



SUPLEMENTO DEFINITIVO. Los descritos en este suplemento han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.

2



VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE (EL “PROGRAMA”) ESTABLECIDO POR VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO, (EL “EMISOR” O LA “EMISORA”) POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$2,000,000,000.00 (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100) CON CARÁCTER REVOLVENTE, SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE 10,000,000 (DIEZ MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 PESOS CADA UNO (LA “PRIMERA EMISIÓN” O LA “EMISIÓN”), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PRESENTE SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”).

MONTO TOTAL DE LA OFERTA
\$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Tipo de oferta:	Pública, primaria y nacional.
Emisor:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Tipo de valor:	Certificados Bursátiles de largo plazo (los “ <u>Certificados Bursátiles</u> ”).
Número de Emisión al amparo del Programa:	Primera.
Clave de pizarra:	“VALARRE 25”.
Denominación:	Pesos.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), con carácter revolvente.
Vigencia del Programa:	El Programa tiene una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de programa, expedido por parte de la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado y con carácter revolvente.
Monto total de la oferta:	\$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100).
Número de Certificados Bursátiles:	10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles.
Serie:	Única.
Valor Nominal:	\$100.00 (cien Pesos 00/100), por cada Certificado Bursátil (el “ <u>Valor Nominal</u> ”).
Precio de colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100), por cada Certificado Bursátil.
Plazo de vigencia de la Emisión:	Hasta 1,820 (un mil ochocientos veinte) días, equivalentes a, aproximadamente, 5 años.
Fecha de publicación de aviso de oferta:	21 de julio de 2025.
Fecha de oferta pública:	22 de julio de 2025.
Fecha de cierre del libro:	22 de julio de 2025.
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:	22 de julio de 2025.

Fecha de Emisión:	24 de julio de 2025.
Fecha de registro en la BMV:	24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación:	24 de julio de 2025.
Fecha de Vencimiento:	18 de julio de 2030. (la “ <u>Fecha de Vencimiento</u> ”).
Fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles:	El Emisor pagará los Certificados Bursátiles con los recursos provenientes de sus operaciones.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.
Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles:	El Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en dicho carácter, el “Fideicomitente”), con fecha de 29 de enero de 2025, celebró con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025 (el “ <u>Fideicomiso de Respaldo de Pago</u> ”), a fin de establecer un mecanismo de respaldo en el pago de principal y reserva para el servicio de la deuda de los Certificados Bursátiles en beneficio de sus Tenedores y mediante la designación del Representante Común, como fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el “ <u>Fideicomisario en Primer Lugar</u> ”).

En términos generales, el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago está integrado principalmente con la Aportación Inicial del Fideicomitente, que realizó el Fideicomitente la cual se destinó a: (i) llevar a cabo la adquisición de un bono cupón cero, con fecha 7 de febrero de 2025 para la Primera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, que tuvo un costo de \$249,999,999.82 (Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 82/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$1,120’161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y en cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho bono cupón cero (el “Primer Bono Cupón Cero”); y (ii) constituir un fondo de reserva por la cantidad de \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100) (el “Fondo de Reserva”), la cual podrá ser utilizada para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

De conformidad con lo contemplado en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Fideicomitente hizo una Aportación para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales con la finalidad de alcanzar el Porcentaje de Respaldo correspondiente, con cargo a los recursos de dicha aportación adicional, el Fiduciario llevó a cabo la compra de un Bono Cupón Cero Adicional, mismo que tuvo un costo de \$49,999,999.92 (Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 92/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$201,608,887.00 (Doscientos Uno Millones Seiscientos Ocho Mil Ochocientos Ochenta y Siete Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, a cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho Bono Cupón Cero Adicional.

Conforme a los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario: (i) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del Primer Bono Cupón Cero en la fecha vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso de Respaldo de Pago no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención del Primer Bono Cupón Cero.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago empezará con al menos el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) del valor nominal de la presente emisión e irá incrementando su respaldo



conforme incrementa el valor de cada Bono Cupón Cero. El respaldo máximo esperado sería de alrededor del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles debido al mecanismo de liberación que contempla el Fideicomiso de Respaldo de Pago.

En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero para la Emisión, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Primer Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero. En caso de que el Primer Bono Cupón Cero sea liberado, podrá ser utilizados libremente por el Fideicomitente, incluyendo llevar a cabo su redención.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago estará inicialmente compuesto por 1,120,161,116 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis) títulos correspondientes a dicho Primer Bono Cupón Cero, además del Fondo de Reserva. El Primer Bono Cupón Cero, emitido por el Banco Nacional de Obras (con una calificación de AAA.mx estable), le brinda liquidez y aceptación en el mercado en caso de que sea necesaria su redención.

Las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago acordaron y consintieron expresamente que, la modificación y reexpresión del primer convenio modificatorio al Fideicomiso de Respaldo de Pago, se encuentre sujeta a la condición de que el Fideicomitente, lleve a cabo la Primera Emisión y colocación de certificados bursátiles a más tardar el 31 de octubre de 2025. En caso de que la Primera Emisión no se lleve a cabo a más tardar en dicha fecha, las modificaciones acordadas en términos de dicho convenio quedarán sin efecto.

Para una descripción más detallada de los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, ver la sección “Características de la Oferta” – “Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles” del presente Suplemento.

Recursos netos obtenidos por el Emisor:

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Suplemento ascienden a la cantidad de \$984,209,847.34 (novecientos ochenta y cuatro millones doscientos nueve mil ochocientos cuarenta y siete Pesos 34/100 M.N.).

Destino de los fondos:

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles ascienden a la cantidad de \$984,209,847.34 (novecientos ochenta y cuatro millones doscientos nueve mil ochocientos cuarenta y siete Pesos 34/100 M.N.).

El 100% de los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles estará destinada a capital de trabajo.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver sección “Gastos relacionados con la oferta” del presente Suplemento.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:

“HR AA+”. El análisis realizado por HR Ratings de México, S.A. de C.V., incluye la evaluación de factores cualitativos y cuantitativos, así como la proyección de estados financieros bajo un escenario económico base y uno de estrés. La calificación otorgada indica que el Emisor ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “+”, representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La perspectiva de la calificación es negativa.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings, S.A. de C.V.

Calificación otorgada por Moody’s Local MX, S.A. de C.V.:

Los Certificados Bursátiles han recibido de Moody’s Local MX, S.A. de C.V., la calificación de AA+.mx. Los emisores con calificación AA+.mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Moody’s Local MX, S.A. de C.V.

Intereses y procedimiento de cálculo:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada Periodo de Intereses un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés”) y que registrá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) a plazo de 28 (veintiocho) días (la “Tasa de Interés de Referencia”), que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine en la semana de la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés o, en su defecto, dentro de la semana inmediato anterior, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha, la cual será capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que los CETES no fuere a plazo de hasta 28 (veintiocho) días, se utilizará los CETES al plazo más cercano que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés que corresponda. En caso de que los CETES desaparezcan o deje de publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de los CETES a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Antes de la adición de 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento), los CETES a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que sustituya), se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el presente Suplemento.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma y en las fechas indicadas en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en la Sección “Intereses y procedimiento de cálculo de interés” del presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses:

9.40% (nueve punto cuarenta por ciento).

Periodicidad en el pago de intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en términos de lo previsto en el calendario descrito en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” del presente Suplemento y en el Título que documenta la Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 21 de agosto de 2025.

Intereses moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, (ya sea en la Fecha de Vencimiento, o en la fecha que se notifique por el Emisor para llevar a cabo la amortización anticipada, salvo que el Emisor notifique que no realizará la amortización en términos de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la sección “Amortización anticipada voluntaria” del presente Suplemento o en la fecha que se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en su caso), se devengarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual calculada en el Periodo de Intereses inmediato anterior a que se haya producido el incumplimiento de pago. En el entendido que las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán al pago de intereses moratorios, intereses ordinarios devengados y no pagados y al saldo de principal insoluto, en ese orden.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de principal insoluto haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cerrada de Tecamachalco 45 Piso 3, Col. Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11650, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique por escrito en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma de principal y a más tardar a las 11:00 hrs. (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

Fecha de pago y amortización de principal:	El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que al efecto expida Indeval, en Pesos y mediante transferencia electrónica. No obstante lo señalado en el párrafo anterior, su amortización podrá realizarse de manera anticipada conforme a lo señalado en la sección “Amortización anticipada voluntaria” del presente Suplemento. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.
Amortización anticipada voluntaria:	El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento (dicha fecha, la “<u>Fecha de Amortización Anticipada</u>”), a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor notificará por escrito al Representante Común su intención de realizar la amortización voluntaria anticipada de los Certificados Bursátiles con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada. El Representante Común, notificará la decisión del Emisor de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV, la Bolsa, a través del SEDI, y al Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada, mediante transferencia electrónica a través de Indeval. En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (a) el 100% del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles y (b) el precio limpio (precio que no considera intereses devengados) de los Certificados Bursátiles calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 3 Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) contratado para estos fines directamente por el Emisor (dicho monto, el “<u>Precio de Amortización Anticipada</u>”). El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada con base en el promedio aritmético de la información proporcionada por PIP y VALMER al Emisor y por este último al Representante Común, haciéndolo del conocimiento de la CNBV, la Bolsa e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, junto con la información utilizada para calcularlo, 2 Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada. En caso que el Emisor ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles, entonces, una vez realizado el pago parcial de los Certificados Bursátiles por parte del Emisor, el Indeval deberá de pagar a pro rata entre los Tenedores y el Representante Común calculará el nuevo valor nominal de los Certificados Bursátiles. Lo anterior, en el entendido que, en caso de amortizaciones parciales anticipadas se ajustará el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles y el nuevo valor nominal (el “<u>Valor Nominal Ajustado</u>”) de los Certificados Bursátiles será equivalente al monto que resulte de dividir el resultado de restar (i) al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles calculado al momento previo a la amortización anticipada, (ii) el monto de la amortización parcial, entre (iii) el número de Certificados Bursátiles en circulación. No habrá pago de prima alguna por concepto de amortización anticipada parcial o total voluntaria contemplada en esta Sección.
Lugar y forma de pago de principal e intereses:	El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses (según dicho término se define más adelante), respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.
Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor:	Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento. Ver las secciones “Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores” y “Casos de vencimiento anticipado”.
Depositario:	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV.



