vigencia del Programa.

El Programa tendrá una duración de 5 (Cinco) años contados a partir de del oficio emitido por la CNBV por el cual se otorgó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa.

(g) Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente.

Hasta \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Dólares.

(h) Número de la Emisión.

Segunda emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

(i) Plazo de Vigencia de la Emisión.

2,912 (dos mil novecientos doce) días, equivalente a aproximadamente 8 (ocho) años.

(j) Monto de la Oferta de los Certificados Bursátiles Originales.

\$1,000,000,000.00 (Mil Millones Pesos 00/100 M.N.)

(k) Número de Certificados Bursátiles.

10,000,000 (Diez Millones) de Certificados Bursátiles

(l) Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.

\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

(m) Acuerdo corporativo que aprueba la Emisión de los Certificados Bursátiles.

El consejo de administración de Alsea, mediante sesión de fecha 24 de febrero de 2026, aprobó, entre otras cosas, solicitar la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles de largo plazo en el Registro Nacional de Valores y su emisión bajo la modalidad de Programa de Colocación, así como el establecimiento del Programa, oferta pública y la realización de Emisiones al amparo de dicho Programa, con las características que se señalan en el presente Prospecto. En dicha sesión del consejo se encontró presente totalidad de los miembros del consejo de administración y los acuerdos anteriormente señalados se adoptaron por unanimidad de votos de los presentes.

(n) Fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles.

Los recursos con los cuales el Emisor hará frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles provienen de las actividades principales de negocio del Emisor.

(o) Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles.

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

(p) Fecha de Publicación del Aviso de Oferta.

23 de abril de 2026.

(q) Fecha de la Oferta.

23 de abril de 2026.

(r) Fecha de Cierre de Libro.

24 de abril de 2026.

(s) Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos.

24 de abril de 2026.

(t) Fecha de Emisión y Colocación.

27 de abril de 2026.

(u) Fecha de Liquidación.

27 de abril de 2026.

(v) Fecha de Cruce y Registro en la BMV.

27 de abril de 2026.

(w) Fecha de Amortización y Vencimiento.

17 de abril de 2034.

(x) Amortización de Principal.

El principal de los Certificados Bursátiles será amortizado en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, a su Valor Nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, contra la entrega del Título y las constancias emitidas por Indeval. En el caso 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 esto sea considerado como un incumplimiento.



El Representante Común, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de Vencimiento, dará aviso al Indeval por escrito, a la Comiso a través de STIV-2, y a la Bolsa a través del SEDI, o por los medios que éstas determinen, del importe de principal a pagar, así como el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación.

En caso de que ocurran amortizaciones voluntarias anticipadas parciales de principal, el Representante Común, utilizará las fórmulas de Valor Nominal Ajustado y Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil que se encuentran en la sección de "Amortización Anticipada Voluntaria" del presente Suplemento.

(aa) Amortización Anticipada Voluntaria.

El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente, en cualquier fecha, es decir previo a la Fecha de Vencimiento, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles al Precio de Amortización anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor a una cantidad igual al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la fecha en que la amortización anticipada efectivamente tenga lugar.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes del 18 de abril de 2033, el Emisor pagará a los Tenedores, atribuible respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles, una cantidad igual al monto que resulte mayor de (i) el 100% (cien por ciento) del del Valor Nominal o, en su caso, del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, o (ii) el monto que resulte de calcular la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes respecto de los Certificados Bursátiles, de principal y de intereses de conformidad con la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" (excluyendo los intereses devengados y no pagados respecto del principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada, que serán pagados por el Emisor en dicha fecha), descontados a la Tasa de M Bono más 0.30 (cero punto treinta) puntos porcentuales, (a) en el caso de principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización total anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre la cada Fecha de Pago de Intereses (respecto del Periodo de Intereses) y la fecha de amortización anticipada y por, hasta la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada").

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha a partir del del 18 de abril de 2033, se efectuará a Valor Nominal o, en su caso a Valor Nominal Ajustado, de los Certificados Bursátiles, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los siguientes términos definidos tendrán el significado que se prevé a continuación:

"Tasa de M Bono" significa la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y de un año de 360 (trescientos sesenta días al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del M Bono comparable, suponiendo un precio para la Emisión del M Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.

"Emisión del M Bono Comparable" significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija, que aparezca publicada en la página de internet de cualquier proveedor de precios o servicio similar, seleccionada por el Banco Independiente, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada determinada respecto de los Certificados Bursátiles y la Fecha de Vencimiento, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valuación de emisiones de deuda corporativa comparables con la presente Emisión.

"Banco Independiente" significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, en el mercado primario y que sea discrecionalmente seleccionada

por el Emisor.

“Precio del M Bono Comparable” significa la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable, cotizada por escrito por el Banco Independiente, antes de las 14:30 horas de la Ciudad de México el tercer Día Hábil anterior a la fecha de amortización determinada por el Emisor respecto de los Certificados Bursátiles.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en los párrafos anteriores más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito al Representante Común, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o, en su caso, parcialmente los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Representante Común deberá informar con la misma anticipación por escrito (o a través de cualquier otro medio que determinen) a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través del SEDI (o cualesquier otros medios que ésta determine) el deseo del Emisor de ejercer la amortización anticipada voluntaria total o parcial de los Certificados Bursátiles conforme a la presente sección. Dichos avisos contendrán la fecha en que se hará el pago, el importe a amortizar y, en su caso, el precio del M Bono Comparable, así como los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez hecha la notificación a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar por escrito al Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe con la misma anticipación y por escrito a Indeval y BMV lo conducente. En caso de no realizarlo en dicha fecha y decida no ejercer su derecho los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso de que, el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el nuevo Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

$$VNAt = VNAt-1 - AMPAt$$

En donde:

VNAt = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

VNAt-1 = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

AMPAt = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

VNAt = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.



(bb) Tasa de Interés y Forma de Cálculo de los Intereses

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual de 10.71% (Diez punto setenta y uno por ciento por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), que se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa Mbono ³³⁻³⁴ del 8.96% (Ocho punto noventa y seis por ciento) más 1.75% (Uno punto setenta y cinco por ciento) en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles.

Los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago respectiva, sin duplicidad. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las fechas de pagos de intereses que se mencionan en la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente Suplemento.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos mientras los Certificados Bursátiles no sean totalmente amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I = Interés bruto de la en la fecha de pago de intereses correspondiente.

VN = VN = Valor nominal o, en su caso, **Valor Nominal Ajustado** de los Certificados

Bursátiles en circulación

TB = Tasa de Interés Bruto Anual

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

El Representante Común, por lo menos 2 (dos) Días Hábles antes de la fecha de pago de intereses que corresponda, dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) a la CNBV, a la BMV y a Indeval el importe de los intereses a pagar, la **Tasa de Interés Bruto Anual** aplicable al periodo en curso y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación. Asimismo, dará a conocer a la CNBV y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que éstas determinen) a más tardar con 2 (dos) Días Hábles de anticipación a la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización de principal y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en algunas de las fechas de pago de intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

(cc) Periodicidad en el Pago de Intereses.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión cada 182 (ciento ochenta y dos) días naturales, en aquellos días que se indican conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Incluir información sobre número y Fechas de Pagos de Intereses

Número	Fecha de Pago de Intereses
1	26 de octubre de 2026
2	26 de abril de 2027
3	25 de octubre de 2027
4	24 de abril de 2028
5	23 de octubre de 2028
6	23 de abril de 2029
7	22 de octubre de 2029
8	22 de abril de 2030
9	21 de octubre de 2030
10	21 de abril de 2031
11	20 de octubre de 2031
12	19 de abril de 2032
13	18 de octubre de 2032
14	18 de abril de 2033
15	17 de octubre de 2033
16	17 de abril de 2034

2

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas no sea un Día Hábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que esto sea considerado como un incumplimiento, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.

Para efectos del presente Suplemento, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días naturales comprendido entre cada una de las fechas de pago de intereses.

(dd) Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles amparados por el Título de la presente Emisión, se devengarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante el plazo que dure el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días, multiplicado por los días efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma de principal en el domicilio del Representante Común ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 22, Lomas-Virreyes Chapultepec III Sección, CDMX, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos, a más tardar a las 11:00 horas (tiempo 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. Lo anterior en el entendido de que cualquier cantidad que se reciba por parte del Emisor se aplicará en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable, y finalmente al pago de principal insoluto.

(ee) Recursos Netos que Obtuvo el Emisor de los Certificados Bursátiles.

El Emisor obtuvo \$995,829,596.07 (Novecientos noventa y cinco millones ochocientos veintinueve mil quinientos noventa y seis pesos 07/100 M.N.) Véase "Gastos Relacionados con la Oferta".

(ff) Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V..

AA-(mex) Significa expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento muy bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. El riesgo de cumplimiento inherente difiere solo ligeramente de aquel de los emisores u obligaciones con las calificaciones más altas del país. La calificación otorgada o su confirmación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.

(gg) Calificación Otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V..

AA-mx Significa emisores o emisiones calificados con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. La calificación otorgada o su confirmación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.

(hh) Derechos que Confieren a los Tenedores.

Las Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor al amparo de cada uno de los Certificados Bursátiles, en los términos y condiciones que se establezcan en el Título.

(ii) Garantía.

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna.

(jj) Depositario.

El título que ampara la Emisión de los Certificados Bursátiles a que hace referencia este Suplemento ha quedado depositado en Indeval.

(kk) Mecanismo de Colocación

Los Certificados Bursátiles de la presente Emisión se colocarán a través de un mecanismo de cierre de libro.

(ll) Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, sin que esto se considere como un incumplimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México. Tratándose de intereses moratorios, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 22, Lomas-Virreyes Chapultepec III Sección, CDMX.

En caso de que el principal o algún pago de intereses no sea pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento o en alguna Fecha de Pago de Intereses, según corresponda, Indeval no está obligado ni será responsable de no entregar el Título o la constancia correspondientes a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

(mm) Posibles Adquirentes.

Personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

(nn) Régimen Fiscal.

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal vigente, y (ii) a personas físicas o morales residentes en el extranjero, a lo previsto por los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DE LAS CARACTERÍSTICAS PERSONALES DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES O RENDIMIENTOS. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

(oo) Aumento en el Número de Certificados Bursátiles.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil, obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses ordinarios correspondientes a todo el Período de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
2. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles Originales salvo por las modificaciones que contengan los Certificados Bursátiles Adicionales conforme a lo establecido en el inciso 3 siguiente.
3. En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, (iv) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Originales y el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales que será igual al plazo que existe entre su

fecha de emisión y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales, y (v) el destino de los recursos que obtendrá el Emisor con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

4. La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta los Certificados Bursátiles Originales, en el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles Originales, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses ordinarios correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses ordinarios devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Periodo de Intereses que se encuentre entonces vigente.
5. Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
6. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Suplemento.
7. Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado, dependiendo de las condiciones de mercado.

(pp) Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor Frente y/o en Beneficio de los Tenedores:

El Emisor tendrá durante la vigencia del Título que ampara la presente Emisión, las siguientes obligaciones:

Obligaciones de Hacer del Emisor:

1. Estados Financieros Internos. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales, incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
2. Estados Financieros Auditados. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros auditados anuales del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.
3. Otros Reportes. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos en la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, aquellos reportes (incluyendo eventos relevantes) que el Emisor deba divulgar al público conforme a las Disposiciones Generales.
4. Casos de Vencimiento Anticipado. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que cualquier Funcionario Responsable del Emisor tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya un Caso de Vencimiento Anticipado.
5. Destino de Recursos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título que documenta la presente Emisión.
6. Prelación de Pagos (Pari Passu). El Emisor hará lo necesario para que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias del Emisor y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
7. Inscripción de los Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el

listado de la Bolsa.

8. Certificación de Cumplimiento. El Emisor deberá entregar al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, una certificación del cumplimiento de las "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores" contenidas en el Título.

9. Existencia Legal, Contabilidad y Autorizaciones: (i) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo número 1 de la sección de "Obligaciones de No Hacer"; (ii) mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables y las NIIF; y (iii) mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa y significativamente las operaciones o la situación financiera del Emisor de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia del Emisor.