Posibles adquirentes:	Personas físicas o morales, en su caso, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento.
Régimen fiscal:	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos. La tasa de retención aplicable en la fecha de este Suplemento respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión.
Aumento en el número de Certificados Bursátiles:	Conforme a los términos del Título que documenta esta Emisión, los cuales se describen en este Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los Tenedores.
Derechos que el Título confiere a los Tenedores:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir el pago de principal, de los intereses ordinarios, y, en su caso, del precio por amortización anticipada, así como de los intereses moratorios correspondientes en las fechas estipuladas para tales efectos en el Título.
Intermediarios Colocadores:	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero
Representante Común:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
Resultados financieros del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2025:	Estamos obligados a presentar, a más tardar en la fecha que ocurra a los 20 días hábiles contados a partir del 30 de junio de 2025 (es decir, el 28 de julio de 2025), información financiera trimestral correspondiente al segundo trimestre del año 2025 y difundirla al público inversionista. En consecuencia, nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, se divulgarán inmediatamente después que la oferta concluya. Según estimaciones de nuestra administración, que se basan en la información disponible a la fecha de este Suplemento, esperamos que nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, contengan información financiera relacionada al desempeño operativo que será sustancialmente consistente con las tendencias y desempeño que se reflejan en la información financiera contenida en el Prospecto, y con la información financiera reportada para el mismo periodo (es decir, el primer trimestre) del ejercicio 2025. Aunque a la fecha de este Suplemento no hemos identificado ningún evento inusual o aislado, o tendencias que pudieran afectar significativamente nuestros resultados de operación o situación financiera al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, las revisiones y procesos necesarios para finalizar nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, están en proceso y aún no han sido concluidos. Como resultado de lo anterior, no podemos asegurar que nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, que daremos a conocer una vez concluida la oferta, serán consistentes con las tendencias y desempeño reflejado y observado en la información financiera contenida en el Prospecto, o que la percepción del mercado respecto de los resultados que se contengan en nuestros estados financieros correspondientes al segundo trimestre de 2025, no afectará negativamente el precio y cotización de los Certificados Bursátiles.
Factores de Riesgo	1. El Fideicomiso de Respaldo de Pago no es una garantía parcial ni total de pago de los Certificados Bursátiles, constituye única y exclusivamente una fuente alterna de pago. En caso de que el mecanismo de redención de los Bonos Cupón Cero que sean propiedad del Fideicomiso de Respaldo de Pago se utilice antes de la fecha de su vencimiento, las cantidades que obtenga el Fiduciario podrían no ser suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero. Ni Banobras,



o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local designada por el Fideicomitente, con la que se compre un Bono Cupón Cero, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Respaldo de Pago estarán obligados a pagar a los Tenedores cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. El Fiduciario sólo actuará y llevará a cabo cualquier transferencia y/o retiro y/o inversión en relación con las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago (según dicho término se define en el Fideicomiso de Respaldo de Pago) conforme a las instrucciones escritas, avisos o notificaciones que reciba del Emisor y/o del Representante Común, según corresponda, en los términos del Fideicomiso, y siempre que las mismas se hagan de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, por lo que el Fiduciario no estará obligado a verificar: (a) El destino final de los recursos al llevar a cabo cualquier transferencia que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común; (b) Que los montos de las transferencias o retiros que lleve a cabo sean los necesarios para que el solicitante cumpla con sus obligaciones frente al Representante Común o cualquier tercero beneficiario de dichas transferencias; (c) Que alguna condición necesaria para llevar a cabo cualquier transferencia o retiro que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común, se haya cumplido o no, ya sea que la misma esté establecida en el Fideicomiso de Respaldo de Pago o en sus anexos, o en general cualquier condición contenida en cualquier otro documento relacionados con el mismo; o (d) Que las fechas en que se lleven a cabo las transferencias o retiros solicitados por las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago sean las correctas para el cumplimiento de las obligaciones de las mismas conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago y/o en cualesquier otros documentos relacionados con el mismo. 2. No se auditarán los estados financieros del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



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

VALUE, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, FORMA PARTE DEL MISMO GRUPO FINANCIERO QUE EL EMISOR. POR ESTA Y OTRAS RAZONES, DICHO INTERMEDIARIO COLOCADOR MANTIENE RELACIONES DE NEGOCIOS CON VALUE ARRENDADORA Y LE PRESTA DIVERSOS SERVICIOS FINANCIEROS PERIÓDICAMENTE, A CAMBIO DE CONTRAPRESTACIONES EN TÉRMINOS DE MERCADO (INCLUYENDO LOS QUE RECIBIRÁ POR LOS SERVICIOS PRESTADOS COMO INTERMEDIARIO COLOCADOR, POR LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES). VALUE, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, PUDIERA TENER UN INTERÉS PARTICULAR O ADICIONAL EN LA OPERACIÓN. POR LO QUE SE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS DE TOMAR NOTA DE ESTA SITUACIÓN.

EL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO NO ES UNA GARANTÍA PARCIAL NI TOTAL DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CONSTITUYE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE UNA FUENTE ALTERNA DE PAGO. EN CASO DE QUE EL MECANISMO DE REDENCIÓN DE LOS BONOS CUPÓN CERO QUE SEAN PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO SE UTILICE ANTES DE LA FECHA DE SU VENCIMIENTO, LAS CANTIDADES QUE OBTENGA EL FIDUCIARIO PODRÍAN NO SER SUFICIENTES PARA LIQUIDAR LA TOTALIDAD DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, EN CONSECUENCIA, LOS TENEDORES A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE COMÚN, MANTENDRÁN EL DERECHO A EXIGIR AL EMISOR LA DIFERENCIA QUE NO SEA PAGADA CON LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA REDENCIÓN DE LOS BONOS CUPÓN CERO. NI BANOBRAS NI EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO ESTARÁN OBLIGADOS A PAGAR A LOS TENEDORES CANTIDAD ALGUNA BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el número 2076-4.15-2025-016-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto del Programa o el presente Suplemento. 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 Comisión, de los Intermediarios Colocadores o la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

La inscripción 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 prospecto del Programa o el presente Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto de colocación del Programa y el presente Suplemento pueden consultarse en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Emisor (<https://www.value.com.mx>) (en el entendido que la página de Internet del Emisor no forma parte del presente Suplemento ni del Prospecto del Programa). El presente Suplemento y el Prospecto de colocación del Programa también se encuentran disponibles con los intermediarios colocadores en la página de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (www.altorcb.com), y de Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero (<https://www.value.com.mx>).

Ciudad de México, a 24 de julio de 2025.

Oficio de Autorización de la CNBV para difusión del Suplemento de colocación número 153/1529/2025 de fecha 21 de julio de 2025.

ÍNDICE

I.	Definiciones.....	13
II.	Factores de riesgo.....	14
Se incorpora por referencia la información de las Secciones “Factores de Riesgo” de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.value.com.mx/.....		
	Factores de Riesgo aplicables a la Primera Emisión.....	14
III.	La Oferta	16
1.	Características de la Oferta	16
1.1.	Autorización de la CNBV.	16
1.2.	Autorización corporativa.....	16
1.3.	Emisor.	16
1.4.	Tipo de oferta.....	16
1.5.	Tipo de valor.....	16
1.6.	Número de Emisión al amparo del Programa.	16
1.7.	Clave de pizarra.	16
1.8.	Denominación.	16
1.9.	Monto Total Autorizado del Programa.....	16
1.10.	Vigencia del Programa.....	16
1.11.	Monto total de la oferta.	16
1.12.	Número de Certificados Bursátiles.....	17
1.13.	Serie.....	17
1.14.	Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.....	17
1.15.	Precio de colocación de los Certificados Bursátiles.....	17
1.16.	Plazo de vigencia de la Emisión.	17
1.17.	Fecha de publicación del aviso de oferta pública.	17
1.18.	Fecha de oferta pública.....	17
1.19.	Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos.....	17
1.20.	Fecha de cierre de libro.	17
1.21.	Fecha de Emisión.....	17
1.22.	Fecha de registro en la BMV.....	17
1.23.	Fecha de liquidación.	17

1.24.	Fecha de Vencimiento.....	17
1.25.	Fuente de los recursos necesario para pagar los Certificados Bursátiles.....	17
1.26.	Garantía.....	17
1.27.	Respaldo en el pago de los Certificados Bursátiles.....	17
1.28.	Recursos netos obtenidos por el Emisor.....	28
1.29.	Calificación.....	28
1.30.	Intereses y procedimiento de cálculo.....	29
1.31.	Periodicidad en el pago de intereses.....	30
1.32.	Intereses moratorios.....	32
1.33.	Amortización de principal.....	33
1.34.	Amortización anticipada voluntaria.....	33
1.35.	Lugar y forma de pago de principal e intereses.....	34
1.36.	Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores.....	34
1.37.	Casos de vencimiento anticipado.....	36
1.38.	Depositorio.....	38
1.39.	Posibles adquirentes.....	38
1.40.	Régimen fiscal.....	38
1.41.	Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión.....	38
1.42.	Representante Común.....	40
1.43.	Intermediarios colocadores.....	40
1.44.	Resultados financieros del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2025:.....	40
IV.	Destino de los fondos.....	41
V.	Plan de distribución.....	42
VI.	Gastos relacionados con la oferta.....	45
VII.	Estructura de capital antes y después de la oferta.....	46
VIII.	Representante Común.....	47
IX.	Asamblea de Tenedores.....	51
X.	Nombres de personas con participación relevante en la oferta.....	54
XI.	Acontecimientos Recientes.....	55
XII.	Personas Responsables.....	56
XIII.	Anexos.....	60
	Anexo 1 . Título que ampara la presente Emisión.....	61
	Anexo 2. Calificación de la Emisión.....	62
	Anexo 3. Instrucción mediante la cual el Fideicomitente instruyó al Fiduciario realizar la compra del Primer Bono Cupón Cero para la Primera Emisión.....	63

Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.



Los Certificados Bursátiles que se emitan, al amparo del Programa, respecto de los cuales se realiza la Emisión a que se refiere este Suplemento, fueron inscritos preventivamente en el RNV por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1529/2025 de fecha 21 de julio de 2025. La difusión de este Suplemento fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/1529/2025 de fecha 21 de julio de 2025, por lo que este Suplemento deberá consultarse conjuntamente con el Prospecto de colocación relativo al Programa.

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 el Prospecto o este Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en el Prospecto o en este Suplemento deberá entenderse como no autorizada por el Emisor y por Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.

I. Definiciones

Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no estén definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto o en el Título que documenta la Emisión, salvo aquéllos que se indican a continuación, siendo tales significados igualmente aplicables para la forma singular y para la forma plural:

“Caso de Vencimiento Anticipado” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Casos de vencimiento anticipado” del presente Suplemento.

“Circular Única” significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido o sean modificadas.

“Emisión” significa la presente emisión de Certificados Bursátiles, a la cual le fue asignada la clave de pizarra “VALARRE 25”.

“Fecha de Pago de Intereses” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” del presente Suplemento.

“NIF” significan las Normas de Información Financiera.

“Periodos de Intereses” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” del presente Suplemento.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “Amortización anticipada voluntaria” del presente Suplemento.

“Subsidiaria” significa cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, (i) respecto de la cual el Emisor, directa o indirectamente, sea titular de, o controle, el 50% o más de su capital o de sus acciones o partes sociales con derecho de voto, (ii) que consolide con el Emisor de acuerdo con las NIF, o (iii) que el Emisor controle su administración por cualquier otra vía.

“Value Arrendadora”, el “Emisor” o la “Emisora” significa Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero.

II. Factores de riesgo

Se incorpora por referencia la información de las Secciones “Factores de Riesgo” de: (i) el Reporte Trimestral del Emisor terminado el 31 de marzo de 2025, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de julio de 2025; (ii) el Reporte Anual del Emisor correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, mismo que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 8 de julio de 2025; (iii) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2023, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2024; y (iv) el reporte anual del Emisor terminado el 31 de diciembre de 2022, mismo que fue presentado a la CNBV y a la BMV el 2 de mayo de 2023, y que están disponibles en las páginas de Internet de la BMV, CNBV y del Emisor en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.value.com.mx/

Asimismo, para mayor información sobre los principales factores de riesgo a los que se encuentra sujetos la Compañía, sus negocios y los Certificados Bursátiles, favor de consultar la sección 1. Información General, inciso c) Factores de Riesgo, del Prospecto que se encuentra disponible en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, en la página de Internet de la CNBV www.gob.mx/cnbv, o en la página de Internet del Emisor www.value.com.mx/.

En adición a los factores de riesgo incluidos en las secciones a las que hacen referencia los párrafos anteriores respecto del Prospecto y de los reportes del Emisor, los cuales deben ser considerados por los potenciales inversionistas, éstos deberán además tomar en cuenta los siguientes factores de riesgo en relación con la Primera Emisión:

Factores de Riesgo aplicables a la Primera Emisión

i. Primas por amortización anticipada

No habrá pago de prima alguna por concepto de amortización anticipada parcial o total voluntaria.

ii. Volatilidad histórica de los resultados y capital del Emisor

Aunque el portafolio de inversiones del Emisor se encuentra concentrado en algunos papeles que podrían tener menos liquidez que el papel gubernamental, también es cierto que la compañía ha demostrado su capacidad para valorar correctamente estas posiciones y también para comercializarlas en el mercado. De la misma forma, se toma en cuenta que esta posición propia mantenida por el Emisor, cuenta con una volatilidad histórica, lo que podría impactar el resultado y capital de la arrendadora en caso de minusvalías.

iii. Modificación en la calificación de Value Casa de Bolsa por parte de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

La calificación del Emisor depende directamente de Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero por ser la principal del grupo empresarial al que pertenece el Emisor, por lo que cualquier movimiento en la calificación de Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, implicaría un impacto en el Emisor y, en consecuencia, en la calificación de las Emisiones.

iv. Fideicomiso de Respaldo de Pago

1. El Fideicomiso de Respaldo de Pago no es una garantía parcial ni total de pago de los Certificados Bursátiles, constituye única y exclusivamente una fuente alterna de pago. En caso de que el mecanismo de redención de los Bonos Cupón Cero que sean propiedad del Fideicomiso de Respaldo de Pago se utilice antes de la fecha de su vencimiento, las cantidades que obtenga

el Fiduciario podrían no ser suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero. Ni Banobras, o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local designada por el Fideicomitente, con la que se compre un Bono Cupón Cero, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Respaldo de Pago estarán obligados a pagar a los Tenedores cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fiduciario sólo actuará y llevará a cabo cualquier transferencia y/o retiro y/o inversión en relación con las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago (según dicho término se define en el Fideicomiso de Respaldo de Pago) conforme a las instrucciones escritas, avisos o notificaciones que reciba del Emisor y/o del Representante Común, según corresponda, en los términos del Fideicomiso, y siempre que las mismas se hagan de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, por lo que el Fiduciario no estará obligado a verificar: (a) El destino final de los recursos al llevar a cabo cualquier transferencia que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común; (b) Que los montos de las transferencias o retiros que lleve a cabo sean los necesarios para que el solicitante cumpla con sus obligaciones frente al Representante Común o cualquier tercero beneficiario de dichas transferencias; (c) Que alguna condición necesaria para llevar a cabo cualquier transferencia o retiro que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común, se haya cumplido o no, ya sea que la misma esté establecida en el Fideicomiso de Respaldo de Pago o en sus anexos, o en general cualquier condición contenida en cualquier otro documento relacionados con el mismo; o (d) Que las fechas en que se lleven a cabo las transferencias o retiros solicitados por las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago sean las correctas para el cumplimiento de las obligaciones de las mismas conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago y/o en cualesquier otros documentos relacionados con el mismo.

2. No se auditarán los estados financieros del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

III. La Oferta

1. Características de la Oferta

1.1. Autorización de la CNBV.

Mediante oficio número 153/1529/2025 de fecha 21 de julio de 2025, la CNBV otorgó la inscripción preventiva y oferta pública de los Certificados Bursátiles. Asimismo, mediante oficio número 153/1529/2025 de fecha 21 de julio de 2025, la CNBV autorizó la difusión del presente Suplemento.

Los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Suplemento quedaron inscritos en el RNV bajo el número 2076-4.15-2025-016-01.

1.2. Autorización corporativa.

Mediante sesión del consejo de administración del Emisor celebrada el 25 de febrero de 2025, cuyo quorum de instalación fue del 100% (cien por ciento) de los miembros del consejo de administración y por virtud de la cual se aprobó por unanimidad de los presentes, entre otras cosas, el establecimiento del Programa y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

1.3. Emisor.

Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero

1.4. Tipo de oferta.

Pública, primaria y nacional.

1.5. Tipo de valor.

Certificados bursátiles de largo plazo.

1.6. Número de Emisión al amparo del Programa.

Primera.

1.7. Clave de pizarra.

“VALARRE 25”.

1.8. Denominación.

Pesos.

1.9. Monto Total Autorizado del Programa.

Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), con carácter revolvente.

1.10. Vigencia del Programa.

El Programa tiene una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de programa, expedido por parte de la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado y con carácter revolvente.

1.11. Monto total de la oferta.

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

1.12. Número de Certificados Bursátiles.
10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles.

1.13. Serie.
Única.

1.14. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.
\$100.00 (cien Pesos 00/100) cada Certificado Bursátil.

1.15. Precio de colocación de los Certificados Bursátiles.
\$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil.

1.16. Plazo de vigencia de la Emisión.
Hasta 1,820 (un mil ochocientos veinte) días, equivalentes a, aproximadamente, 5 años.

1.17. Fecha de publicación del aviso de oferta pública.
21 de julio de 2025.

1.18. Fecha de oferta pública.
22 de julio de 2025.

1.19. Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos.
22 de julio de 2025.

1.20. Fecha de cierre de libro.
22 de julio de 2025.

1.21. Fecha de Emisión.
24 de julio de 2025.

1.22. Fecha de registro en la BMV.
24 de julio de 2025.

1.23. Fecha de liquidación.
24 de julio de 2025.

1.24. Fecha de Vencimiento.
18 de julio de 2030.

1.25. Fuente de los recursos necesario para pagar los Certificados Bursátiles.
El Emisor pagará los Certificados Bursátiles con los recursos provenientes de sus operaciones.

1.26. Garantía.
Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.

1.27. Respaldo en el pago de los Certificados Bursátiles.
El Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en dicho carácter, el “Fideicomitente”), con fecha de 29 de enero de 2025, celebró con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,

División Fiduciaria, única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025 (el “Fideicomiso de Respaldo de Pago”), a fin de establecer un mecanismo de respaldo en el pago de principal y reserva para el servicio de la deuda de los Certificados Bursátiles en beneficio de sus Tenedores y mediante la designación del Representante Común, como fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el “Fideicomisario en Primer Lugar”).

En términos generales, el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago está integrado principalmente con la Aportación Inicial del Fideicomitente, que realizó el Fideicomitente la cual se destinó a: (i) llevar a cabo la adquisición de un bono cupón cero, con fecha 7 de febrero de 2025 para la Primera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, que tuvo un costo de \$249,999,999.82 (Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 82/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$1,120,161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y en cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho bono cupón cero (el “Primer Bono Cupón Cero”); y (ii) constituir un fondo de reserva por la cantidad de \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100) (el “Fondo de Reserva”), la cual podrá ser utilizada para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

De conformidad con lo contemplado en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Fideicomitente hizo una Aportación para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales con la finalidad de alcanzar el Porcentaje de Respaldo correspondiente, con cargo a los recursos de dicha aportación adicional, el Fiduciario llevó a cabo la compra de un Bono Cupón Cero Adicional, mismo que tuvo un costo de \$49,999,999.92 (Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 92/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$201,608,887.00 (Doscientos Uno Millones Seiscientos Ocho Mil Ochocientos Ochenta y Siete Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, a cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho Bono Cupón Cero Adicional.

Conforme a los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario: (i) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del Primer Bono Cupón Cero en la fecha vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso de Respaldo de Pago no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención del Primer Bono Cupón Cero.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago empezará con al menos el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) del valor nominal de la presente emisión e irá incrementando su respaldo conforme incrementa el valor de cada Bono Cupón Cero. El respaldo máximo esperado sería de alrededor del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles debido al mecanismo de liberación que contempla el Fideicomiso de Respaldo de Pago.

En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero para la Emisión, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Primer Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero. En caso de que el Primer Bono Cupón Cero sea liberado, podrá ser utilizados libremente por el Fideicomitente, incluyendo llevar a cabo su redención.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago estará inicialmente compuesto por 1,120,161,116 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis) títulos correspondientes a dicho Primer Bono Cupón Cero, además del Fondo de Reserva. El Primer Bono Cupón Cero, emitido por el Banco Nacional de Obras (con una calificación de AAA.mx estable), le brinda liquidez y aceptación en el mercado en caso de que sea necesaria su redención.

Fideicomiso de Respaldo de Pago

Los términos con mayúscula inicial utilizados en la presente Sección que no se encuentren definidos en el resto del Prospecto, tendrán el significado que se establece en el Fideicomiso de Respaldo de Pago.

Aportación Inicial

El Fideicomitente a través del Fideicomiso de Respaldo de Pago, ratifica la aportación inicial por la cantidad de \$250'000,000.00 (Dosecientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.), misma que fue transmitida al Fiduciario el 29 de enero de 2025, así como la Aportación Adicional de \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.), la cual será destinada a la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión. Las Partes acuerdan que el Fideicomitente no tendrá obligación o responsabilidad alguna derivada de la realización de la Aportación Inicial.

Partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago

Fideicomitente:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero;
Fiduciario:	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo



Financiero Multiva, en su carácter de Representante Común de los Tenedores de Certificados Bursátiles; y

Fideicomisario en Segundo Lugar: Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM E.R., Value Grupo Financiero, respecto a su derecho a recibir las Cantidades Remanentes.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago se integrará por lo siguiente (el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (i) La Aportación Inicial;
- (ii) El Primer Bono Cupón Cero y la titularidad y los derechos que se consignan a favor del Fiduciario en dicho Primer Bono Cupón Cero;
- (iii) Las Aportaciones para la Adquisición del cualquier otro Bono Cupón Cero que suscriba un Emisor del Bono Cupón Cero, y que el Fiduciario, previa instrucción, adquiera por un valor inferior al de su valor nominal y a cuyo vencimiento le otorgue a su tenedor el derecho a recibir el importe del valor nominal que dicho título de crédito o valor consignent (cada uno, un “Bono Cupón Cero Adicional”);
- (iv) La Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión;
- (v) Las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes;
- (vi) La titularidad y los derechos que se consignent en el o los Bonos Cupón Cero Adicionales que adquiera el Fiduciario;
- (vii) Los Recursos de la Redención por la amortización del o los Bonos Cupón Cero, así como con los demás bienes y derechos que le correspondan recibir al Fiduciario conforme a los mismos, incluyendo, aquellos derivados de su amortización anticipada;
- (viii) Los derechos que a favor del Fiduciario se consignent en cualesquiera de los Documentos de la Operación por cualquier causa y/o cualquiera de los derechos económicos, patrimoniales, corporativos y/o de cualquiera otra naturaleza que le correspondan conforme a dichos Documentos de la Operación;
- (ix) Las cantidades en dinero, derechos, valores y demás bienes que integren de tiempo en tiempo las Cuentas del Fideicomiso;
- (x) Todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente se afecten al Fideicomiso de Respaldo de Pago por cualquiera causa legítima, incluyendo, en su caso, las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales, las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva y las Aportaciones Adicionales Requeridas;
- (xi) Las demás cantidades y derechos que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso de Respaldo de Pago por cualquier causa; y
- (xii) Cualquier ingreso o recurso de cualquier clase que se obtenga, así como las cantidades derivadas de dichos ingresos o recursos, incluyendo sin limitar: [a] los rendimientos financieros que se obtengan

por la inversión de los recursos disponibles, en tanto no se apliquen al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; y [b] los Productos y cualesquier otros rendimientos (tales como los rendimientos financieros) derivados de los bienes a que se refiere la Cláusula 4 del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

Fines del Fideicomiso

En adición a lo establecido en el párrafo siguiente, las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago acuerdan que el propósito del Fideicomiso de Respaldo de Pago es establecer un mecanismo de fuente de pago de las Obligaciones del Emisor derivadas de la o las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen conforme al Programa; para lo cual, el Fiduciario (i) destinará la Aportación Inicial para la Adquisición del o los Bonos Cupón Cero y y destinará una Aportación Adicional para la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión; (ii) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (iii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento; y (iv) una vez sean liquidadas las cantidades que se deban cubrir en términos de los Documentos de la Emisión que se suscriban, las Cantidades Remanentes sean entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar y se proceda a la reversión del Patrimonio del Fideicomiso en los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero.