10. Giro del Negocio: Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus Subsidiarias consideradas en conjunto.

11. Gravámenes: No constituir, ni que ninguna de sus Subsidiarias constituya, ningún Gravamen, salvo que (i) simultáneamente a la creación de cualquier Gravamen, el Emisor garantice en la misma forma sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles; o (ii) se trate de Gravámenes Permitidos.

12. Calificaciones. Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.

Obligaciones de Dar del Emisor:

1. A Pagar la cantidad principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el título que documenta la emisión.
2. A constituir en depósito el 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) de la fecha de pago correspondiente.
3. A pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.
4. A pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo.

Obligaciones de No Hacer del Emisor:

1. Fusiones y Escisiones; Venta de Activos Relevantes. El Emisor no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Emisor no podrá vender, transmitir o de cualquier otra forma disponer del 10% (diez por ciento) o más de los activos consolidados del Emisor, con base a los estados financieros más recientes disponibles.
2. Limitaciones al pago de dividendos. La Emisora se abstendrá de pagar dividendos en efectivo o en especie si hubiere ocurrido y continúa una Causa de Vencimiento Anticipado o si como consecuencia de dicho pago, ocurre una Causa de Vencimiento Anticipado.

(qq) Causas de Vencimiento Anticipado:

En el supuesto de que suceda cualquiera de las siguientes causas de vencimiento anticipado (cada una, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles

1) Falta de Pago Oportuno de Principal e Intereses. Si el Emisor deja de pagar el principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) Días Hábles siguientes a cualquier Fecha de Pago de Intereses, con excepción del último pago de intereses, mismo que deberá hacerse en la Fecha de Vencimiento.

2) Incumplimiento de Obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles. Si el Emisor incumpliere con cualquiera

de sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, 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 15 (quince) días siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.

3) Incumplimiento de Otras Obligaciones. Si (i) el Emisor no realiza el pago dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, a su vencimiento, de cualquier cantidad de principal o de intereses pagadera respecto de cualquier Deuda Importante, o (ii) se declare el vencimiento anticipado derivado de un incumplimiento del Emisor de cualquier Deuda Importante que obligue al Emisor a pagar una cantidad mayor a E.U.A.\$100,000,000 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.

4) No Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare la validez o exigibilidad de sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.

5) Insolvencia. Si el Emisor es declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o cualquier otro procedimiento similar por una autoridad judicial competente, mediante resolución firme que no admita recurso alguno, o si admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

6) Información falsa. Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores, información falsa o incorrecta en cualquier aspecto importante o significativo en relación con el Emisor, los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones conforme al título que ampara la emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento del error en la información proporcionada.

7) Cambio de control. Si ocurriere un acto o una serie de actos por virtud de los cuales un tercero, que no mantenga el Control del Emisor, adquiera el Control de éste, debiendo cumplir el Emisor con los requisitos establecidos en sus estatutos sociales.

8) Cancelación de la inscripción. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV es cancelada.

9) Si el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de \$ E.U.A.\$100,000,000 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieran sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo 1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho párrafo 1)), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquel en el que haya ocurrido el evento mencionado en el párrafo 1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que ésta resuelva en lo conducente.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en el párrafo 2), 3), 6) y 9) (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dichos párrafos 2), 3), 6) y 9) respecto de los eventos mencionados en los mismos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. Para efectos de resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado, los quóruns de asistencia y votación en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera o ulterior convocatoria, serán los que se indican en el párrafo (g), inciso (4) de la sección "Facultades y Reglas de Instalación de las Asambleas de Tenedores"

más adelante.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo (4) anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa a través de EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o a través de los medios que estos indiquen, en cuanto tenga conocimiento de algún Caso de Vencimiento Anticipado. Asimismo, una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso, el documento mediante el cual se haya hecho constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

(rr) Representante Común.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

(ss) Intermediario Colocador.

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

(tt) Autorización de la CNBV.

La CNBV, mediante oficio número 153/4805/2026, de fecha 23 de abril de 2026, autorizó la oferta pública e inscripción preventiva en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación con número de inscripción 2608-4.15-2026-006, de los certificados bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa.

La CNBV, mediante oficio número 153/4805/2026, de fecha 23 de abril de 2026, notificó el número de inscripción de la Segunda emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, los cuales se encuentran inscritos con el número 2608-4.15-2026-006-02 en el RNV.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de las leyes.

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 la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

(uu) Asamblea de Tenedores; Facultades y Reglas de Instalación

Los Tenedores de Certificados Bursátiles correspondientes a la presente Emisión podrán reunirse en asamblea (la "Asamblea de Tenedores") conforme a lo descrito a continuación.

(a) Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título de la presente Emisión, la Ley de Mercado de Valores (la "LMV") y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC"), y cualquier otra regulación aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como se indica a continuación, o a petición del Emisor.

(c) El Emisor y los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen, en lo individual o conjuntamente, un

10% de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y la hora en que dicha asamblea habrá de llevarse a cabo.

(e) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(f) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

(I) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(II) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses ordinarios, en su caso, conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del Título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Representante Común deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al Título, e indicando que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor lleve a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este inciso (f), sin la celebración de una asamblea de Tenedores.

(III) Cuando se trate de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en la sección "Causas de Vencimiento Anticipado".

(g) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Para asistir a las Asambleas de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser

el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, carta poder del apoderado que asista a la asamblea respectiva e identificación oficial vigente de dicho apoderado, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona afiliada con el Emisor hayan adquirido.

(j) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles o del Representante Común, serán conservados por este último y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

(l) No obstante lo establecido anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(m) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza este Título o la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que se traten. Lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de Certificados Bursátiles de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

2.2. Destino de los Fondos

El Emisor obtuvo en la Emisión de los Certificados Bursátiles la cantidad de \$1,000,000,000.00 (Mil Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional, monto del cual deducirá los gastos relacionados con la Emisión, lo que resulta en recursos netos por \$995,829,596.07, (Novecientos noventa y cinco millones ochocientos veintinueve mil quinientos noventa y seis Pesos 07/100 M.N.)

El destino de los fondos que obtuvo el Emisor por la Emisión de los Certificados Bursátiles, será:

- \$662,500,000.00 (seiscientos sesenta y dos millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), equivalente aproximadamente al 66.53% (sesenta y seis punto cincuenta y tres por ciento) de los recursos netos, para refinanciar el 25% de la emisión con clave de pizarra ALSEA 19-2, la cual tiene las siguientes características:

Tipo	Saldo	Tasa de Interés Bruta Anual	Fecha de Vencimiento
Certificado Bursátil ALSEA 19-2	\$2,650,000,000.00	10.01%	07-may-26

- \$333,329,596.07 (trescientos treinta y tres millones trescientos veintinueve mil quinientos noventa y seis Pesos 07/100 Moneda Nacional), equivalentes aproximadamente al 33.47% (treinta y tres punto cuarenta y siete por ciento) de los recursos netos, para capital de trabajo y usos corporativos generales.

2.3. Plan de Distribución

La presente Emisión contempló la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, quien actuó como Intermediario Colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de colocación a mejores esfuerzos, según el contrato de colocación respectivo. El Intermediario Colocador no suscribió contratos de subcolocación con otras casas de bolsa, a fin de formar un sindicato colocador que participara en la distribución de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles fueron colocados por el Intermediario Colocador conforme a un plan de distribución, que tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa, y fueron objeto de Oferta Pública primaria en México sin restricción en función de la calificación o carácter institucional de los posibles adquirentes.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Emisor pudo, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de demanda, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver utilizó los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en los teléfonos 55-52631046 y 55-5268-0904, a través de los cuales los inversionistas que así lo deseen pudieron ingresar sus órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro es decir el 24 de abril de 2026 y el libro se cerró una vez que el Intermediario Colocador así lo determinó, pero en todo caso antes de las 23:59 horas del día señalado en este Suplemento para el cierre de libro.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción del libro mediante asignación discrecional. La asignación de los Certificados Bursátiles se hizo a tasa única.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles se tomaron en cuenta criterios de diversificación, así como la búsqueda de inversionistas que ofrecieran mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor. Asimismo, el Emisor en todo momento y por cualquier circunstancia, tiene el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro, así como no asignar dichos Certificados Bursátiles o reducir el monto de la emisión originalmente convocado, sin responsabilidad para el Emisor o el Intermediario Colocador.

Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles y la asignación de las mismas, el Intermediario Colocador no definió una sobretasa o tasa sugerida a ser tomada en consideración por los inversionistas en la presentación de sus posturas, a fin de que éstas fueran consideradas para la asignación final de los Certificados Bursátiles representativos de dicha Emisión.

Con 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha de registro de los Certificados Bursátiles, esto es el 23 de abril de 2026, el Emisor, por conducto de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, se publicó el aviso de oferta pública.

En la fecha de registro de la Emisión, cada inversionista recibió los títulos que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los títulos se realizó 1 (Un) Día Hábil posteriores de la fecha de cierre de libro.

Hasta donde el Intermediario Colocador y el Emisor tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Emisor, no suscribieron parte de los Certificados Bursátiles. participar

Asimismo, se confirma que existieron inversionistas que individualmente o en grupo adquirieron más del 5% (cinco por ciento) de la Emisión. .

Hasta donde el Emisor y el Intermediario Colocador tuvieron conocimiento, las personas relacionadas con el Emisor

o el Intermediario Colocador en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV no adquirieron Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver colocó 10,000,000 (diez millones) Certificados Bursátiles, que representaron el 100% del total de Certificados Bursátiles. Ninguno de los Certificados Bursátiles fue colocado entre Personas Relacionadas a dicho Intermediario Colocador.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la Emisión, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores en comento, a menos que su perfil de inversión no lo permitiera.

2.4. Gastos Relacionados con la Oferta

El Emisor obtuvo \$995,829,596.07 (Novecientos noventa y cinco millones ochocientos veintinueve mil quinientos noventa y seis Pesos 07/100 M.N.), como recursos netos derivados de la emisión de los Certificados Bursátiles a que hace referencia este Suplemento.

Los gastos relacionados con la Emisión se pagarán con los recursos de la misma, los cuales suman un monto total de \$4,170,403.93 (Cuatro millones ciento setenta mil cuatrocientos tres Pesos 93/100 M.N.). Los principales gastos a los cuales, en caso de ser aplicable, debe sumarse el impuesto al valor agregado correspondiente se desglosan de la siguiente manera:

Descripción del Gasto	Monto del Gasto sin IVA	Monto del Gasto con IVA
Representación Común (Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva)	\$280,000.00	\$324,800.00
Asesores Legales	\$250,000.00	\$290,000.00
Agencia Calificadora (Fitch México, S.A. de C.V.)	\$145,000.00	\$168,200.00
Agencia Calificadora (Moody's Local MX, S.A. de C.V.)	\$186,210.00	\$216,003.60
Inscripción en el RNV*	\$350,000.00	\$350,000.00
Listado en la BMV	\$414,366.67	\$480,665.33
Comisión por Colocación Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver	\$2,000,000.00	\$2,320,000.00
Plataforma de Construcción de Libro	\$17,875.00	\$20,735.00
Total	\$3,643,451.67	\$4,170,403.93

(*) No gravado

2.5. Estructura de Capital Después de la Oferta

La tabla a continuación muestra la estructura del capital del Emisor, considerando la Emisión contemplada en el presente Suplemento (las cifras presentadas se presentan en miles de pesos).

Estructura de Capital del Emisor
(Cifras en miles de Pesos)
Cifras al 31 de diciembre de
2025

Pasivo y Capital	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
Deuda con Costo a Corto Plazo		
Bancaria	604,654	604,654
Bursátil	13,574,159	0
Deuda con Costo a Largo Plazo		
Bancaria	17,810,637	28,734,796
Bursátil	2,000,000	6,000,000
Otros Pasivos Circulantes y a Largo Plazo	37,528,587	36,178,587
Total Pasivo	71,518,037	71,518,037
Capital Contable	8,778,766	8,778,766
Suma Pasivo y Capital	80,296,803	80,296,803

2.6. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá los derechos, facultades y obligaciones que se contemplen en cada uno de los Títulos que representen los Certificados Bursátiles, en este Suplemento y en el Prospecto de la Emisión y en la legislación vigente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en este Suplemento y en el Prospecto de la Emisión o en la legislación aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en dicho Título, salvo que se indique otra cosa en el instrumento que documente la Emisión. El Representante Común tendrá, entre otros, las siguientes facultades y obligaciones salvo que se indique otra cosa en el título que documente la Emisión y en este Suplemento:

- (a) Suscribir los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- (b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos.
- (c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores y ejecutar sus resoluciones.
- (d) Firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- (e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- (f) Calcular y publicar los avisos de pago de intereses y amortización con respecto a los Certificados Bursátiles.
- (g) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a éstos últimos del capital, de los intereses vencidos y no pagados y amortizaciones correspondientes.
- (h) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.
- (i) Cerciorarse del cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor y de las partes que suscriban los documentos de la Emisión.
- (j) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarde la Emisión de Certificados Bursátiles, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.

- (k) Solicitar al Emisor y a las partes relacionadas con los documentos de la Emisión y presten servicios al Emisor toda la información y documentación que sea necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones. En este sentido, el Emisor deberá proporcionarle la información relacionada con los Certificados Bursátiles que requiera, incluyendo, sin limitación, para revisar la situación financiera del Emisor. En el entendido que el Emisor y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y presten servicios al Emisor, proporcionarán la información y documentación solicitada por el Representante Común, en un plazo no mayor a 10 (diez) días, contados a partir de la fecha de requerimiento;
- (l) Informar a Indeval en cuanto se tenga conocimiento de una causa de vencimiento anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles;
- (m) Por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o, de así considerarlo conveniente el Representante Común, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el Título.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Emisor la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior. De la misma forma, el Emisor tendrá la obligación de entregar al Representante Común la información y documentación que le requiera a fin de cumplir con las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las oficinas del Emisor al menos una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 10 (diez) días de anticipación. Para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Emisor.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor o de cualquier persona relacionada con los documentos de la Emisión establecidas en el Título y demás documentos base de la Emisión, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (Dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y/o presten servicios a éstos, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales

(incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de tenedores o, en su caso, ésta última ordenar que se subcontrate, con cargo a la Emisora, a cualesquier terceros especializados en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Prospecto, el Suplemento o en Título y en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base a las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de tenedores. No obstante lo anterior, en caso de que se actualice y continúe un incumplimiento a cualquiera de las obligaciones de la Emisora contenidas en el Prospecto, en el Suplemento o en el Título, o bien, que la Emisora no entregue los recursos necesarios para cubrir los honorarios del tercero especializado o no cuente con recursos suficientes para ello, los tenedores podrán hacerse cargo de dichos pagos, caso en el cual no será necesario el visto bueno de la Emisora a que se refiere más adelante. En caso de que la asamblea de tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título correspondiente y de las disposiciones legales aplicables, en el entendido de que en caso de que la asamblea de tenedores autorice la subcontratación de dichos terceros pero no se proporcione al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los demás códigos civiles de las entidades federativas de México con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido de que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la subcontratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación por falta de recursos o porque no le sean proporcionados. Los recursos que se proporcionen para la subcontratación de terceros deberán ser razonables y deberán estar debidamente documentados conforme a la legislación fiscal aplicable. En el entendido, sin embargo, de que la contratación de terceros, así como el tercero seleccionado, en todo momento deberá llevarse a cabo con el visto bueno previo y por escrito de la Emisora (el cual no podrá ser negado de manera injustificada) en un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir de que el Representante Común solicite por escrito el visto bueno de la Emisora para la contratación del tercero especializado que se trate. En caso que la Emisora no contestare al Representante Común, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles, el Representante Común quedará facultado para la subcontratación del tercero especializado de que se trate en los mismos términos planteados a la Emisora. En cualquier caso, los profesionales que subcontrate el Representante Común deberán ser de reconocido prestigio y se deberán apegar a las obligaciones de confidencialidad a que se encuentra sujeto el Representante Común.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

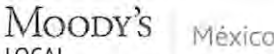
El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses o rendimientos generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título y la legislación aplicable. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Emisor, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

2.7. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la oferta descrita en el presente Suplemento:

Institución	Papel que desempeña en la Emisión Emisor
 Alsea Alsea, S.A.B. de C.V.	Christian Gurria Dubernard – Director General Federico Rodríguez Rovira – Director de Administración y Finanzas Sergio David Velázquez Guzmán – Director de Tesorería
 Actinver Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador Francisco de Asís Vicente Romano Smith – Head de DCM Laura Gabriela Guerrero Pérez – VP de DCM
 multiva Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.	Representante Común Mónica Jiménez Labora Sarabia – Subdirectora Administración Representaciones Comunes Alfredo Basurto Dorantes – Gerente Administración Representaciones Comunes
 Mangino Ibarrola, Abogados, S.C.	Asesores Legales Independientes Xavier Mangino Dueñas – Socio José Gabriel Mangino Mercadillo - Asociado
 Fitch México, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora María Pía Medrano Contreras – Director Senior Elena Enciso Benoit – Director
 Moody's Local MX, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora René Javier Robles Moctezuma – CFA, Director Emisores Corporativos y Proyectos de Infraestructura
 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited	Audidores Externos C.P.C. Carlos Alberto Torres Villagómez

El señor Gerardo Lozoya Latapí es la persona en Alsea, encargada de la relación con los Tenedores y podrá ser localizado en las oficinas del Emisor ubicadas en Avenida Revolución No. 1267, Piso 21, Col. Los Alpes, 01040 Ciudad de México, México; al teléfono + (52) 55 7583 2770, o a través del correo electrónico ri@alsea.net



Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

III. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Asimismo, en caso de que se haya realizado, durante el ejercicio inmediato anterior o durante los periodos intermedios subsecuentes a dicho ejercicio y previos a la fecha de colocación, alguna reestructura societaria o bien, se pretenda concluir una reestructura societaria con los recursos que se obtengan de la Emisión, se suspenderá el uso de los formatos autorizados al amparo del Programa, hasta en tanto se divulgue al público en general la información a que alude el penúltimo párrafo del inciso f), de la fracción I del artículo 2 de la Circular Única de Emisoras.

El 21 de abril de 2025, el Emisor informó al público inversionista que celebró un acuerdo de desarrollo con Chipotle Mexican Grill para la apertura y operación de restaurantes de dicha marca en México. El Emisor estima que la primera unidad abra a principios de 2026. Este acuerdo se alinea con la estrategia de largo plazo del Emisor de mantener un portafolio de marcas globales líderes y representan una oportunidad de crecimiento significativa para el Emisor.

El 8 de diciembre de 2025, el Emisor informó al público inversionista que celebró un acuerdo de desarrollo con Raising Cane's para la apertura y operación de restaurantes de dicha marca en México. El Emisor estima que la primera unidad abra durante la segunda mitad de 2026. Este acuerdo se alinea con la estrategia de largo plazo del Emisor de mantener un portafolio de marcas globales líderes y representan una oportunidad de crecimiento significativa para el Emisor.

El 22 de enero de 2026, el Emisor concluyó exitosamente la amortización anticipada total de sus *Senior Notes* denominadas en dólares y euros. La amortización se realizó mediante la formalización de nuevas líneas de financiamiento bancario vinculadas a la sostenibilidad. En México, a través de un club deal por un monto de MXN 10,500 millones, con un plazo bullet de 5 años y una tasa variable de THIE + 145 puntos base; y en Europa, mediante un crédito sindicado por hasta EUR 550 millones, con un plazo amortizable de 5 años y una tasa variable de Euribor + 210 puntos base. Esta operación forma parte de la estrategia financiera de la Compañía, orientada a fortalecer su estructura de capital, extender su perfil de vencimientos, alinear sus flujos de caja, mitigar la exposición a riesgos cambiarios y reducir su costo financiero

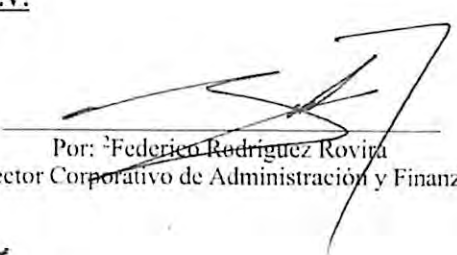
IV. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Emisora
Alsea, S.A.B. de C.V.



Por: Christian Gurria Dubernard
Director General



Por: ²Federico Rodríguez Rovira
Director Corporativo de Administración y Finanzas



Por: Fernando Macedo Delgado
Director Jurídico

² Federico Rodríguez Rovira, realiza funciones propias de la Dirección de Finanzas.



Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Intermediario Colocador

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

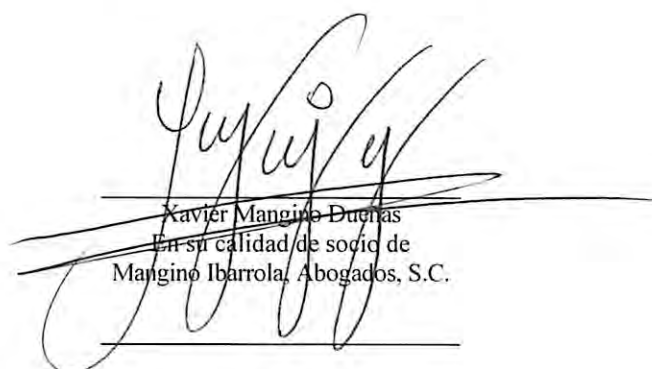


Por: Francisco de Asis Vicente
Romano Smith
Cargo: Representante legal



Asesor Legal Externo

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Xavier Mangino Duchas
En su calidad de socio de
Mangino Ibarrola, Abogados, S.C.



V. ANEXOS

A. Título que ampara la Segunda emisión.

B. Calificaciones.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'J' or 'I' with a long horizontal stroke.

Anexo A

Título que Ampara la Segunda emisión

8

CERTIFICADO BURSÁTIL

ALSEA, S.A.B. DE C.V.

"ALSEA 26-2"

Por virtud de este título (el "Título"), Alsea, S.A.B. de C.V. (indistintamente "Alsea" o el "Emisor") se obliga incondicionalmente a pagar en una sola exhibición precisamente el 17 de abril de 2034, la cantidad de \$1,000,000,000.00 (Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.).

El presente Título ampara 10,000,000 (diez millones) certificados bursátiles, al portador, con un valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno (los "Certificados Bursátiles").

Los Certificados Bursátiles de la presente Emisión corresponden al tipo que refiere la fracción I del artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").

El presente Título se expide para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deban ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida a dichas instituciones en la LMV y demás legislación aplicable.

Este Título se emite al amparo del programa de certificados bursátiles de largo plazo del Emisor por \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Dólares con carácter de revolvente y ha quedado inscrito preventivamente en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") bajo el No. 2608-4.15-2026-006 (el "Programa"), según consta en el oficio No. 153/4805/2026 de fecha 23 de abril de 2026 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV").

La presente Emisión de Certificados Bursátiles constituye la Segunda Emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción preventiva en el RNV bajo el número 2608-4.15-2026-006-02, según oficio 153/4805/2026 de fecha 23 de abril de 2026.

Las inscripciones en el RNV tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora.

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 la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

Definiciones.

Los siguientes términos que se utilizan con mayúscula inicial, distintos de nombres propios o vocablos de inicio de oración, tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos en este Título, siendo éstos igualmente aplicables en las formas singular y plural.

"Banco Independiente" significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, en el mercado primario y que sea discrecionalmente seleccionada por el Emisor.

"BMV" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Certificados Bursátiles" tiene el significado que se le atribuye en el segundo párrafo del presente Título.

"CNBV" tiene el significado que se le atribuye en el quinto párrafo del presente Título.

“Día Hábil” significa cualquier día, que no sea sábado o domingo o día inhábil, en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

“Dólares” o “EUA” significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente Título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “ALSEA 26-2” a la Fecha de Emisión.

“Emisión del M Bono Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija, que aparezca publicada en la página de internet de cualquier proveedor de precios o servicio similar, seleccionada por el Banco Independiente, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada determinada respecto de los Certificados Bursátiles y la Fecha de Vencimiento, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valuación de emisiones de deuda corporativa comparables con la presente Emisión.

“Emisor” tiene el significado que se menciona en el primer párrafo del presente Título.

“Fecha de Emisión” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Fecha de Emisión” contenida en el presente Título.

“Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se indica en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” del presente Título.