La realización de los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago queda a cargo del Fiduciario. En adición a cualquier otra disposición establecida en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, son fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago (los “Fines del Fideicomiso”), que el Fiduciario:

- (a) Reciba y conserve la titularidad de los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso y los administre conforme a lo que se señale en el Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (b) Reciba, mantenga y ejerza los derechos en propiedad fiduciaria de y derivados de, la Aportación Inicial, la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, el Primer Bono Cupón Cero, el o los Bonos Cupón Cero Adicionales, la o las Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, los Recursos de la Redención, en su caso, las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente por cualquier causa y cualquier otro Producto, bien o derecho que integre o deba integrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago y en los demás Documentos de la Operación;
- (c) Con cargo a la aportación realizada en este acto por el Fideicomitente por la cantidad de \$33'333,333.33 (Treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100 M.N.) (la “Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera

Emisión”), destine dicho monto para la constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión y, en su caso, con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas, reconstituya dicho Fondo de Reserva de la Primera Emisión;

- (d) Con cargo a la o las aportaciones a ser realizadas de tiempo en tiempo por el Fideicomitente para la constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes (conjuntamente, las “Aportaciones para la Constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” y, cada una, la “Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Emisión Subsecuente”), destine los montos correspondientes para la constitución de los Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes y, en su caso, con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas, reconstituya dichos Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes;
- (e) Previa Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que le entregue y gire el Fideicomitente y con cargo a las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales que el Fideicomitente realice para tal efecto, adquiera el o los Bonos Cupón Cero Adicionales cuyas características se señalen en la instrucción respectiva;
- (f) Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le notifique la existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado (cada una, una “Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado”) y dicha notificación no haya sido revocada, utilizará los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva correspondiente para aplicarlos en los términos que se señalan en la Sección 6.4 del Fideicomiso de Respaldo de Pago; lo anterior, en el entendido que los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión no podrán ser utilizados para respaldar el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente bajo los Certificados Bursátiles de Emisiones Subsecuentes, ni las cantidades depositadas en los Fondos de Reserva de Emisiones Subsecuentes para el pago de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión;
- (g) Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le gire y entregue una Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero, solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero de que se traten, y reciba y aplique los Recursos de la Redención que reciba por dicha redención anticipada en los términos que se señalan en la Sección 6.4 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (h) Siempre que el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar, conjuntamente le giren y entreguen una Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero, endose en propiedad a favor del Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero de que se traten y extinga mediante compensación las Obligaciones a cargo del Emisor en los términos que se señalan en la Sección 6.6 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (i) Siempre que no exista o se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado, previa instrucción del Fideicomitente, solicite y lleve a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero de que se trate en la fecha de su respectivo vencimiento y destine y aplique los Recursos de la Redención que reciba en los términos que se señalan en la Sección 6.5 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (j) Previa Instrucción de Pago de Gastos que le entregue y gire el Fideicomitente, efectúe el pago de los Gastos del Fideicomiso de Respaldo de Pago a favor de las Personas que se indiquen, por los conceptos que relacionen y hasta por las cantidades que se señalen en la instrucción respectiva;
- (k) Abra y mantenga la Cuenta Concentradora y el Fondo de Reserva correspondiente a cada Emisión en los términos que se establecen en la Cláusula Sexta del Fideicomiso de Respaldo de Pago, así como aquellas que previamente le instruya el Fideicomitente, ya sea en moneda nacional o en moneda

extranjera, y administre las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sus recursos de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago;

- (l) Reciba y aplique los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago a los conceptos y en el orden de prelación que se establece en la Cláusula Sexta del Fideicomiso de Respaldo de Pago y exclusivamente a los Fines del Fideicomiso;
- (m) Transfiera y entregue las Cantidades Remanentes al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos de lo establecido en la Cláusula Sexta, Sección 6.7 del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (n) Siempre que no exista y se mantenga vigente una Notificación de un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, ejercite todos los derechos que al Fiduciario le correspondan derivados de la titularidad del o los Bonos Cupón Cero de que se trate y cualquier otro derecho que como titular del Patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago le pudiera llegar a corresponder conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (o) Contrate a los auditores externos y asesores (entre otros, financieros, legales, fiscales o contables) del Fideicomiso de Respaldo de Pago, así como la prestación de servicios que se requieran conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago y para el cumplimiento de sus fines, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y en los términos que le instruya el Fideicomitente;
- (p) Previa instrucción del Fideicomitente, otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (q) Envíe al Fideicomitente y al Fideicomisario en Primer Lugar, los estados de situación patrimonial del Fideicomiso de Respaldo de Pago, incluyendo, de las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago;
- (r) Previa instrucción por escrito del Fideicomitente, celebre los actos jurídicos, contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (s) Realice las Inversiones Permitidas conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, debiendo celebrar para tales efectos los contratos de inversión o intermediación bursátil que resulten necesarios y en los términos que al efecto le sean instruidos por el Fideicomitente; lo anterior, en el entendido de que el Fideicomitente podrá instruir en cualquier momento al Fiduciario la conversión en dólares, de cualquier cantidad aportada en pesos al Patrimonio del Fideicomiso o viceversa; lo anterior, sin responsabilidad del Fiduciario por los menoscabos al Patrimonio del Fideicomiso por el cambio de divisas y en general por la inversión que al efecto le sea instruida;
- (t) En su caso, celebrar contratos y/o convenios con Proveedores de Precios y, en su caso, recibir por parte de estos, reportes respecto del valor de las emisiones de Bonos Cupón Cero correspondientes de conformidad con la Sección 6.4 (c) del Fideicomiso de Respaldo de Pago.
- (u) Una vez que reciba del Fideicomisario en Primer Lugar la Notificación de Extinción de Obligaciones, revierta la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Respaldo de Pago; y
- (v) En general, que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las acciones y cumpla con todas las instrucciones que reciba del Fideicomitente y/o del Fideicomisario en Primer Lugar, según

corresponda, de conformidad con las disposiciones expresamente previstas en el Fideicomiso de Respaldo de Pago y de acuerdo con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Aplicación de las Aportaciones para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales

El Fiduciario recibirá las Aportaciones que de tiempo en tiempo se realicen para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso de Respaldo de Pago que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente;
- (iii) Tercero. Conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que le entregue y gire el Fideicomitente, el Fiduciario aplicará y destinará la cantidad que se señale en la instrucción respectiva para la adquisición del o los Bonos Cupón Cero Adicionales;
- (iv) Cuarto. En caso de que existan cantidades remanentes de la Aportación para la Adquisición de Bonos Cupón Cero correspondiente después de haberse ejecutado la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que le sean giradas al Fiduciario de tiempo en tiempo, y hasta en tanto dichos recursos no deban ser aplicados conforme a una nueva Instrucción de Adquisición de Bonos Cupón Cero y/o a lo establecido en las Secciones 6.4, 6.5 y/o 6.6 del Fideicomiso de Respaldo de Pago, según corresponda y así resulte aplicable, entonces dichos recursos deberán ser destinados y aplicados a la realización de Inversiones Permitidas conforme a la Cláusula Séptima del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

Constitución del Fondo de Reserva y Aplicación de la Aportación al Fondo de Reserva

(a) A más tardar en la fecha de la celebración del Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Fideicomiso Original, el Fiduciario deberá establecer y mantener como subcuenta contable de la Cuenta Concentradora, un fondo de reserva correspondiente a la Primera Emisión (el “Fondo de Reserva de la Primera Emisión”), que será constituido con cargo a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Primera Emisión y que deberá ser reconstituido de tiempo en tiempo con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente en términos de la Sección 6.8, del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

La suma del saldo disponible en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión y el saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero, así como en su caso, del Bono Cupón Cero Adicional correspondiente a la Primera Emisión en la fecha cierre de libro de dicha Primera Emisión, deberá ser equivalente al menos al 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) (el “Porcentaje de Respaldo”) del monto total de principal emitido bajo los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. Dicha proporción podrá ser mayor o menor para Emisiones Subsecuentes en función de las condiciones imperantes del mercado y requisitos de las agencias calificadoras al momento de la Emisión Subsecuente de que se trate. Adicionalmente, el Porcentaje de Respaldo deberá estar conformado por el 90% (noventa por ciento) del saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero y por al menos el 10% (diez por ciento) del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, en el entendido que dicha proporción

podría variar durante la vigencia de la Emisión, siempre que se mantenga el Porcentaje de Respaldo del 33.33% para la Primera Emisión.

(b) A más tardar en la fecha de oferta de cada Emisión Subsecuente, el Fiduciario deberá establecer y mantener como subcuenta contable de la Cuenta Concentradora, un fondo de reserva correspondiente a cada Emisión Subsecuente (conjuntamente, los “Fondos de Reserva de las Emisiones Subsecuentes” y, cada uno, un “Fondo de Reserva de Emisión Subsecuente”), que será constituido con cargo a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva de la Emisión Subsecuente correspondiente y que deberá ser reconstituido de tiempo en tiempo con cargo a las Aportaciones Adicionales Requeridas que realice el Fideicomitente en términos de la Sección 6.8, del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

(c) A más tardar el 5° (quinto) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de intereses que corresponda, el Fideicomitente deberá informar al Fiduciario y al Representante Común, si resultará necesario o no disponer de los recursos depositados en el Fondo de Reserva atribuibles a la Emisión de que se trate. En caso de que el Emisor informe que será necesario disponer de los recursos depositados en el Fondo de Reserva, el Representante Común instruirá al Fiduciario para utilizar y aplicar hasta donde basten y alcancen, exclusivamente los recursos que se encuentren depositados e integren el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Emisión, al pago a favor de los Tenedores, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualesquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión que no hubiere sido cubierta en cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión de que se trate.

(d) El Fideicomitente se obliga a restituir las cantidades debidas al Fondo de Reserva, dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes de que se haya dispuesto de las cantidades contenidas en dicho Fondo de Reserva, de conformidad con la Cláusula 6.8 del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

(e) Las Partes acuerdan que el Fideicomitente no podrá girar instrucciones al Fiduciario para disponer y/o aplicar los recursos que integren de tiempo en tiempo los Fondos de Reserva sino hasta después de que el Fiduciario haya recibido del Fideicomisario en Primer Lugar la comunicación señalada en el párrafo anterior. Una vez entregada al Fiduciario la Notificación de Extinción de Obligaciones correspondiente a la Emisión de que se trate, las cantidades que integren el Fondo de Reserva aplicable serán consideradas Cantidades Remanentes y serán entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo establecido en la Sección 6.7 del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

(f) En el supuesto de que la entrega de los recursos a la que se hace referencia el inciso (c) inmediato anterior, NO tenga como consecuencia que se subsane y/o remedie la falta de pago correspondiente (entre otros, porque las cantidades entregadas por el Fiduciario al Fideicomisario en Primer Lugar no sean suficientes y bastantes para que se paguen las cantidades vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión en cualquier Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión de que se trate), entonces el Fideicomisario en Primer Lugar podrá (i) instruir al Fiduciario a llevar a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero de la Emisión de que se trate en los términos que se señalan en la Sección 6.4 siguiente; o (ii) conjuntamente con el Fideicomitente, instruir al Fiduciario que endose en propiedad el o los Bonos Cupón Cero de que se traten en los términos que se señalan en la Cláusula 6.6, del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

Aplicación de los Recursos de la Redención en el Caso de Vencimiento Anticipado

(a) Siempre que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se

haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos de la cláusula 6.3, del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Representante Común podrá instruir por escrito al Fiduciario que solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de las Obligaciones de la Emisión de que se trate, así como que otorgue y suscriba todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos (cada una, una “Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero”).

(b) El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:

- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
- (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso de Respaldo de Pago que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
- (iii) Tercero. A transferir a la cuenta que se señale en la Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero de que se trate, y hasta donde basten y alcancen, las cantidades que sean necesarias para pagar a los Tenedores de la Emisión de que se trate, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, el monto de las Obligaciones vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión de que se traten; y
- (iv) Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del Fideicomitente, para [a] la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero Adicional conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que reciba; y/o [b] reconstituir el Fondo de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, hasta alcanzar un monto igual a la Aportación al Fondo de Reserva; y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión parcial o total, según corresponda, del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.

(c) En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Bono Cupón Cero para la Primera Emisión de que se trate, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate.

En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Bono Cupón Cero. Los Bonos Cupón Cero que sean liberados podrán ser utilizados libremente por el Fideicomitente incluyendo llevar a cabo su redención.

Aplicación de los Recursos de la Redención en la Fecha de Vencimiento

- (a) Siempre que (i) no se hubiere presentado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado; y/o (ii) la notificación que se hubiere presentado hubiere sido revocada por el Fideicomisario en Primer Lugar, entonces el Fiduciario, previa instrucción del Fideicomitente, deberá solicitar y llevar a cabo la redención del o los Bonos Cupón Cero en la fecha de su respectivo vencimiento, así como otorgar y suscribir todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos.
- (b) El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la amortización del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:
- (i) Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
 - (ii) Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
 - (iii) Tercero. A aplicar dichas cantidades hasta donde basten y alcancen, al pago, a favor de los Tenedores, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento, mediante su transferencia a las cuentas bancarias que se señalen en los Documentos de la Emisión de que se traten; y
 - (iv) Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del Fideicomitente, para [a] la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero que reciba del Fideicomitente para tales efectos; y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.

A más tardar el 15° (décimo quinto) Día Hábil previo a la Fecha de Vencimiento de cada Emisión, el Fideicomitente deberá informar al Fiduciario y al Representante Común, si resultará necesario o no disponer de los recursos depositados en la Cuenta Concentradora y el Fondo de Reserva correspondiente a dicha Emisión, atribuibles a la Emisión de que se trate, y/o redimir el Bono Cupón Cero de que se trate para llevar a cabo la amortización total de los Certificados Bursátiles correspondientes.

En caso de que el Fideicomitente, haya confirmado que llevará a cabo la amortización anticipada total sin requerir recurso alguno del Fideicomiso, entonces el Fideicomitente, deberá instruir al Fiduciario que publique, en la fecha que corresponda, el aviso de amortización correspondiente. En caso de que el Fideicomitente haya informado lo contrario el Fideicomitente instruirá al Fiduciario a llevar a cabo la liquidación de las Inversiones Permitidas y/o la redención del Bono Cupón Cero que corresponda a la Emisión y a utilizar los recursos derivados de dicha redención y liquidación hasta donde resulte necesario, para llevar a cabo la amortización total y oportuna de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento.

Transmisión del o los Bonos Cupón Cero

(a) Salvo el supuesto establecido en la Sección 6.4, inciso (a), del Fideicomiso de Respaldo de Pago y lo establecido en la Sección 6.6 del mismo, el Fiduciario no podrá modificar, enajenar, transmitir, gravar y/o de cualesquier otra forma disponer del o los Bonos Cupón Cero antes de que ocurra la fecha de su respectivo vencimiento sin el previo consentimiento e instrucción que por escrito reciba conjuntamente del Fideicomitente y del Fideicomisario en Primer Lugar.

(b) Las Partes acuerdan que en caso de que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a la reconstitución de dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos de la Sección 6.3, del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Fideicomitente y el Fideicomisario en Primer Lugar, podrán conjuntamente instruir al Fiduciario que endose en propiedad el o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de la Emisión de que se trate (la “Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero”).

(c) Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la Instrucción para la Transmisión del Bono Cupón Cero, el Fiduciario deberá endosar en propiedad al Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero adquiridos en beneficio de la Emisión de que se trate.

(d) Las Partes acuerdan que una vez sean endosados al Fideicomisario en Primer Lugar el o los Bonos Cupón Cero en términos de esta Sección 6.6., el monto de las Obligaciones derivadas de la Emisión de que se trate, se extinguirán mediante compensación hasta por el importe que se determine conforme al mecanismo que se establezca para tales efectos en los Documentos de la Emisión.

Garantía del Gobierno Federal y Estados Financieros de Banobras

Conforme a lo establecido en el Artículo 11 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras, el Gobierno Federal responderá en todo tiempo, de las operaciones pasivas concertadas por Banobras con (i) personas físicas o morales nacionales; y (ii) con instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales, hasta la conclusión de dichos compromisos. En ese sentido, la presentación de los estados financieros dictaminados de Banobras, así como de los últimos tres ejercicios y periodo intermedio, no resulta procedente al tratarse de una sociedad nacional de crédito, entidad de banca de desarrollo, que como se mencionó anteriormente, cuenta con la garantía explícita del Gobierno Federal para el cumplimiento de sus pasivos, y se encuentra exceptuada de conformidad con el artículo 93, penúltimo párrafo de la LMV.

1.28. Recursos netos obtenidos por el Emisor.

Ver la sección “Gastos relacionados con la oferta” del presente Suplemento.

1.29. Calificación.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

“HR AA+”. El análisis realizado por HR Ratings de México, S.A. de C.V, incluye la evaluación de factores cualitativos y cuantitativos, así como la proyección de estados financieros bajo un escenario económico base y uno de estrés. La calificación otorgada indica que el Emisor ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “+”, representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La perspectiva de la calificación es negativa.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings, S.A. de C.V.

Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V.

Los Certificados Bursátiles han recibido de Moody's Local MX, S.A. de C.V., la calificación de AA+.mx. Los emisores con calificación AA+.mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Moody's Local MX, S.A. de C.V.

1.30. Intereses y procedimiento de cálculo.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada Periodo de Intereses un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés") y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación ("CETES") a plazo de 28 (veintiocho) días (la "Tasa de Interés de Referencia"), que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine en la semana de la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés o, en su defecto, dentro de la semana inmediato anterior, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha, la cual será capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que los CETES no fuere a plazo de hasta 28 (veintiocho) días, se utilizará los CETES al plazo más cercano que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés que corresponda. En caso de que los CETES desaparezcan o deje de publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de los CETES a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Antes de la adición de 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento), los CETES a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que sustituya), se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar los CETES o tasa sustituta capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36000}{NDE}$$

TC = Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta.

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagados en las Fechas de Pago de Intereses descritas en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” contenida más adelante.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left[\left(\frac{TB}{36000} \right) \times NDE \right]$$

Dónde:

I = Monto de interés bruto del periodo de intereses que corresponda.

VN = Valor Nominal o 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 de Intereses correspondiente.

Iniciado cada periodo de intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, con 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Pago de Intereses, dará a conocer de manera electrónica al Emisor, al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2, y a la BMV, a través de EMISNET o a través de cualesquiera de los medios que éstos determinen, el monto de los intereses a pagar bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer con la misma periodicidad a la CNBV, al Indeval y a la BMV, la Tasa de Interés Bruto Anual y, en su caso, el Valor Nominal Ajustado, aplicable al siguiente periodo de intereses.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el Título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión, no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de cualquier pago derivado del título correspondiente, así como de la realización de cualquier tipo de pago adicional o moratorio que derive de la presente Emisión.

La tasa de interés correspondiente al primer periodo es de 9.40% (nueve punto cuarenta por ciento).

1.31. Periodicidad en el pago de intereses.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante 65 (sesenta y cinco) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno (los “Periodos de Intereses”), conforme al siguiente calendario y en las fechas siguientes (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”):

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	24 de julio de 2025	21 de agosto de 2025
2	21 de agosto de 2025	18 de septiembre de 2025
3	18 de septiembre de 2025	16 de octubre de 2025
4	16 de octubre de 2025	13 de noviembre de 2025
5	13 de noviembre de 2025	11 de diciembre de 2025
6	11 de diciembre de 2025	8 de enero de 2026
7	8 de enero de 2026	5 de febrero de 2026
8	5 de febrero de 2026	5 de marzo de 2026
9	5 de marzo de 2026	2 de abril de 2026
10	2 de abril de 2026	30 de abril de 2026
11	30 de abril de 2026	28 de mayo de 2026
12	28 de mayo de 2026	25 de junio de 2026
13	25 de junio de 2026	23 de julio de 2026
14	23 de julio de 2026	20 de agosto de 2026
15	20 de agosto de 2026	17 de septiembre de 2026
16	17 de septiembre de 2026	15 de octubre de 2026
17	15 de octubre de 2026	12 de noviembre de 2026
18	12 de noviembre de 2026	10 de diciembre de 2026
19	10 de diciembre de 2026	7 de enero de 2027
20	7 de enero de 2027	4 de febrero de 2027
21	4 de febrero de 2027	4 de marzo de 2027
22	4 de marzo de 2027	1 de abril de 2027
23	1 de abril de 2027	29 de abril de 2027
24	29 de abril de 2027	27 de mayo de 2027
25	27 de mayo de 2027	24 de junio de 2027
26	24 de junio de 2027	22 de julio de 2027
27	22 de julio de 2027	19 de agosto de 2027
28	19 de agosto de 2027	16 de septiembre de 2027
29	16 de septiembre de 2027	14 de octubre de 2027
30	14 de octubre de 2027	11 de noviembre de 2027
31	11 de noviembre de 2027	9 de diciembre de 2027
32	9 de diciembre de 2027	6 de enero de 2028
33	6 de enero de 2028	3 de febrero de 2028
34	3 de febrero de 2028	2 de marzo de 2028
35	2 de marzo de 2028	30 de marzo de 2028
36	30 de marzo de 2028	27 de abril de 2028
37	27 de abril de 2028	25 de mayo de 2028
38	25 de mayo de 2028	22 de junio de 2028
39	22 de junio de 2028	20 de julio de 2028

40	20 de julio de 2028	17 de agosto de 2028
41	17 de agosto de 2028	14 de septiembre de 2028
42	14 de septiembre de 2028	12 de octubre de 2028
43	12 de octubre de 2028	9 de noviembre de 2028
44	9 de noviembre de 2028	7 de diciembre de 2028
45	7 de diciembre de 2028	4 de enero de 2029
46	4 de enero de 2029	1 de febrero de 2029
47	1 de febrero de 2029	1 de marzo de 2029
48	1 de marzo de 2029	29 de marzo de 2029
49	29 de marzo de 2029	26 de abril de 2029
50	26 de abril de 2029	24 de mayo de 2029
51	24 de mayo de 2029	21 de junio de 2029
52	21 de junio de 2029	19 de julio de 2029
53	19 de julio de 2029	16 de agosto de 2029
54	16 de agosto de 2029	13 de septiembre de 2029
55	13 de septiembre de 2029	11 de octubre de 2029
56	11 de octubre de 2029	8 de noviembre de 2029
57	8 de noviembre de 2029	6 de diciembre de 2029
58	6 de diciembre de 2029	3 de enero de 2030
59	3 de enero de 2030	31 de enero de 2030
60	31 de enero de 2030	28 de febrero de 2030
61	28 de febrero de 2030	28 de marzo de 2030
62	28 de marzo de 2030	25 de abril de 2030
63	25 de abril de 2030	23 de mayo de 2030
64	23 de mayo de 2030	20 de junio de 2030
65	20 de junio de 2030	18 de julio de 2030

En caso de que alguna Fecha de Pago de Intereses no fuere un Día Hábil, el pago se realizará al Día Hábil siguiente, sin que lo anterior se considere como un incumplimiento, en el entendido que el monto de los intereses a pagar comprenderá los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se realice el pago de intereses correspondiente.