“Fecha de Vencimiento” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Fecha de Vencimiento” contenida en el presente Título.

“Indeval” tiene el significado que se le atribuye en el cuarto párrafo del presente Título.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV” tiene el significado que se le atribuye en el tercer párrafo del presente Título.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Precio de Amortización Anticipada” Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

“Precio del M Bono Comparable” significa la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable, cotizada por escrito por el Banco Independiente, antes de las 14:30 horas de la ciudad de México, Distrito Federal, el tercer Día Hábil anterior a la fecha de amortización determinada por el Emisor respecto de los Certificados Bursátiles.

“Programa” tiene el significado que se le atribuye en el quinto párrafo del presente Título.

“Representante Común” significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, institución que funge como representante común de los Tenedores.

“SEDI” significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que mantiene la BMV denominado Emisnet.

“EMISNET” (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores).

“Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida en el presente Título.

“Tasa de Interés de Referencia” tiene el significado que se le atribuye en la sección “Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses” contenida en el presente Título.

“Tasa de M Bono” significa la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y de un año de 360 (trescientos sesenta días al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del M Bono comparable, suponiendo un precio para la Emisión del M Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.

“Tenedores” significan los titulares, en cualquier tiempo, de los Certificados Bursátiles en circulación quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.

“Valor Nominal Ajustado” tiene el significado que se indica en la sección “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

Monto de la Emisión.

\$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

Lugar de Emisión de los Certificados Bursátiles.

Ciudad de México.

Número de Certificados Bursátiles

10,000,000 (diez millones)

Valor Nominal

\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).

Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles.

27 de abril de 2026.

Plazo de Vigencia de los Certificados Bursátiles.

2,912 (dos mil novecientos doce) días, equivalente a aproximadamente 8 (ocho) años.

Garantía.

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna.

Fecha de Vencimiento.

17 de abril de 2034 (la “Fecha de Vencimiento”).

Destino de los recursos.

Los recursos netos que obtenga el Emisor como consecuencia de la Emisión de Certificados Bursátiles, serán destinados para refinanciar una parte de la emisión con clave de pizarra ALSEA 19-2, capital de trabajo y usos corporativos generales.

Tasa de Interés; Forma de Cálculo de los Intereses.

A partir de la Fecha de Emisión, y en tanto no sean totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o Valor Nominal Ajustado, a una tasa de interés bruto anual de 10.71% (Diez punto setenta y uno por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), que se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa MBono33-34 del 8.96% (Ocho punto noventa y seis por ciento) más 1.75% (Uno punto setenta y cinco por ciento) en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles.

Los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago respectiva, sin duplicidad. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en o en las fechas de pagos de intereses que se mencionan en la sección “Periodicidad en el Pago de Intereses” del presente Título.

Para determinar el monto de intereses ordinarios pagaderos mientras los Certificados Bursátiles no sean totalmente

amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I = Interés bruto de la en la fecha de pago de intereses correspondiente.
 VN = VN = Valor nominal o, en su caso, **Valor Nominal Ajustado** de los Certificados Bursátiles en circulación
 TB = Tasa de Interés Bruto Anual o Tasa de Interés Bruto Anual Ajustada.
 NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente.

El Representante Común, por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de pago de intereses que corresponda, dará a conocer por escrito (o cualesquiera otros medios que determinen) a la CNBV, a la BMV y a Indeval el importe de los intereses a pagar, la **Tasa de Interés Bruto Anual** aplicable al periodo en curso y el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación. Asimismo, dará a conocer a la CNBV y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que éstas determinen) a más tardar con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización de principal y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. (horario de la Ciudad de México) de ese día.

En caso de que algún pago de intereses no sea cubierto en su totalidad en algunas de las fechas de pago de intereses correspondientes, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

El Título se mantendrá en depósito con Indeval. En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título no llevará cupones adheridos; haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

Periodicidad en el Pago de Intereses.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión cada 182 (ciento ochenta y dos) días, en aquellos días que se indican conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

Incluir información sobre número y Fechas de Pagos de Intereses

Número	Fecha de Pago de Intereses
1	26 de octubre de 2026
2	26 de abril de 2027
3	25 de octubre de 2027
4	24 de abril de 2028
5	23 de octubre de 2028
6	23 de abril de 2029
7	22 de octubre de 2029
8	22 de abril de 2030
9	21 de octubre de 2030
10	21 de abril de 2031
11	20 de octubre de 2031
12	19 de abril de 2032
13	18 de octubre de 2032

14	18 de abril de 2033
15	17 de octubre de 2033
16	17 de abril de 2034

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas no sea un Día Hábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que esto sea considerado como un incumplimiento, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.

Para efectos del presente Título, por "Periodo de Intereses", se entenderá el periodo de 182 (ciento ochenta y dos) días naturales comprendido entre cada una de las fechas de pago de intereses.

Intereses Moratorios.

En caso de incumplimiento en el pago del principal de los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título de la presente Emisión, se devengarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante el plazo que dure el incumplimiento, más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días, multiplicado por los días efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta mediante transferencia electrónica de fondos en la misma moneda que la suma de principal en el domicilio del Representante Común ubicado en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No.40, Piso 22, Lomas-Verreyes Chapultepec III Sección, CDMX, o en cualquier otro domicilio que en un futuro llegue a tener y señalar el Representante Común para dichos efectos, a más tardar a las 11:00 horas (tiempo 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. Lo anterior en el entendido de que cualquier cantidad que se reciba por parte del Emisor se aplicará en primer término, al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable, y finalmente al pago de principal insoluto.

Amortización del Principal.

El principal de los Certificados Bursátiles será amortizado en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, a su Valor Nominal o, en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, contra la entrega del Título y las constancias emitidas por Indeval. En el caso 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 esto sea considerado como un incumplimiento.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito a Indeval, a la CNBV a través de STIV-2 y a Bolsa a través del SEDI, o a través del medio que estas indiquen, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento, en el que se señale también el importe de dicha amortización., así como el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil en circulación.

En caso de que ocurran amortizaciones voluntarias anticipadas parciales de principal, el Representante Común, utilizará las fórmulas de Valor Nominal Ajustado y Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil que se encuentran en la sección de "Amortización Anticipada Voluntaria" del presente Título.

Amortización Anticipada Voluntaria.

El Emisor tendrá el derecho de amortizar anticipadamente, en cualquier fecha, es decir previo a la Fecha de Vencimiento, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles al Precio de Amortización anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor a una cantidad igual al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización

a la fecha en que la amortización anticipada efectivamente tenga lugar.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles antes del 18 de abril de 2033, el Emisor pagará a los Tenedores, atribuible respecto de cada uno de los Certificados Bursátiles, una cantidad igual al monto que resulte mayor de (i) el 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o, en su caso, del Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, o (ii) el monto que resulte de calcular la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes respecto de los Certificados Bursátiles, de principal y de intereses de conformidad con la sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" (excluyendo los intereses devengados y no pagados respecto del principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada, que serán pagados por el Emisor en dicha fecha), descontados a la Tasa de M Bono más 0.30 (Cero punto treinta) puntos porcentuales, (a) en el caso de principal, con base en el número de días comprendidos entre la fecha de amortización total anticipada y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre la cada Fecha de Pago de Intereses (respecto del Periodo de Intereses) y la fecha de amortización anticipada y por, hasta la Fecha de Vencimiento (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (en conjunto, el monto que resulte del cálculo anterior, el "Precio de Amortización Anticipada").

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha a partir del 18 de abril de 2033, se efectuará a Valor Nominal o, en su caso a Valor Nominal Ajustado, de los Certificados Bursátiles, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en los párrafos anteriores más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando el Emisor dé un aviso por escrito al Representante Común, respecto de su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada cuando menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago en la que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad o, en su caso, parcialmente los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Representante Común deberá informar con la misma anticipación por escrito (o a través de cualquier otro medio que determinen) a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través del SEDI (o cualesquier otros medios que ésta determine) el deseo del Emisor de ejercer la amortización anticipada voluntaria total o parcial de los Certificados Bursátiles conforme a la presente sección. Dichos avisos contendrán la fecha en que se hará el pago, el importe a amortizar y, en su caso, el precio del M Bono Comparable, así como los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles.

Una vez hecha la notificación a que se refiere el párrafo anterior, en caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada voluntaria, deberá notificar por escrito al Representante Común con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada voluntaria, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe con la misma anticipación y por escrito a Indeval y BMV lo conducente. En caso de no realizarlo en dicha fecha y decida no ejercer su derecho los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.

En caso de que, el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de principal de todos los Certificados Bursátiles en circulación:

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

En donde:

VNA_t = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

VNA_{t-1} = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles, en la fecha de la amortización parcial y antes de aplicar las amortizaciones de principal correspondientes.

$AMPA_t$ = Monto de la amortización parcial atribuible a principal.

Para determinar el valor nominal ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = VNAt / NT$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil en circulación.

VNAt = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.

NT = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

En todo caso, cualquier amortización anticipada se llevará a cabo a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, México.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, sin que esto se considere como un incumplimiento, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, quien mantiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México. Tratándose de intereses moratorios, dichos pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Esmeralda 1, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, Piso 22, Lomas-Verreyes, Lomas de Chapultepec III Sección, Código Postal 11000, Ciudad de México.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil, obligaciones y Causas de Vencimiento Anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses ordinarios correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso respectivo en su fecha de emisión, los cuales serán calculados a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
2. El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el monto total autorizado del Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los Certificados Bursátiles Originales salvo por las modificaciones que contengan los Certificados Bursátiles Adicionales conforme a lo establecido en el inciso 3 siguiente.
3. En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por

un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales y la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, (iv) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Originales y el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles Adicionales que será igual al plazo que existe entre su fecha de emisión y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales, y (v) el destino de los recursos que obtendrá el Emisor con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

4. La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al Título que documenta los Certificados Bursátiles Originales, en el entendido de que si dicha fecha no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Períodos de Intereses conforme al Título que documenta los Certificados Bursátiles Originales, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses ordinarios correspondientes a todo el Período de Intereses en curso en su fecha de emisión y el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses ordinarios devengados desde la fecha en que dio inicio el Período de Intereses vigente. En este caso, los Certificados Bursátiles Originales continuarán devengando intereses desde el inicio del Período de Intereses que se encuentre entonces vigente.
5. Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
6. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Suplemento.
7. Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado, dependiendo de las condiciones de mercado.

Obligaciones de Dar, de Hacer y de No Hacer del Emisor Frente y/o en Beneficio de los Tenedores.

Salvo que la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de suscripción del título que ampare los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a:

Obligaciones de Hacer del Emisor:

1. Estados Financieros Internos. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos del Emisor al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales, incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
2. Estados Financieros Auditados. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar completo de los

- estados financieros auditados anuales del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a las Disposiciones Generales.
3. Otros Reportes. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos en la legislación aplicable, en la forma y fechas que señalen las Disposiciones Generales, aquellos reportes (incluyendo eventos relevantes) que el Emisor deba divulgar al público conforme a las Disposiciones Generales.
 4. Casos de Vencimiento Anticipado. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que cualquier Funcionario Responsable del Emisor tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya un Caso de Vencimiento Anticipado.
 5. Destino de Recursos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título que documenta la presente Emisión.
 6. Prelación de Pagos (Pari Passu). El Emisor hará lo necesario para que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias del Emisor y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
 7. Inscripción de los Certificados Bursátiles. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y en el listado de la Bolsa.
 8. Certificación de Cumplimiento. El Emisor deberá entregar al Representante Común, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social del Emisor y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio social del Emisor, una certificación del cumplimiento de las "Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer del Emisor frente y/o en beneficio de los Tenedores" contenidas en el Título.
 9. Existencia Legal, Contabilidad y Autorizaciones: (i) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo número 1 de la sección de "Obligaciones de No Hacer"; (ii) mantener su contabilidad, de conformidad con las disposiciones legales aplicables y las NIIF; y (iii) mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de perderse o revocarse, no afecten de manera adversa y significativamente las operaciones o la situación financiera del Emisor de manera consolidada de tal suerte que se afecte la capacidad de pago y la solvencia del Emisor.
 10. Giro del Negocio: Mantener mediante el desarrollo habitual de negocios, su giro preponderante de negocios y el de sus Subsidiarias consideradas en conjunto.
 11. Gravámenes: No constituir, ni que ninguna de sus Subsidiarias constituya, ningún Gravamen, salvo que (i) simultáneamente a la creación de cualquier Gravamen, el Emisor garantice en la misma forma sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles; o (ii) se trate de Gravámenes Permitidos.
 12. Entregar al Representante Común la información y documentación necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones en términos de la fracción II del Artículo 68 de las Circular Única, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles.
 13. Calificaciones. Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.