1.32. Intereses moratorios.

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, (ya sea en la Fecha de Vencimiento, o en la fecha que se notifique por el Emisor para llevar a cabo la amortización anticipada, salvo que el Emisor notifique que no realizará la amortización en términos de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la sección “Amortización anticipada voluntaria” del presente Suplemento o en la fecha que se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en su caso), se devengarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual calculada en el Periodo de Intereses inmediato anterior a que se haya producido el incumplimiento de pago. En el entendido que las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán al pago de intereses moratorios, intereses ordinarios devengados y no pagados y al saldo de principal insoluto, en ese orden.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de principal insoluto haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cerrada de Tecamachalco 45 Piso 3, Col. Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11650, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique por escrito en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma de principal y a más tardar a las 11:00 hrs. (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

1.33. Amortización de principal.

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que al efecto expida Indeval, en Pesos y mediante transferencia electrónica.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, su amortización podrá realizarse de manera anticipada conforme a lo señalado en la sección “Amortización anticipada voluntaria” del presente Suplemento. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

1.34. Amortización anticipada voluntaria.

El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento (dicha fecha, la “Fecha de Amortización Anticipada”), a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor notificará por escrito al Representante Común su intención de realizar la amortización voluntaria anticipada de los Certificados Bursátiles con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada. El Representante Común, notificará la decisión del Emisor de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV, la Bolsa, a través del SEDI, y al Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada, mediante transferencia electrónica a través de Indeval.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (a) el 100% del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles y (b) el precio limpio (precio que no considera intereses devengados) de los Certificados Bursátiles calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 3 Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) contratado para estos fines directamente por el Emisor (dicho monto, el “Precio de Amortización Anticipada”).

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada con base en el promedio aritmético de la información proporcionada por PIP y VALMER al Emisor y por este último al Representante Común, haciéndolo del conocimiento de la CNBV, la Bolsa e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, junto con la información utilizada para calcularlo, 2 Días Hábiles antes de la fecha de amortización

anticipada.

En caso que el Emisor ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles, entonces, una vez realizado el pago parcial de los Certificados Bursátiles por parte del Emisor, el Indeval deberá de pagar a pro rata entre los Tenedores y el Representante Común calculará el nuevo valor nominal de los Certificados Bursátiles. Lo anterior, en el entendido que, en caso de amortizaciones parciales anticipadas se ajustará el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles y el nuevo valor nominal (el “Valor Nominal Ajustado”) de los Certificados Bursátiles será equivalente al monto que resulte de dividir el resultado de restar (i) al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles calculado al momento previo a la amortización anticipada, (ii) el monto de la amortización parcial, entre (iii) el número de Certificados Bursátiles en circulación.

No habrá pago de prima alguna por concepto de amortización anticipada parcial o total voluntaria contemplada en esta Sección.

1.35. Lugar y forma de pago de principal e intereses.

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, cuyo domicilio está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o cualquier otro domicilio que Indeval notifique, en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título, o contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

En caso de que algún pago de principal y/o interés no sea cubierto en su totalidad en la Fecha de Vencimiento y/o en cualquier Fecha de Pago de Intereses, Indeval no será responsable de entregar el Título o las constancias respectivas a dicho pago; asimismo, no estará obligado a su entrega, hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

1.36. Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores.

Obligaciones de hacer del Emisor frente a los Tenedores

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario a través de la asamblea de Tenedores de conformidad con los requisitos señalados en la sección “Asamblea de Tenedores” del presente Suplemento, a partir de la fecha del Título que ampara los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a cumplir por sí mismo y, en los casos específicamente previstos a continuación:

1. Divulgación y Entrega de Información.

- a) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al final de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única, incluyendo, sin limitación, un informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
- b) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen la Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única.

- c) Que el Emisor entregue 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 la 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.
2. Existencia Corporativa; Contabilidad y Autorizaciones.
 - a) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el inciso 2 de la sección “Obligaciones de no hacer del Emisor frente a los Tenedores” más adelante.
 - b) Mantener su contabilidad de conformidad con las disposiciones aplicables.
 - c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante sus operaciones o situación financiera del Emisor que afecte negativamente su capacidad para pagar oportunamente los Certificados Bursátiles.
 3. Destino de Fondos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el Título y en el Suplemento, lo cual acreditará mediante el envío de una certificación al Representante Común.
 4. Inscripción y Listado. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y en el listado de valores de la Bolsa.
 5. 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.
 6. Título de Certificados Bursátiles. Que el Emisor realice el depósito en administración del Título que documenta la presente Emisión ante Indeval.
 7. Pago de obligaciones. Pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo, incluyendo sin limitar el pago del principal e intereses, de acuerdo con la tabla de pago de intereses, en las fechas establecidas.

Obligaciones de no hacer del Emisor frente a los Tenedores

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario a través de la asamblea de Tenedores de conformidad con los requisitos señalados en la sección “Asamblea de Tenedores” del presente Suplemento, a partir de la fecha del Título que ampare los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a cumplir por sí mismo y, en los casos específicamente previstos a continuación:

1. Giro del Negocio. No modificar el giro preponderante de sus negocios.
2. Fusiones; Escisiones. No fusionarse, escindirse ni transmitir o disponer de sustancialmente todos sus bienes y activos, a menos que se cumplan las siguientes condiciones: (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) que con motivo de dicha fusión o escisión no tenga lugar Caso de Vencimiento Anticipado y (iii) que el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal, emitida por una firma de abogados de reconocido prestigio, en el sentido que la operación cumple con lo previsto en el inciso (i) anterior y un certificado firmado por un funcionario responsable señalando que dicha operación cumple con lo

previsto en el inciso (ii) anterior. Para efectos de claridad, si se cumplen las condiciones antes mencionadas, el Emisor podrá fusionarse (como fusionante o fusionada), escindirse o disponer de todos o una parte sustancial de sus bienes y activos consolidados. El Emisor no tendrá que cumplir dichas condiciones si celebra fusiones o escisiones con o entre sus sociedades subsidiarias consolidadas.

3. Pago de dividendos. En caso de que el Emisor se encuentre en incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el Título que documente la presente Emisión, el Emisor no podrá decretar pago de dividendos, no obstante exista periodo de cura. Subsanao dicho incumplimiento, durante o posteriormente al periodo de cura, el Emisor podría decretar dividendos.
4. Niveles de aforo y apalancamiento.
 - a) El Emisor no podrá tener un importe de cartera de crédito total (saldos insolutos de capital en arrendamiento financiero y/o puro) que sea menor al equivalente de 1.33 veces el monto en circulación de los pasivos bursátiles, la cual no podrá ser otorgada en garantía, ni comprometida a ningún acreedor.
 - b) El índice de morosidad del Emisor, calculado como la cartera vencida neta a cartera total neta, no podrá ser superior al 2.5%.
 - c) El nivel de apalancamiento de la arrendadora, medido como la relación pasivo total a capital contable, no podrá ser superior a 5 veces.
 - d) Los niveles de eficiencia operativa, calculados como los gastos de operación y administración (sin considerar depreciación y amortización) a ingresos netos, medidos estos últimos como el margen financiero antes de resultados por intermediación más las comisiones netas, no podrán exceder de 50%.
 - e) El pasivo bursátil no podrá representar más del 70% de la suma del pasivo con costo y el capital contable.

Para efectos de claridad, conforme a los nuevos criterios contables para el sistema financiero mexicano tomando como base criterios internacionales (IFRS) aplicables para la Emisora a partir del 1 de enero del 2022, se entenderá por cartera vencida descrita en esta sección, a la cartera clasificada en nivel de deterioro de la Etapa 3.

1.37. Casos de vencimiento anticipado.

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles, en el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un “Caso de Vencimiento Anticipado”), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

1. Falta de pago oportuno. Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente, de cualquier cantidad de intereses pagadera al amparo de los Certificados Bursátiles, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse; salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
2. Incumplimiento de obligaciones conforme al Título. Si el Emisor incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo en términos del Título, y dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en que: (i) el Emisor tuviere conocimiento del mismo; o (ii) se le haya notificado por escrito dicho incumplimiento (lo que suceda antes).
3. Insolvencia; disolución. Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si el Emisor admitiere

por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

4. Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (2), (3) y (4) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos de manera automática, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora el Emisor desde dicho momento y 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.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso (1) anterior, y haya transcurrido el plazo de gracia, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando el 25% de los Certificados Bursátiles (calculado con base en el Valor Nominal) en circulación en ese momento, entregue(n) dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor, previa notificación por parte del Representante Común, se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles 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. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor o grupo de Tenedores una vez transcurridos los 3 Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores, conforme a las reglas establecidas en la Sección “Asamblea de Tenedores” del presente Suplemento, para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 días naturales, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido el Caso de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a BMV (a través del SEDI o uno de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de algún caso de Vencimiento Anticipado y una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente.

En el supuesto de que se presentara alguno de los casos de vencimiento anticipado, no habrá pago de una pena o prima a los Tenedores de la emisión.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente y para lo cual, proporcionará a Indeval, copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le notifique la existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado (cada una, una “Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado”) y dicha notificación no haya sido revocada, utilizará los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva correspondiente para aplicarlos en los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago; lo anterior, en el entendido que los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión no podrán ser utilizados para respaldar el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente bajo los Certificados Bursátiles de emisiones subsecuentes, ni las cantidades depositadas en los Fondos de Reserva de emisiones subsecuentes para el pago de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión.

Siempre que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente

hubiere aportado para ser destinadas a dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Representante Común podrá instruir por escrito al Fiduciario que solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los bonos cupón cero que sirvan como fuente de pago de las Obligaciones de la Emisión de que se trate, así como que otorgue y suscriba todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos.

1.38. Depositario.

Indeval actuará como depositario del Título correspondiente en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV.

1.39. Posibles adquirentes.

Personas físicas o morales, en su caso, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento.

1.40. Régimen fiscal.

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable en la fecha de este Suplemento respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión.

1.41. Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) a los certificados bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (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 de cada Certificado Bursátil, obligaciones de hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso) excepto por la Fecha de Emisión, el primer Periodo de Intereses, el precio de colocación, en su caso, y el plazo de su vigencia, que en todos los casos concluirá en la Fecha de Vencimiento original. Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales, sujeto a las disposiciones descritas en el inciso (d) siguiente.

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:

- (a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando:
 - (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o mejores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa); y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un Caso de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales. Para estos efectos, el Emisor tendrá la obligación de entregar al Representante Común una certificación, por escrito, del cumplimiento de lo estipulado en el numeral (i) anterior.
- (b) 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.
- (c) 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 nuevo Título en Indeval. Lo anterior, en el entendido que el Emisor deberá notificar a Indeval con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de canje correspondiente. 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; (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 (que será la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales); y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales 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.
- (d) La Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido que, si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documente los Certificados Bursátiles, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, por lo que los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.
- (e) 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.
- (f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Originales en particular siempre y cuando no rebase el monto total autorizado del Programa.
- (g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.



- (h) En caso de que se emitan Certificados Bursátiles Adicionales el Porcentaje de Respaldo aumentará, y por lo tanto, se realizarán Aportaciones Adicionales al Fideicomiso de Respaldo de Pago, o en su caso, la emisión de algún Bono Cupón Cero Adicional.

1.42. Representante Común.

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

1.43. Intermediarios colocadores.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.

1.44. Resultados financieros del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2025:

Estamos obligados a presentar, a más tardar en la fecha que ocurra a los 20 días hábiles contados a partir del 30 de junio de 2025 (es decir, el 28 de julio de 2025), información financiera trimestral correspondiente al segundo trimestre del año 2025 y difundirla al público inversionista. En consecuencia, nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, se divulgarán inmediatamente después que la oferta concluya.

Según estimaciones de nuestra administración, que se basan en la información disponible a la fecha de este Suplemento, esperamos que nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, contengan información financiera relacionada al desempeño operativo que será sustancialmente consistente con las tendencias y desempeño que se reflejan en la información financiera contenida en el Prospecto, y con la información financiera reportada para el mismo periodo (es decir, el primer trimestre) del ejercicio 2025.

Aunque a la fecha de este Suplemento no hemos identificado ningún evento inusual o aislado, o tendencias que pudieran afectar significativamente nuestros resultados de operación o situación financiera al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, las revisiones y procesos necesarios para finalizar nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, están en proceso y aún no han sido concluidos. Como resultado de lo anterior, no podemos asegurar que nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, que daremos a conocer una vez concluida la oferta, serán consistentes con las tendencias y desempeño reflejado y observado en la información financiera contenida en el Prospecto, o que la percepción del mercado respecto de los resultados que se contengan en nuestros estados financieros correspondientes al segundo trimestre de 2025, no afectará negativamente el precio y cotización de los Certificados Bursátiles.

IV. Destino de los fondos

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles ascienden a la cantidad de \$984,209,847.34 (novecientos ochenta y cuatro millones doscientos nueve mil ochocientos cuarenta y siete Pesos 34/100 M.N.).

El 100% de los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles estará destinada a capital de trabajo.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver sección “Gastos relacionados con la oferta” del presente Suplemento.

V. Plan de distribución

La presente Emisión contempló la participación de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, quienes actuaron como intermediarios colocadores y ofrecieron los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los intermediarios colocadores pudo celebrar contratos de subcolocación o contratos similares con otras casas de bolsa con el objeto de formar un sindicato colocador, previo consentimiento por escrito del Emisor.

Los Certificados Bursátiles fueron colocados conforme a un plan de distribución, el cual tuvo como uno de sus objetivos principales tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, se pudieron haber colocado los Certificados Bursátiles con otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles el Emisor, junto con los intermediarios colocadores, realizó varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactó por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas.

Cualquier persona que pudiera invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Suplemento, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Suplemento. Todos los posibles inversionistas que participaron en dicho proceso, incluyendo partes relacionadas, lo hicieron en igualdad de condiciones en los términos descritos en el presente, sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante y salvo que su régimen de inversión no lo permitiera.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional 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 intermediarios colocadores recibieron órdenes para la construcción de libro a partir de las 9:00 horas de la fecha señalada en este Suplemento y el libro se cerró una vez que el Emisor y los intermediarios colocadores así lo determinaron, pero en todo caso antes de las 23:59 horas del día señalado en este Suplemento para el cierre de libro.

Para la formación de la demanda de los Certificados Bursátiles, los intermediarios colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de demanda, es decir vía telefónica a los teléfonos de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (55 8659 5300 ext. 5331), y de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero (55 9177 7800 ext. 7867), a través de los cuales los inversionistas potenciales pudieron presentar órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 horas en la fecha de cierre de libro.

Para la presentación de posturas por parte de los inversionistas para la adquisición de los Certificados Bursátiles y la asignación de las mismas, no se definió ni se utilizó 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.

Los Intermediarios Colocadores debieron tomar medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realizaran conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueden invertir sus clientelas.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores pudieron en todo momento y por cualquier circunstancia 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 para los Intermediarios Colocadores.

El aviso de oferta pública de la presente Emisión se publicó el Día Hábil anterior a la fecha de construcción del libro. En la fecha de construcción de libro, se publicó un aviso de colocación con fines informativos indicando las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del sistema EMISNET de la BMV (www.bmv.com.mx). La fecha de construcción de libro fue el 22 de julio de 2025.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la BMV, se realizó 2 Días Hábiles después de la fecha de construcción del libro. Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero fue el encargado de realizar la operación de cruce y liquidación.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., mantiene relaciones de negocio con Value Arrendadora y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibieron por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles). Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., considera que su actuación como Intermediario Colocador en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representó ni resultó en conflicto de interés alguno.

Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, forma parte del mismo grupo financiero que el Emisor. Por esta y otras razones, dicho Intermediario Colocador mantiene relaciones de negocios con Value Arrendadora y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibió por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, pudiera tener un interés particular o adicional en la operación. Por lo que se recomienda a los inversionistas de tomar nota de esta situación.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., distribuyó 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles, que representan el 50% (diez por ciento) del total de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, de los cuales ninguno de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece dicho Intermediario Colocador (según el término “Grupo Empresarial” se define en la LMV); y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, distribuyó 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles, que representan el 50% (noventa por ciento) del total de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, de los cuales ninguno de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre personas integrantes del Grupo Empresarial al que pertenece dicho Intermediario Colocador (según el término “Grupo Empresarial” se define en la LMV).

Los Certificados Bursátiles a que se refiere el párrafo anterior, se reportan en este Suplemento bajo la modalidad “pot” o “conjunta”, es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles colocados se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagó conforme a lo acordado en el contrato de colocación respectivo y lo descrito en la Sección VI “Gastos Relacionados con la Oferta” de este Suplemento.

Ni el Emisor, ni los intermediarios colocadores tienen conocimiento de que cualquier Persona Relacionada (según dicho término se define en la LMV) con el Emisor o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración hayan adquirido parte de los Certificados Bursátiles o si alguna persona adquirió más del 5% de los mismos, en lo individual o en su conjunto.

VI. Gastos relacionados con la oferta

El Emisor obtuvo de la Emisión un total de recursos netos equivalente a \$984,209,847.34 (novecientos ochenta y cuatro millones doscientos nueve mil ochocientos cuarenta y siete Pesos 34/100 M.N.).

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles.

Los gastos relacionados con la Primera Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles, serán cubiertos con recursos de la presente Emisión. Los gastos relacionados con la Emisión contemplada en el presente Suplemento se desglosan de la siguiente manera de forma estimada: (los cuales, en su caso, ya incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente):

Concepto	Monto en Pesos con impuesto al valor agregado
1. Listado en BMV:	\$310,106.66
2. Inscripción de valores en el RNV*:	\$350,000.00
3. Honorarios de Moody's Local MX, S.A. de C.V., como agencia calificadora:	\$551,000.00
4. Honorarios de HR Ratings de México, S.A. de C.V., como agencia calificadora:	\$505,046.00
5. Comisión única por intermediación y colocación:	\$11,600,000.00
• Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero	\$5,800,000.00
• Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria	\$5,800,000.00
6. Honorarios asesor legal externo – Greenberg Traurig, S.C.:	\$2,300,000.00
7. Honorarios Representante Común – Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva:	\$174,000.00
Total	\$15,790,152.66

*Esta cantidad no causa el impuesto al valor agregado.

VII. Estructura de capital antes y después de la oferta

La siguiente tabla muestra nuestra capitalización al 31 de marzo de 2025, según la misma ha sido ajustada para reflejar, los efectos de la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra “VALARRE 25”:

Al 31 de marzo de 2025

	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
	(millones de Pesos)	(millones de Pesos)
Vencimientos a menos de un año		
(a) Deuda bancaria	\$1,920	\$1,920
(b) Deuda bursátil	\$0	\$0
Otros pasivos circulantes	\$87	\$87
Total pasivo a corto plazo	\$2,007	\$2,007
Deuda a largo plazo		
(a) Deuda bancaria	\$2,354	\$2,354
(b) Deuda bursátil	\$2,010	\$3,010
Otros pasivos a largo plazo	\$436	\$436
Total pasivo a largo plazo	\$4,800	\$5,800
Pasivo total	\$6,807	\$7,807
Capital contable	\$2,394	\$2,394
Suma pasivo y capital	\$9,201	\$10,201

VIII. Representante Común

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el Título, (ii) los artículos 68 y 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el Título. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en los incisos (f), (g), (h) e (i) de la sección “Asamblea de Tenedores” del Título (la “Mayoría de los Certificados Bursátiles”), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) suscribir los títulos representativos de los Certificados Bursátiles;
- (2) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada emisión conforme a lo establecido en el Título;
- (3) convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;
- (4) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (5) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor, cuando a su juicio se requiera;
- (6) calcular y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada Periodo de Intereses, así como el monto de principal e intereses a pagar en cada una de las fechas de pago de intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento;
- (7) actuar frente al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;

(8) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del Título;

(9) publicar, a través de los medios que se determinen para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, 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;

(10) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;

(11) informar a la CNBV, a la Bolsa y al Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de un Caso de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles;

(12) por instrucciones de la asamblea de Tenedores o, en caso de así considerarlo conveniente el Representante Común en términos del Título y de la Legislación Aplicable, se lo solicite a la asamblea de Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el Título;

(13) en caso de que ocurra y continúe un Caso de Vencimiento Anticipado, convocará a una asamblea de Tenedores, con el fin de discutir y aprobar, entre otros, instruir al fiduciario a que [a] primero, utilice y aplique hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren el Fondo de Reserva para realizar el pago a los Tenedores, por cuenta de la Emisora, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Certificados Bursátiles en cualquier fecha de pago de que se trate; y [b] en segundo lugar, utilizar y aplicar hasta donde basten y alcancen, los recursos que el Fiduciario reciba por la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero para realizar el pago a los Tenedores, por cuenta de la Emisora, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Certificados Bursátiles utilice y aplique hasta donde basten y alcancen; y

(14) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del Título, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de 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 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 y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título (excepto por aquellas obligaciones de índole contable, fiscal, laboral, administrativa y demás obligaciones del Emisor que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier personas que les preste servicios al Emisor con relación a los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar

dicha información y documentación y a requerir a dichos terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que, el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido además que, los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma, así como de realizar visitas o revisiones al Emisor una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 días de anticipación.