Obligaciones de Dar del Emisor:

1. A Pagar la cantidad principal e intereses de los Certificados Bursátiles, conforme a lo establecido en el título que

documenta la emisión.

2. A constituir en depósito el 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) de la fecha de pago correspondiente.
3. A pagar de inmediato y sin necesidad de requerimiento alguno el saldo insoluto en el supuesto que se dieran por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles.
4. A pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo.

Obligaciones de No Hacer del Emisor:

1. Giro del Negocio: No cambiar el giro preponderante de su negocio.
2. Fusiones y Escisiones; Venta de Activos Relevantes. El Emisor no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma) o escindirse, salvo que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma expresamente las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles. Asimismo, el Emisor no podrá vender, transmitir o de cualquier otra forma disponer del 10% (diez por ciento) o más de los activos consolidados del Emisor, con base a los estados financieros más recientes disponibles.
3. Limitaciones al pago de dividendos. La Emisora se abstendrá de pagar dividendos en efectivo o en especie si hubiere ocurrido y continúa una Causa de Vencimiento Anticipado o si como consecuencia de dicho pago, ocurre una Causa de Vencimiento Anticipado.

Causas de Vencimiento Anticipado:

En el supuesto de que suceda cualquiera de las siguientes causas de vencimiento anticipado (cada una, una "Causa de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles

- 1) Falta de Pago Oportuno de Principal e Intereses. Si el Emisor deja de pagar el principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a cualquier Fecha de Pago de Intereses, con excepción del último pago de intereses, mismo que deberá hacerse en la Fecha de Vencimiento.
- 2) Incumplimiento de Obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles. Si el Emisor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles distintas a la obligación de pagar principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles, 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 15 (quince) días siguientes a la fecha en que el Emisor hubiere recibido una notificación por escrito del Representante Común en el que se especifique el incumplimiento de la obligación de que se trate.
- 3) Incumplimiento de Otras Obligaciones. Si (i) el Emisor no realiza el pago dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, a su vencimiento, de cualquier cantidad de principal o de intereses pagadera respecto de cualquier Deuda Importante, o (ii) se declare el vencimiento anticipado derivado de un incumplimiento del Emisor de cualquier Deuda Importante que obligue al Emisor a pagar una cantidad mayor a E.U.A.\$100,000,000 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado.
- 4) No Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechazare, reclamare o impugnare la validez o exigibilidad de sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.
- 5) Insolvencia. Si el Emisor es declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o cualquier otro procedimiento similar por una autoridad judicial competente, mediante resolución firme que no admita recurso alguno, o si admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- 6) Información falsa. Si el Emisor proporciona al Representante Común o a los Tenedores, información falsa o incorrecta

en cualquier aspecto importante o significativo en relación con el Emisor, los Certificados Bursátiles o el cumplimiento de sus obligaciones conforme al título que ampara la emisión, y dicha información no se haya rectificado en un periodo de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que el Emisor tenga conocimiento del error en la información proporcionada.

7) Cambio de control. Si ocurriere un acto o una serie de actos por virtud de los cuales un tercero, que no mantenga el Control del Emisor, adquiera el Control de éste, debiendo cumplir el Emisor con los requisitos establecidos en sus estatutos sociales.

8) Cancelación de la inscripción. Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV es cancelada.

9) Si el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias deja de pagar cantidades conforme a una o varias sentencias judiciales definitivas, no susceptibles de apelación o recurso alguno, dictadas en su contra por un monto total de \$ E.U.A.\$100,000,000 (cien millones de Dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) o su equivalente en cualquier otra moneda, y dichas sentencias no son pagadas o garantizadas dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que deban ser pagadas, en caso de que durante dicho periodo las mismas no hubieran sido suspendidas, canceladas o garantizadas con motivo de su apelación.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo 1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho párrafo 1)), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno una vez transcurridos 3 (tres) Días Hábiles siguientes a aquel en el que haya ocurrido el evento mencionado en el párrafo 1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores para que ésta resuelva en lo conducente.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en el párrafo 2), 3), 6) y 9) (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dichos párrafos 2), 3), 6) y 9) respecto de los eventos mencionados en los mismos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma de principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. Para efectos de resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado, los quóruns de asistencia y votación en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera o ulterior convocatoria, serán los que se indican en el párrafo (g), inciso (4) de la sección "Facultades y Reglas de Instalación de las Asambleas de Tenedores" más adelante.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el párrafo (4) anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer a la Bolsa a través de EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2 y a Indeval por escrito, o a través de los medios que estos indiquen, en cuanto tenga conocimiento de algún Caso de Vencimiento Anticipado. Asimismo, una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, para lo cual proporcionará a Indeval, en su caso, el documento mediante el cual se haya hecho constar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Derechos de los Tenedores.

La presente Emisión de Certificados Bursátiles otorga a los Tenedores el derecho a recibir el pago de principal e intereses ordinarios devengados y, de intereses moratorios en las fechas y conforme a los términos establecidos en el presente Título. Asimismo, los Tenedores tendrán todos los derechos que se describen a lo largo del presente Título.

Asambleas de Tenedores; Facultades y Reglas de Instalación.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles correspondientes a la presente Emisión podrán reunirse en asamblea (la "Asamblea de Tenedores") conforme a lo descrito a continuación.

(a) Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título de la presente Emisión, la Ley de Mercado de Valores (la "LMV") y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC"), y cualquier otra regulación aplicable de manera supletoria, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles, como se indica a continuación, o a petición del Emisor.

(c) El Emisor y los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen, en lo individual o conjuntamente, un 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y la hora en que dicha asamblea habrá de llevarse a cabo.

(e) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(f) Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos aquellos Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes, en los siguientes casos:

(I) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común; o

(II) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses ordinarios, en su caso, conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del Título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o

(iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Representante Común deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al Título, e indicando que las mismas no limitan o afectan de manera alguna los derechos de los Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor lleve a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este inciso (f), sin la celebración de una asamblea de Tenedores.

(III) Cuando se trate de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en la sección "Causas de Vencimiento Anticipado".

(g) Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (f) anterior habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Para asistir a las Asambleas de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, carta poder del apoderado que asista a la asamblea respectiva e identificación oficial vigente de dicho apoderado, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona afiliada con el Emisor hayan adquirido.

(j) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles o del Representante Común, serán conservados por este último y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

(l) No obstante lo establecido anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(m) Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza este Título o la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que se traten. Lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores

de Certificados Bursátiles de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

Representante Común.

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, será el representante común de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles. Mediante la firma de este Título que documenta los Certificados Bursátiles, por conducto de su representante, acepta el cargo, para beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

Funciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la legislación aplicable, incluyendo en la LGTOC, así como las que se le atribuyan enunciativa pero no limitativamente en el Título que documenta la presente Emisión, el artículo 68 y demás aplicables de la LMV y los artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título que documenta los Certificados Bursátiles, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en el Título respectivo, salvo que se indique otra cosa en el mismo. El Representante Común tendrá, enunciativa más no limitativamente, las siguientes facultades y obligaciones:

- (a) Suscribir los títulos representativos de los Certificados Bursátiles y los documentos y convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor, después de verificar que los mismos cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;
- (b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos que obtenga la Emisora, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, de hacer y no hacer de la Emisora conforme al presente Suplemento, al Título correspondiente y al Prospecto;
- (c) Calcular y publicar los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles, a través de los medios que la BMV determine para tal efecto, así como los avisos de pago correspondientes;
- (d) Actuar como intermediario entre la Emisora y los tenedores en relación con el pago a éstos últimos de los rendimientos, amortizaciones y, en caso de ser aplicable, las demás cantidades pagaderas conforme a lo estipulado en el Título;
- (e) Convocar a y presidir las asambleas generales de tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores, incluyendo la facultad de contratar un auditor y/o asesor de cualquier índole, cuando a su juicio se requiera; sin que el Representante Común esté obligado a erogar ningún tipo de gasto, honorario o cantidad alguna relacionada con lo mencionado en este inciso;
- (g) Otorgar, en nombre de los tenedores, previa aprobación de la asamblea de tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;
- (h) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión;
- (i) Representar a los tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente;
- (j) Solicitar a las partes toda la información necesaria para el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (k) Verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables vigentes;
- (l) Informar al Indeval en cuanto se tenga conocimiento de una causa de vencimiento anticipado, en el supuesto de que la misma se prevea en el Aviso, Suplemento y Título correspondiente o cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles; y
- (m) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC, la Circular Única de Emisoras, y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que documente los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por, los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título. Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor a que se refiere el párrafo anterior. El Representante Común podrá realizar visitas a las oficinas del Emisor una vez al año y cuando lo considere necesario, siempre y cuando sean en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiera dado un aviso por escrito al Emisor con 10 días de anticipación o menor antelación en caso de ser necesario.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora o de las demás personas que sean parte de los documentos base de las Emisiones, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con las Emisiones que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente a la Emisora que haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones de la Emisora establecidas en el Suplemento, según sea el caso, el Título correspondiente y el Prospecto. En caso de que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la asamblea de tenedores o, en su caso, ésta última ordenar que se subcontrate, con cargo a la Emisora, a cualesquier terceros especializados en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Prospecto, el Suplemento o en el presente Título y en la legislación aplicable, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base a las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de tenedores. No obstante lo anterior, en caso de que se actualice y continúe un incumplimiento a cualquiera de las obligaciones de la Emisora contenidas en el Prospecto, en el Suplemento o en el Título, o bien, que la Emisora no entregue los recursos necesarios para cubrir los honorarios del tercero especializado o no cuente con recursos suficientes para ello, los tenedores podrán hacerse cargo de dichos pagos, caso en el cual no será necesario el visto bueno de la Emisora a que se refiere más adelante. En caso de que la asamblea de tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título correspondiente y de las disposiciones legales aplicables, en el entendido de que en caso de que la asamblea de tenedores autorice la subcontratación de dichos terceros pero no se proporcione al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los demás códigos civiles de las entidades federativas de México con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido de que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la subcontratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación por falta de recursos o porque no le sean proporcionados. Los recursos que se proporcionen para la subcontratación de terceros deberán ser razonables y deberán estar debidamente documentados conforme a la legislación fiscal aplicable. En el entendido, sin embargo, de que la contratación de terceros, así como el tercero seleccionado, en todo momento deberá llevarse a cabo con el visto bueno previo y por escrito de la Emisora (el cual no podrá ser negado de manera injustificada) en un plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir de que el Representante Común solicite por escrito el visto bueno de la Emisora para la contratación del tercero especializado que se trate. En caso que la Emisora no contestare al Representante Común, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles, el Representante Común quedará facultado para la subcontratación del tercero especializado de que se trate en los mismos términos planteados a la Emisora. En cualquier caso, los profesionales que subcontrate el Representante Común deberán ser de reconocido prestigio y se deberán apegar a las obligaciones de confidencialidad a que se encuentra sujeto el Representante Común..

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando así lo solicite la asamblea general de

Tenedores o al momento de concluir su cargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de tenedores; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses o rendimientos generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al Título y la legislación aplicable. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Emisor, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del presente Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos base de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

Objeto Social del Emisor. La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos mediante escritura pública número 37,992, de fecha 16 de mayo de 1997, otorgada ante la fe del licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Público número 110 del Distrito Federal, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal esta Ciudad, bajo el Folio Mercantil número 223355, el día 1 de julio de 1997 y cuyo objeto social vigente consta en la compulsa de la escritura pública número 185,700 de fecha 9 de septiembre de 2025, pasada ante la fe del licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, titular de la Notaría Pública número 211 de la Ciudad de México el cual consiste en:

- A) La constitución, organización, promoción y administración de toda clase de sociedades mercantiles o civiles, así como la adquisición, enajenación, y realización de toda clase de actos jurídicos con acciones, certificados de participación, bonos, obligaciones, partes sociales y toda clase de títulos valor.
- B) El establecimiento, administración, explotación comercial de toda clase de restaurantes, cafeterías, comedores, salones de fiesta, bares y similares.
- C) La elaboración, compra, venta, distribución y comercialización en general de toda clase de alimentos en estado natural, o procesados, y bebidas para servir y expender los mismos a toda clase de personas, empresas o instituciones.
- D) La compra, venta, importación, exportación, comisión, consignación, representación, distribución y comercio en general, de toda clase de productos alimenticios, vinos y licores y todo lo relacionado con estos ramos.
- E) La obtención y explotación de franquicias, tanto nacionales como extranjeras.
- F) Adquirir, obtener y explotar marcas, patentes y nombres comerciales.
- G) Adquirir, enajenar, arrendar, poseer, usar, usufructuar y negociar en general con toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios para cumplir con el objeto de la sociedad.
- H) Actuar como comisionista, intermediario, administrador, promotor, representante, almacenista o comerciante en

general, respecto a su objeto social.

I) Participar en todo tipo de uniones, agrupaciones o corporaciones comerciales o técnicas relacionadas con las actividades de la Sociedad.

J) Establecer sucursales, subsidiarias, agencias, oficinas y representaciones de la Sociedad, en cualquier parte del país o del extranjero.

K) Celebrar toda clase de operaciones con instituciones de crédito del país o del extranjero, particularmente créditos, inversiones, contratos de depósito de dinero u otros bienes, fideicomisos y, en general, todas aquellas operaciones que las leyes permitan al efecto.

L) Celebrar toda clase de operaciones con casas de bolsa, aseguradoras, afianzadoras, fondos de fomento, organizaciones auxiliares de crédito o cualquier otra clase de entidad financiera del país o del extranjero.

M) Emitir, suscribir, avalar, descontar, ceder o negociar en cualquier forma permitida por las leyes mexicanas o extranjeras, toda clase de títulos de crédito, títulos valor, contratos, convenios, facturas, recibos, contra-recibos o cualquier otra clase de documentos acreditantes de propiedad, posesión, titularidad, uso, usufructo, beneficiaria, arrendamiento, subarrendamiento u otro acto jurídico diverso respecto de bienes muebles o inmuebles, tangibles o intangibles.

N) Otorgar servicios de toda clase, fuere de una manera especial de administraciones técnicas y de asesoramiento en los campos económicos, inmobiliarios, agrícolas e industriales y, en general, celebrar toda clase de actos, contratos, convenios u operaciones de cualquier naturaleza legal que tengan relación o contribuyan al mejor desarrollo de las actividades de la Sociedad, dentro de los límites y bajo las condiciones que establezca la Legislación Mexicana.

O) Contratar, subcontratar a sociedades similares o personas físicas, para llevar a efecto los fines de la sociedad.

P) Tomar dinero en préstamo, con o sin garantía específica, y con o sin la garantía personal de sus socios.

Q) Sin fines de especulación comercial, invertir temporalmente sus recursos o reservas en cédulas, bonos, valores o acciones cotizadas en bolsa.

R) La sociedad podrá llevar a cabo la adquisición de acciones propias.

Por lo que enunciativa y no limitativamente la Emisora podrá:

1. Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías relacionadas con los objetos anteriores.

2. Contratar activa o pasivamente toda clase prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios y adquirir por cualquier título patentes, marcas industriales, nombres comerciales, opciones y preferencia de derechos de propiedad literaria, industrial, artística, así como concesiones de alguna autoridad, ya sea federal, estatal o municipal.

3. Formar parte de otras sociedades de objeto similar.

4. Adquirir acciones, participaciones, partes de interés, obligaciones de toda clase de empresas o sociedades, formar parte de ellas y entrar en comandita, sin que se ubique en los supuestos del artículo cuarto de la LMV.

5. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.

6. Adquirir o por cualquier otro título, poseer y explotar toda clase de bienes muebles, derechos reales y personales, así como los inmuebles que sean necesarios para su objeto.

7. Contratar al personal necesario para el cumplimiento de los fines sociales y delegar en una o varias personas el cumplimiento de mandatos, comisiones, servicios y de actividades propias de su objeto.

8. La sociedad podrá otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías a favor de terceros.

9. En general, la realización y emisión de toda clase de actos, operaciones, convenios, contratos y títulos ya sean civiles, mercantiles o de crédito.

Legislación Aplicable y Jurisdicción.

El presente Título y los Certificados Bursátiles que éste ampara se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de México. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y/o cualquier Documento de la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Domicilio del Emisor. Avenida Revolución No. 1267, Pisos 20-21, Col. Los Alpes, 01040 Ciudad de México, México-

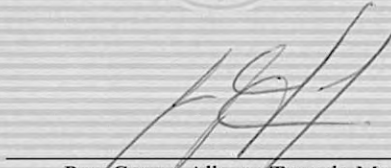
El presente Título consta de 20 (veinte) páginas y se suscribe por el Emisor y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, obligaciones y sus facultades como Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en la Ciudad de México, México, el 24 de abril de 2026.

Espacio dejado intencionalmente en blanco. Siguen hojas de firmas.

El Emisor
Alsea, S.A.B. de C.V.



Por: Armando Torrado Martínez
Cargo: Apoderado



Por: Cosmé Alberto Torrado Martínez
Cargo: Apoderado

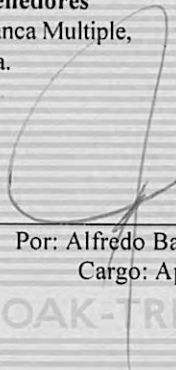
*Esta hoja corresponde al título de certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra
"ALSEA 26-2" a cargo de Alsea, S.A.B. de C.V.*

Hace constar su aceptación, de conformidad con la fracción XIII del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores.

Representante Común de los Tenedores
Banco Multiva, S.A. Institucion de Banca Multiple,
Grupo Financiero Multiva.



Por: Rosa Adriana Pérez Quesnel
Cargo: Apoderado



Por: Alfredo Basurto Dorantes
Cargo: Apoderado

*Esta hoja corresponde al título de certificados bursátiles de largo plazo identificados con la clave de pizarra
"ALSEA 26-2" a cargo de Alsea, S.A.B. de C.V.*

Anexo B

Calificaciones

8



Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P.8
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L. 64920
México T 81 4161 7000

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88 Piso 10
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo
México, D.F. 11950, T 55 5955 1600

Federico Rodríguez Rovira
Director Corporativo de Administración y Finanzas
Alsea, S.A.B. de C.V.
Avenida Revolución N° 1267, Torre Corporativa, Piso 22,
Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón,
Ciudad de México, C.P. 01040

16 de abril de 2026 (Re enviada el 23 de abril de 2026 para incluir equivalencia)

Estimado Sr. Rodríguez,

Re: Asignación de calificación de Fitch con respecto a la Primera, Segunda, Tercera y Cuarta Emisiones de Certificados Bursátiles (CB) de largo plazo de Alsea, S.A.B. de C.V. con claves de pizarra 'ALSEA 26', 'ALSEA 26-2', 'ALSEA 26-3' y 'ALSEA 26-4'.

Fitch (ver definición abajo) asignó la siguiente calificación:

Fitch Ratings asignó la calificación nacional de largo plazo 'AA-(mex)' a las emisiones propuestas de certificados bursátiles (CB) de largo plazo con claves de pizarra 'ALSEA 26', 'ALSEA 26-2', 'ALSEA 26-3' y 'ALSEA 26-4' de Alsea, S.A.B. DE C.V. Las emisiones tendrán un monto total conjunto de hasta MXN4,000,000,000.00 (Cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.) y serán colocadas al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con carácter Revolvente, que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) por un monto acumulado de hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de pesos 00/100) o su equivalente en dólares, con carácter revolvente y con una vigencia de cinco años a partir de su fecha de autorización. Los recursos de las emisiones propuestas serán destinados a refinanciamiento de deuda y a fines corporativos generales.

La definición de la Calificación en Escala Nacional es la siguiente:

AA-(mex). Las calificaciones nacionales 'AA' indican expectativas de un nivel de riesgo de incumplimiento muy bajo en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. El riesgo de cumplimiento inherente difiere solo ligeramente de aquel de los emisores u obligaciones con las calificaciones más altas del país.

Las metodologías aplicadas para la determinación de la Calificación en Escala Nacional son:

- 
- Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Julio 24, 2025);
 - Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020)

A continuación, se describen las principales características de las emisiones.

Emisor	Alsea, S.A.B. DE C.V.			
Clave de Pizarra	ALSEA 26	ALSEA 26-2	ALSEA 26-3	ALSEA 26-4
Número de Emisión	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta
Monto	Hasta \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)	Hasta \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)	Hasta \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)	Hasta \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)
Vigencia de las Emisiones	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días, equivalente a aproximadamente 7 (siete) años	2,912 (dos mil novecientos doce) días, equivalente a aproximadamente 8 (ocho) años	3,276 (tres mil doscientos setenta y seis) días, equivalente a aproximadamente 9 (nueve) años	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días, equivalente a aproximadamente 10 (diez) años
Tasa de la Emisión	Tasa Fija			
Destino de Fondos	Para refinanciamiento de deuda y usos corporativos generales.			
Garantía	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía alguna.			

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información de hechos concretos en la que se basa, siguiendo su metodología de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes estén disponibles para un título de deuda determinado, o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch investiga dichos hechos concretos, así como el alcance de la verificación obtenida de terceros, variarán dependiendo de la naturaleza del título de deuda calificado y de su emisor, los requisitos y prácticas de la jurisdicción en la cual se ofrece y se vende dicho título y/o en la que se ubica el emisor, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y a sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, estimaciones, informes actuariales, reportes de ingeniería, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceras partes, la disponibilidad de fuentes de

verificación de terceros independientes y competentes con respecto al título de deuda en particular o en la jurisdicción particular del emisor, entre muchos otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva ni cualquier verificación de terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa con respecto a una calificación será precisa y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado al ofrecer documentos y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe basarse en el trabajo de expertos, incluyendo auditores independientes con respecto a estados financieros y abogados para asuntos legales y fiscales. Además, las calificaciones son inherentemente prospectivas e incorporan suposiciones y predicciones sobre eventos futuros que, por su naturaleza, no pueden ser verificadas como hechos. Como resultado, a pesar de cualquier verificación de hechos reales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no estaban previstas en el momento en que una calificación fue emitida o ratificada.

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, en su sitio de internet, actualiza periódicamente las descripciones de sus criterios y metodologías para títulos de deuda de un tipo determinado. Los criterios y metodología utilizados para determinar una acción de calificación son los vigentes en el momento en que la acción de calificación es llevada a cabo, mismo que, para las calificaciones públicas, corresponde a la fecha del comentario de acción de calificación respectivo. Cada comentario de acción de calificación proporciona información sobre los criterios y la metodología utilizados para llegar a la calificación indicada, lo cual puede diferir de los criterios y metodología generales por aquellos específicos para el tipo de título de deuda aplicable, los cuales son publicados en el sitio de internet en un momento determinado. Por esta razón, siempre debe de consultarse el comentario de acción de calificación aplicable, para obtener la información más precisa sobre cualquier calificación pública en particular.

Las calificaciones se basan en criterios y metodologías establecidos continuamente evaluados y actualizados por Fitch. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por una calificación. Todos los informes de Fitch tienen autoría compartida. Los individuos que son identificados en un informe de Fitch, estuvieron involucrados en el mismo, pero no son exclusivamente responsables por las opiniones ahí emitidas. Los individuos son únicamente mencionados para propósitos de contacto.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, hacer o mantener una inversión, crédito o título de deuda o llevar a cabo cualquier estrategia de inversión con respecto a cualquier inversión, crédito o título de deuda, o cualquier emisor. Las calificaciones no comentan sobre la adecuación del precio de mercado, la idoneidad de una inversión, crédito o título de deuda determinado para un inversionista en particular (incluyendo, sin limitación alguna, cualquier tratamiento contable y/o regulatorio), o la naturaleza tributaria de exención de impuestos u obligatoriedad de los pagos efectuados en relación con cualquier inversión, crédito o título de deuda. Fitch no es asesor de usted ni le proporciona a usted ni a ninguna otra parte ninguna asesoría financiera, ni cualquier otro tipo de servicio legal, de auditoría, contable, de estimación, valuación o actuarial. Una calificación no debe ser considerada como un reemplazo de dicha asesoría o servicios.



FitchRatings

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Reino Unido, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no otorga su consentimiento para la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta, salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha consentido ni consentirá ser denominado como un "experto" en relación con ninguna declaración de inscripción u otros registros bajo la ley de valores de Estados Unidos, Reino Unido o cualquier otra ley de valores relevante, incluyendo pero no limitando a la Sección 7 de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos. Fitch no es un "intermediario" o "vendedor" de acuerdo a la definición de dichos términos bajo la ley de valores aplicable u otra normativa, reglamento o recomendación regulatoria, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley de Valores de Estados Unidos de 1993, ni ha realizado las funciones o tareas asociadas a un "intermediario" o "vendedor" en virtud de este compromiso.

Fitch monitorea las calificaciones de valores de forma periódica. Fitch espera que el emisor y otras partes le proporcionen puntualmente toda la información que puede ser relevante para la(s) calificación(es), de manera que las mismas sigan siendo apropiadas. Las calificaciones pueden aumentar, disminuir, retirarse o colocarse en observación de calificación debido a cambios, adiciones, exactitud o insuficiencia de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Nada en esta carta tiene por objetivo o debe ser interpretado como la constitución de una relación fiduciaria entre Fitch y usted, o entre Fitch y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch México, S.A. de C.V., y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones de carácter público serán válidas y efectivas solo con la publicación de las mismas en el sitio web de Fitch.

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

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor, comuníquese con Elena Enciso, Directora, al +52 55 5955 1624.

Atentamente,

Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior

Anexo 1- Fundamentos de la Calificación

Las calificaciones de Alsea reflejan la fortaleza de su perfil de negocio, escala, portafolio diversificado de marcas, formatos de tienda y geografía, factores que han favorecido una generación robusta y consistente de flujo de caja operativo (FCO). Asimismo, las calificaciones incorporan el acceso de la compañía a los mercados financieros y su enfoque proactivo en la gestión de sus pasivos, elementos que fortalecen su perfil de liquidez y flexibilidad financiera. Fitch prevé que Alsea mantenga sus niveles de apalancamiento a EBITDAR por debajo de 3.5x en el corto y mediano plazo.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Desempeño Operativo Robusto: Alsea ha sostenido una trayectoria de crecimiento resiliente en ingresos, respaldada principalmente por su operación en México, que representó cerca de 65% del EBITDAR consolidado en 2025. Fitch estima un crecimiento promedio anual de ingresos de 6% y un margen de EBITDAR de 21% entre 2026 y 2028. Durante 2025, la compañía registró un incremento en ingresos de 7.2% y un margen de EBITDAR de 21.4% en ese mismo período.

Posición de Negocio Sólida: Las calificaciones de Alsea incorporan su posición competitiva robusta, sustentada en un portafolio de franquicias internacionales líderes y marcas propias reconocidas tanto a nivel nacional como internacional. Fitch considera que esta diversificación fortalece su perfil de negocio al atender distintos segmentos de consumo y geografías. La estrategia de incorporación de nuevas marcas, como Chipotle y Raising Cane's en México durante 2026, refuerza su enfoque de crecimiento de ingresos. Al cierre de diciembre de 2025, la compañía operaba 4,820 restaurantes en 12 países y con 12 marcas, con 77% de las unidades bajo operación propia y 23% bajo esquema de franquicia.

Diversificación Geográfica: La amplia presencia internacional de Alsea le permite mitigar riesgos operativos y contribuye a moderar la volatilidad del flujo de efectivo. Al cierre de 2025, las operaciones fuera de México representaron aproximadamente 45% de los ingresos consolidados y 35% del EBITDAR. Fitch considera que esta diversificación geográfica es un factor favorable, dado que equilibra la exposición de la compañía entre mercados maduros y en desarrollo, al tiempo que le brinda acceso a ingresos denominados en moneda fuerte.

Tendencia de Apalancamiento Estable: Fitch proyecta que el apalancamiento a EBITDAR de Alsea se mantendrá por debajo de 3.5x en el período de 2026 a 2028. El caso base de Fitch incorpora la continuidad de adquisiciones complementarias de escala reducida, sin un impacto relevante sobre el perfil crediticio de la compañía. Asimismo, Fitch estima que la deuda total promediará alrededor de MXN38,000 millones entre 2026 y 2028.

Flujo de Fondos Libre de Negativo a Neutro: Fitch estima que Alsea generará FCO de al menos MXN7,000 millones anualmente durante el período de 2026 a 2028, lo cual sería suficiente para cubrir alrededor de MXN6,000 millones anuales de capex y cerca de MXN1,200 millones en dividendos anuales, resultando en un flujo de fondos libre (FFL) neutro en dicho período.

Entorno de Consumo Retador: Fitch estima que el entorno de consumo en México se mantendrá cauto durante 2026, como consecuencia de presiones inflacionarias y de la expectativa de un crecimiento lento en las inversiones en el país. Si bien el mundial de fútbol dinamizará en cierta medida el consumo a mediados de año, no se espera que dicho efecto modifique significativamente la expectativa de demanda del consumidor. Ante este escenario, Fitch considera que Alsea posee la capacidad de continuar presentando un crecimiento positivo en sus ingresos y mantener márgenes de rentabilidad relativamente estables.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos claves empleados por Fitch para el caso particular de Alsea incluyen:

- crecimiento promedio de ingresos de 6% entre 2026 y 2027;
- margen de EBITDAR de alrededor de 21% entre 2026 y 2027;
- capex anual promedio de MXN6,000 millones entre 2026 y 2027;
- dividendos en promedio de alrededor de MXN1,500 millones entre 2026 y 2027;
- adquisición complementaria en 2027;
- contingencias adversas potenciales financiadas principalmente con deuda.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

- un deterioro sostenido en el desempeño operativo de sus principales mercados;
- una generación negativa sostenida de FFL;
- un debilitamiento en el perfil de liquidez de la compañía;
- deuda total ajustada a EBITDAR por encima de 3.5x de forma sostenida.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

- mejora consistente en el desempeño operativo por encima de las expectativas de Fitch;
- generación robusta de FFL de manera sostenida que fortalezca el perfil financiero de Alsea;
- deuda total ajustada a EBITDAR sostenida por debajo de 3x;
- razón de EBITDAR operativo a gastos financieros brutos más gastos por arrendamientos por encima de 2.5x de manera sostenida, combinada con un perfil de liquidez sólido.

LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2025, Alsea presentó caja disponible de MXN5,700 millones y deuda de corto plazo por MXN14,200 millones, la cual, a la fecha, ya ha sido refinanciada en su mayoría mediante créditos sindicados. Con las emisiones propuestas de CB, la compañía concluiría el refinanciamiento de sus principales vencimientos de deuda del año.



Al cierre de 2025, Alsea contaba con líneas de crédito disponibles por MXN6,000 millones y EUR40 millones, que le proporcionan acceso a fuentes adicionales de financiamiento.

PERFIL DEL EMISOR

Alsea es un operador líder de restaurantes en Latinoamérica y Europa de marcas internacionales reconocidas como Domino's Pizza y Starbucks. Al cierre de Diciembre de 2025 contaba con más de 4,820 unidades, respaldadas además por una cadena de suministro centralizada, activos inmobiliarios y servicios administrativos compartidos.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha 16 de abril del 2026 incluye hasta el 31 de diciembre de 2025.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por el emisor y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.

Fitch México, S.A. de C.V. tiene conocimiento de que las emisiones ALSEA 26, ALSEA 26-2, ALSEA 26-3 y ALSEA 26-4 fueron calificadas, durante los dos meses anteriores a la entrega del dictamen de esta asignación de calificación por Moody's Local MX, S.A. de C.V., la cual otorgó la calificación 'AA-.mx'. Esta calificación se asignó y publicó; es decir, es de conocimiento público.



Moody's Local MX, S.A. de C.V.
San Isidro No 44 Piso 1
Colonia Reforma Social
Miguel Hidalgo, 11650
Ciudad de México
México
+52.55.1253.5700 tel

20 de abril de 2026

MLMX 2026 024

Alsea, S.A.B. de C.V.
Avenida Revolución 167, Torre Corporativa Piso 22,
Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón,
Ciudad de México, C.P. 01040

Para la atención de: Federico Rodríguez Rovira
Director Corporativo de Administración y Finanzas

Re: Emisión propuesta de Certificados Bursátiles ALSEA 26, ALSEA 26-2, ALSEA 26-3 y ALSEA 26-4.

Estimado Ing. Rodríguez,

En respuesta a su solicitud, Moody's Local MX, S.A. de C.V. ("Moody's Local México") ha revisado y analizado con fines de calificación la información financiera y de otro tipo presentada en su nombre en relación con las obligaciones mencionadas a continuación con el fin de asignar calificaciones crediticias. Moody's Local México ha asignado la calificación crediticia (la "Calificación"), que se detalla a continuación. Esta carta y las Calificaciones contenidas están sujetas en todos los aspectos a los términos de su solicitud de las Calificaciones.

Moody's Local México ha asignado la siguiente Calificación:

- Calificación de deuda sénior quirografaria en moneda local de largo plazo de AA-.mx a la emisión propuesta de Certificados Bursátiles ALSEA 26, ALSEA 26-2, ALSEA 26-3 y ALSEA 26-4 de Alsea, S.A.B. de C.V. (Alsea).

Los certificados bursátiles ALSEA 26, ALSEA 26-2, ALSEA 26-3 y ALSEA 26-4 son bonos *senior* quirografarios que serán colocados de manera independiente por un monto de hasta MXN 1,000 millones cada uno. Estos instrumentos amortizarán mediante un solo pago en su fecha de vencimiento y pagarán intereses semestralmente a una tasa fija. ALSEA 26 tendrá un plazo de aproximadamente siete años, ALSEA 26-2 tendrá un plazo de aproximadamente ocho años, ALSEA 26-3 tendrá un plazo de aproximadamente nueve años y ALSEA 26-4 tendrá un plazo de aproximadamente diez años.

Estos certificados bursátiles serán la primera, segunda, tercera y cuarta emisión al amparo de un nuevo programa de certificados bursátiles de largo plazo por un monto de hasta MXN 20,000 millones o su equivalente en dólares con carácter revolvente. El programa tendrá una vigencia a 5 años desde su fecha de aprobación. Los recursos provenientes de estas colocaciones se destinarán al refinanciamiento del certificado bursátil ALSEA 19-2 y a usos corporativos generales.

Los emisores con calificación en el rango de AA.mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de

calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador “-” indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

La Calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y dichas Calificaciones pueden ser sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's Local México.

La valoración de dicha(s) Calificación(es) se encuentra en el Anexo, que es parte fundamental de esta carta de calificación.

Consulte el documento de Escala de Calificaciones de *Moody's Local México*, disponibles en www.moodylocal.com.mx, para obtener información adicional sobre el significado de la(s) calificación(es) de Moody's Local México.

Le informamos de que Moody's Local México le entregará por separado un Formulario de Divulgación relativo a la(s) Calificación(es) anterior(es), junto con otros documentos de divulgación relacionados, si procede (colectivamente, los “Documentos de Divulgación”). En caso de que proporcione o divulgue de otro modo la(s) Calificación(es) y/o esta carta a cualquier otra persona, deberá proporcionar al mismo tiempo a dicha persona copias completas de todos los Documentos de Divulgación en el formulario proporcionado.

La supervisión de la(s) Calificación(es) por parte de Moody's Local México es con base en la recepción de toda la información pertinente, financiera o de otro tipo, del emisor o de sus agentes. La falta de presentación de dicha información en el momento oportuno puede dar lugar al retiro de la(s) Calificación(es).

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas están sujetas a revisión o anulación por parte de Moody's Local México en cualquier momento, sin previo aviso, a su entera discreción.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's Local México son las opiniones actuales de Moody's Local México sobre el riesgo crediticio futuro relativo de las entidades, los compromisos crediticios o los títulos de deuda o similares, y no son declaraciones de hechos actuales o históricos. Las calificaciones crediticias de Moody's Local México sólo contemplan el riesgo de crédito y no consideran ningún otro riesgo, incluyendo, entre otros, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios.

Las calificaciones crediticias de Moody's Local México no son ni proporcionan asesoramiento de inversión ni recomendaciones para comprar, vender o mantener valores concretos. Moody's Local México emite sus calificaciones crediticias con la expectativa y el entendimiento de que cada inversionista hará su propia evaluación de cada valor que esté bajo consideración para su compra, tenencia o venta.

Moody's Local México adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y provenga de fuentes que Moody's Local México considera fiables, incluyendo, cuando proceda, fuentes independientes de terceros. Sin embargo, Moody's Local México no es un auditor y no puede verificar o validar de forma independiente la información recibida en el proceso de calificación. En ningún caso Moody's Local México será responsable ante ninguna persona o entidad por (a) cualquier pérdida o daño total o parcial causado por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (negligente o de otro tipo) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's Local México o de cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados o agentes en relación con la obtención, recopilación, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecuente, compensatorio o incidental de cualquier tipo (incluyendo, sin limitación, la pérdida de utilidades), incluso si Moody's Local México recibe advertencia previa de la posibilidad de tales daños que resulten del uso o de la imposibilidad de usar dicha información.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's Local México y usted o entre Moody's Local México y otros destinatarios de la calificación. Moody's Local México no ha consentido ni consentirá ser nombrado como "experto" conforme a las leyes aplicables.

El periodo que abarca la información financiera utilizada para determinar la calificación de los certificados bursátiles de Alsea es del 1º de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2025 (Fuente: Moody's Local México, estados financieros, reportes anuales, informes trimestrales y proyecciones financieras entregadas por la compañía).

A efecto de dar cumplimiento a la cláusula quinta, segundo párrafo de las Disposiciones Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, Moody's Local México fue informada por Alsea que, previo a la emisión del presente dictamen, Fitch Ratings emitió un dictamen, asignando una calificación de AA-(mex) a los certificados bursátiles ALSEA 26, ALSEA 26-2, ALSEA 26-3 y ALSEA 26-4.

Atentamente,



René Javier Robles Moctezuma, CFA
Director – Credit Analyst,
Moody's Local MX, S.A. de C.V.

Anexo**Fundamento de las calificaciones**

La calificación de AA-.mx asignada a los certificados bursátiles ALSEA 26, ALSEA 26-2, ALSEA 26-3 y ALSEA 26-4 está alineada con la calificación de emisor de largo plazo en moneda local de Alsea, al tratarse de obligaciones *senior* quirografarias que serán *pari passu* con el resto de su deuda *senior*. La calificación se sustenta en la sólida posición competitiva de Alsea como uno de los mayores operadores de restaurantes en América Latina, así como en su portafolio diversificado de 13 marcas reconocidas que le permite atender distintos estratos socioeconómicos. Esta fortaleza se ve reforzada por su amplia diversificación geográfica con presencia en 12 países, una tendencia creciente en los ingresos y la reciente ejecución de un plan de gestión de pasivos que mejoró su perfil de vencimientos.

Por otro lado, la calificación incorpora un nivel de apalancamiento actualmente moderado, aunque con episodios históricos de mayor endeudamiento, asociados a su estrategia de expansión y a un modelo de negocio intensivo en arrendamientos. La calificación también considera la concentración de ingresos y rentabilidad en dos marcas, cuyos contratos de franquicia se encuentran actualmente en proceso de renovación, así como los elevados requerimientos de inversión de capital derivados de su plan de crecimiento y la baja proporción de activos fijos dentro de su balance general. Además, Alsea enfrenta un litigio fiscal con el Servicio de Administración Tributaria (SAT) que, en caso de resolverse de manera adversa, podría ejercer presión sobre su liquidez.

Factores que podrían generar un alza o una baja de calificación

La calificación de los certificados bursátiles podría aumentar en caso de: a) si la resolución definitiva del litigio fiscal con el SAT no afecta de manera relevante la liquidez de la compañía; b) una mejoría persistente en los márgenes de rentabilidad; c) una disminución consistente del apalancamiento, conservando niveles apropiados de caja; y d) la renovación de los contratos de franquicia con sus dos principales marcas en México.

Por otro lado, la calificación de los certificados bursátiles podría experimentar presión a la baja en caso de: a) una resolución definitiva desfavorable del litigio fiscal que impacte considerablemente su caja; b) una caída en participación de mercado que se traduzca en una reducción constante de los ingresos y rentabilidad; c) un incremento sostenido en el apalancamiento; d) un deterioro relevante de la liquidez; y e) si los contratos de franquicia con sus principales marcas en México no son renovados.

Detalle de los fundamentos crediticios

Alsea, fundada en 1997, es una compañía cuyas acciones cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y se dedica a la operación de restaurantes en México, Sudamérica y Europa en las categorías de comida rápida, café y restaurantes de servicio completo. Al cierre de 2025, la empresa contaba con un portafolio de 13 marcas ampliamente reconocidas y operaba 4,820 puntos de venta, de los cuales 3,711 correspondían a unidades corporativas y 1,109 a subfranquicias, distribuidos en 12 países de América y Europa. Asimismo, Alsea ha desarrollado plataformas propias de venta digital y mantiene alianzas con los principales operadores de servicios de entrega a domicilio. El 37% de las acciones de la compañía es propiedad de la familia Torrado Martínez y otros consejeros patrimoniales, mientras que el 63% restante corresponde a acciones de libre flotación.

A través de su portafolio de marcas, Alsea cubre todos los segmentos socioeconómicos de la población (excepto los estratos D y E que son atendidos por el sector informal) y momentos de consumo. De acuerdo con datos de la compañía, durante 2025, sus restaurantes surtieron 464 millones de órdenes. Con el

propósito de adecuarse a los cambios en la demanda, la compañía está en un constante proceso de evaluación de sus negocios para mantener un portafolio óptimo.

La compañía es franquiciataria de marcas líderes a nivel global como Starbucks, Domino's Pizza y Burger King, y complementa su oferta con un portafolio de marcas propias entre las que destaca Vips. En 2025, Starbuck y Domino's Pizza representaron, de manera conjunta, el 62% de los ingresos y el 64% del EBITDA de Alsea. Actualmente, la empresa se encuentra en proceso de renegociación del contrato de franquicia maestra con Domino's Pizza en México, el cual venció en marzo del presente año, mientras que el contrato de franquicia exclusiva con Starbucks en el país concluirá en febrero de 2027. Dado el peso de estas marcas, la renovación de las contratos constituye un factor relevante que podía incidir de forma significativa en el perfil crediticio de la compañía. La administración de Alsea considera que podrá renovar los acuerdos en virtud de la relación de largo plazo que mantienen con los franquiciantes, la cual ha resultado benéfica para ambas partes.

En 2025, Alsea obtuvo ingresos por MXN 85,356 millones, registrando un crecimiento de 7.6% con respecto al año previo, gracias al incremento en el número de tiendas, la ejecución exitosa de estrategias comerciales para impulsar la afluencia en algunos restaurantes y el aumento en las ventas a través de canales digitales, las cuales ascendieron a alrededor de MXN 14,500 millones, representando 17% del total.

Alsea está expuesta a incrementos en el precio de los ingredientes utilizados en sus restaurantes, los cuales representan cerca del 90% del costo de ventas. Por ello, la gestión de una cadena de suministros eficiente, una relación comercial sólida con proveedores y mecanismos que permitan asegurar insumos a precios competitivos son clave para preservar la rentabilidad. En este contexto, la empresa ha desarrollado una infraestructura operativa centralizada a través de la cual cotizan, compran y distribuyen la mayor parte de los ingredientes utilizados en sus tiendas, lo que le ha permitido mantener niveles consistentes de utilidad bruta a pesar de la volatilidad en el precio de las materias primas. Desde 2017, el margen bruto de Alsea se ha ubicado en los sesenta altos

Por su parte, el EBITDA calculado por Moody's Local México ascendió a MXN 18,120 millones en 2025, registrando un crecimiento de 6.6% con respecto a 2024, aunque el margen EBITDA disminuyó ligeramente para situarse en un nivel de 21.2%, debido al alza en el costo de algunos insumos.

Al cierre de 2025, la deuda total de Alsea ascendía a MXN 51,400 millones y estaba integrada por MXN 33,990 millones de deuda financiera, MXN 16,905 millones de pasivos por arrendamiento y MXN 505 millones de beneficios a empleados de largo plazo. El indicador de apalancamiento calculador por Moody's Local México (Deuda Total / EBTDA U12 meses) se situaba en 2.84x con una cobertura de intereses (EBIT U12 meses / Intereses Devengados a Cargo U12 meses) de 1.82x. Considerando el efectivo, el apalancamiento neto de la compañía se ubicaba en 2.52x.

La empresa ha experimentado algunas etapas con altos niveles de apalancamiento debido a estrategias de expansión inorgánicas y a un modelo de negocio intensivo en capital de trabajo.

Al cierre de 2025, Alsea tenía un perfil de vencimientos complejo ya que enfrentaba amortizaciones de corto plazo de deuda financiera y arrendamientos por un monto total de MXN 17,560 millones, por lo que ejecutó un plan de refinanciamiento para extender la vida promedio de la deuda y optimizar la mezcla de divisas. En enero de 2026, pagó anticipadamente un bono en dólares de US\$500 millones y otro en euros de EUR 300 millones, mediante la contratación de dos líneas de crédito a un plazo de cinco años.

La próxima colocación de certificados bursátiles tiene como objetivo concluir el plan de gestión de pasivos, ya que parte de los recursos se destinarán a la amortización del bono ALSEA 19-2 que vence en mayo de

2026 por un monto de MXN 2,650 millones. Este plan ha permitido mejorar considerablemente el perfil de vencimiento de la empresa, reduciendo significativamente la "pared" programada para este año.

Alsea enfrenta un litigio fiscal con el SAT relacionado con el precio de adquisición de la cadena de restaurantes Vips a Wal-Mart México en 2014. De acuerdo con la compañía, la exposición total asciende a aproximadamente MXN 5,600 millones, incluyendo la actualización del crédito fiscal y no prevén que esta contingencia pueda resolverse en el transcurso del año. La empresa no ha creado ninguna reserva por este concepto. Adicionalmente, tiene diversos juicios laborales activos, de los cuales, sus abogados consideran que van a perder alrededor del 70%.

A pesar de que las barreras de entrada en este sector son muy bajas y la competencia es intensa ya que hay más de 700 mil restaurantes en México, Alsea ha logrado desarrollar una infraestructura muy robusta y difícil de replicar. La compañía cuenta con 4,980 puntos de ventas en doce países, opera trece marcas, tiene relaciones de largo plazo con desarrolladores inmobiliarios, lo que le confiere acceso preferente a buenas ubicaciones, y cuenta con un modelo operativo centralizado que le permite alcanzar un alto nivel de integración vertical.

La compañía tiene un objetivo de apalancamiento de 2.0x Deuda Financiera Neta / EBITDA U12 meses¹, aunque actualmente se ubica por arriba del nivel objetivo con un indicador de 2.4x. La empresa sólo cuenta con una línea de crédito comprometida por un monto revolvente de EUR 40 millones y un plazo de cinco años.

Tras la ejecución del plan de refinanciamiento y considerando el efecto de los derivados que tiene actualmente, el 63% de la deuda de Alsea está denominada en tasa flotante y el 37% restante en tasa fija, aunque el objetivo es alcanzar una proporción de 50% fija – 50% variable. Por lo que respecta a la moneda de contratación de los pasivos, el 68.4% de la deuda está denominada en pesos, el 31.4% en euros y el 0.2% en pesos argentinos, relativamente en línea con la proporción de ingresos, por lo que el riesgo de descalce de divisas está acotado.

Alsea también utiliza instrumentos financieros derivados para mitigar el riesgo en la compra de insumos dolarizados con un horizonte de 12 meses; aproximadamente el 30% de los costos están dolarizados. Actualmente, la compañía tiene cubierto alrededor del 90% de sus insumos de 2026 y el 20% de 2027. Además, para asegurar el abasto de materias primas, se firman contratos de compra anuales y semi anuales para acceder a precios más competitivos, aprovechando los elevados volúmenes que consume la empresa

¹ EBITDA calculado sin considerar el efecto de las políticas contables establecidas en la NIIF 16 – Arrendamientos.