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 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 en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 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, esta última ordenar que se subcontrate (en cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley Federal del Trabajo) a terceros especializados, con cargo a los tenedores, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Título y en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. 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 de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que si la asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan 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 para la Ciudad de México y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

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 tales como auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión. Asimismo, el Representante Común será liberado de cualquier responsabilidad derivada de la verificación del cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, si ha actuado de buena fe y conforme a la Legislación Aplicable.

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, tales 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.

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. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

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 todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

IX. Asamblea de Tenedores

- (a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título, de la Ley del Mercado de Valores y, en lo no previsto o conducente, por la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, cuando la ley lo requiera o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, por lo menos 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a petición del Emisor, especificando en su petición los puntos que deberán ser discutidos en la asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio del Emisor a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- (c) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con al menos 10 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, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% de los Certificados Bursátiles en circulación.
- (d) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que al efecto expida Indeval, así como el listado de titulares que, en su caso, emita la entidad financiera correspondiente en el cual se indique el número de Certificados Bursátiles de los cuales es titular el Tenedor de que se trate, 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 podrán hacerse representar en la asamblea mediante apoderado (con facultades suficientes o carta poder firmada ante dos testigos).
- (e) Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en la dirección que se señale en la convocatoria correspondiente en el domicilio social del Emisor.
- (f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (h) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.
- (g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (h) siguiente, habrá quórum de instalación con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles presentes y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.
- (h) Se requerirá que estén representados en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en dicha asamblea, en los siguientes casos:
- (1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya;

- (2) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con cualesquiera de sus obligaciones contenidas en el Título;
- (3) 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 conforme al Título; o
- (4) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el penúltimo párrafo de la sección “Casos de Vencimiento Anticipado” contenida anteriormente.

Cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título, con la precisión de que las mismas no afectan, modifican o limitan los derechos de los Tenedores. Los Tenedores, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

- (i) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (h) (1), (2) y (3) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes; si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar el asunto mencionado en el inciso (h) (4) anterior, se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores, cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mayoría de los presentes.
- (j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado. Dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las asambleas de Tenedores previstas en el Título.
- (k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. 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 o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, quienes tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- (l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación.
- (m) Las asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y en ellas los Tenedores 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.

- (n) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.
- (o) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Se considerará que los Tenedores que se retiren, o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos de la Ley Aplicable, 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.

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 o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores, incluyendo los ausentes y disidentes.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.

X. 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 Emisión descrita en el presente Suplemento:

Emisor	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Intermediarios colocadores	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.
Asesor Legal Externo	Greenberg Traurig, S.C.
Representante Común	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
Agencias calificadoras	HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Moody's Local MX, S.A. de C.V. I.CV.

El encargado de la relación con inversionistas de la Emisora es Víctor Manuel González González y podrá ser localizado en las oficinas del Emisor ubicadas en Avenida San Pedro 202, Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, N.L., CP 66220, o al teléfono (81) 8153 9500 y correo electrónico vgonzalez@value.com.mx.

Ninguna de las personas antes mencionadas (distintas del Emisor) es propietaria de acciones del Emisor o sus subsidiarias, o bien, tiene algún interés económico directo o indirecto en el Emisor.



XI. Acontecimientos Recientes

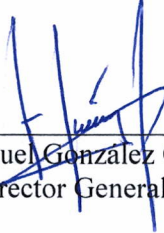
La Emisora participa y le resulta adjudicado contrato en licitación pública nacional

La Emisora formó parte de un consorcio que participó en una licitación pública nacional para el arrendamiento de vehículos destinados para acciones de seguridad pública de la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México. En el fallo correspondiente se asignaron dos de las cuatro partidas materia de la licitación al consorcio en el que participa la Emisora, por un importe total de \$1,966.6 millones de pesos, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado. Dicho acontecimiento fue publicado en la página de la BMV con fecha 23 de mayo de 2025.

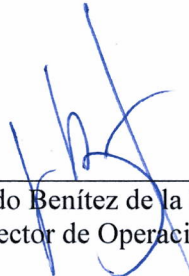
XII. Personas Responsables

Los suscritos, 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 la 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.

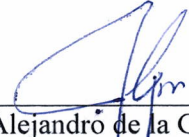
Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero



Victor Manuel González González
Director General



Gerardo Benítez de la Peña
Subdirector de Operaciones²



Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Director Jurídico

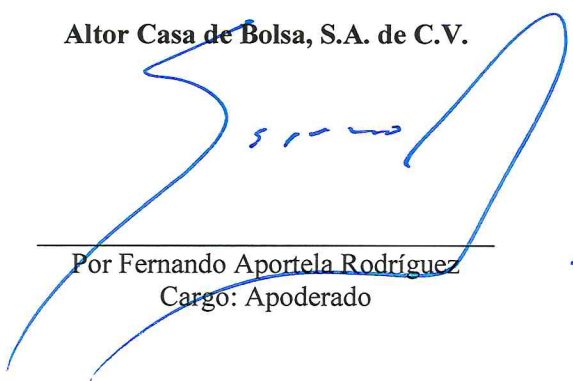
² Realiza las funciones equivalentes a las de un Director de Finanzas.

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 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 Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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



Por Fernando Aportela Rodríguez
Cargo: Apoderado

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 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 Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Por Pablo De Vecchi Flores
Cargo: Apoderado

Por Antonio Mendoza Andrade
Cargo: Apoderado

XIII. Anexos

Anexo 1 . Título que ampara la presente Emisión

CERTIFICADOS BURSÁTILES AL PORTADOR
EMITIDO POR VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO

"VALARRE 25"

Ciudad de México, a 24 de julio de 2025.

Por este título al portador, Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero (el "Emisor" o "Sociedad"), se obliga incondicionalmente a pagar la cantidad principal de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.), precisamente el 18 de julio de 2030, o en caso de que dicho día no sea un Día Hábil, el Día Hábil siguiente (en adelante, la "Fecha de Vencimiento"), más los intereses correspondientes en los términos del presente título (el "Título"), por la emisión total de 10,000,000 (diez millones) de certificados bursátiles de largo plazo (los "Certificados" o "Certificados Bursátiles"), con un valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100) cada uno (la "Primera Emisión" o la "Emisión").

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 que la establecida a dichas instituciones para el depósito de valores en la LMV.

Los Certificados Bursátiles son del tipo al que se refiere la fracción I del artículo 62 de la LMV.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores ("RNV") de los Certificados Bursátiles fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), mediante oficio número 153/1529/2025, de fecha 21 de julio de 2025 (el "Programa"). Los certificados bursátiles que representa el presente título corresponden a la primera emisión al amparo del Programa y han quedado inscritos en el RNV bajo el No. 2076-4.15-2025-016-01, autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/1529/2025, de fecha 21 de julio de 2025.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente: la Sociedad tiene por objeto social principal, la realización habitual y profesional de una o más de las actividades de otorgamiento de crédito, arrendamiento financiero o factoraje financiero, sobre toda clase de bienes muebles, inmuebles y derechos. Asimismo, de manera complementaria al objeto social principal, la Sociedad podrá llevar a cabo la administración de cualquier tipo de cartera crediticia, así como otorgar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles.

Para la realización de su objeto social principal, la Sociedad podrá efectuar de manera enunciativa más no limitativamente, las siguientes operaciones:

- 1) Otorgar toda clase de créditos, tales como crédito en cuenta corriente, revolviente, simple, refaccionario, habilitación o avío, quirografario, entre otros, a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras;
- 2) Otorgar arrendamiento financiero a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras.
- 3) Otorgar factoraje financiero a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras.

Asimismo, para la realización de su objeto social, de manera complementaria, la Sociedad podrá efectuar de manera enunciativa más no limitativamente, las siguientes operaciones:

- 4) Actuar como comisionista, intermediario, administrador, promotor, representante, agente, y en general, como comerciante respecto a su objeto social; de toda clase de personas físicas y morales, así como de otras entidades financieras;

- 5) Actuar como fiduciaria, únicamente en los fideicomisos de garantía que tengan como fin garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago en los Fideicomisos de Garantía regulados de acuerdo con la Sección Segunda, del Capítulo Quinto, del Título Segundo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en relación con lo dispuesto por los artículos setenta y nueve y ochenta de la Ley de Instituciones de Crédito para dichas instituciones, pudiendo recibir en sus calidad de fiduciaria, todo tipo de activos, bienes o derechos en el patrimonio de los fideicomisos que suscriba en favor de la Sociedad o de cualquier tercero en términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito;
- 6) Llevar a cabo la emisión de valores de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la bursatilización de activos, que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento del objeto social, para lo cual, en caso de inscribir dichos valores ante el Registro Nacional de Valores en términos de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y demás legislación aplicable, se obliga a realizar las reformas y cambio corporativo correspondiente para considerarse una Entidad Regulada.
- 7) Obtener créditos y préstamos de accionistas e instituciones de crédito nacionales o extranjeras, personas morales dedicadas al otorgamiento de crédito, y crédito de sus proveedores para capital de trabajo;
- 8) Obtener préstamos y créditos mediante la suscripción de títulos de crédito en serie o en masa, para su colocación pública;
- 9) Descontar, dar en prenda o negociar en cualquier forma, los derechos de crédito en serie o en masa, para su colocación pública;
- 10) Constituir depósitos a la vista y a plazo, en instituciones de crédito del país o en entidades financieras del exterior, así como adquirir valores;
- 11) El arrendamiento y compra venta de vehículos terrestres, marítimos, aéreos, lacustres y fluviales, así como arrendamiento de automóviles, camiones, tractocamiones, ambulancias, remolques, semi remolques, toda clase de motos y equipo automotriz, nuevo y usado, así como maquinaria y artículo para uso automotriz, industrial y agrícola, incluyendo partes, refacciones y sus accesorios;
- 12) El arrendamiento y compra venta de maquinaria, equipos y herramientas;
- 13) El arrendamiento y compra venta de mobiliario en general, de equipo y bienes informáticos, de cómputo y de telecomunicaciones;
- 14) El arrendamiento y compra venta de mobiliario, equipo e instrumental médico y de laboratorio;
- 15) La compra, venta, distribución, representación, comisión, consignación, fabricación, maquila, transformación, industrialización, procesamiento, importación, exportación y en general la comercialización de toda clase de productos, mercancías, equipos de transporte, automóviles y en sí, cualquier bien mueble por naturaleza que esté dentro del comercio, sean nacionales o de origen extranjero, así como sus derivados, lo anexo y conexo con el ramo;
- 16) La comercialización y venta de los productos que adquiera;
- 17) Dar y recibir servido de todo tipo de servicios de consultoría, administrativos, de asesoría o asistencia técnica, de comunicación administrativa, contable, financiera, de crédito, productos financieros, auditoría, contraloría de crédito, legal financiera, de sistemas; de mercadotecnia, de programación, cobranza, comunicación, relaciones públicas, publicidad, diseño, promoción, asesoría en operaciones comerciales y en general asesoría a personas, compañías industriales, empresariales, comerciales, financieras o de servicios en la República Mexicana o en el extranjero;

- 18) Celebrar contratos de arrendamiento, así como comprar, vender y, en general, enajenar por cuenta propia, toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes con el objeto de establecer en ellos sus oficinas y dar en arrendamiento los bienes muebles e inmuebles de su propiedad;
- 19) Promover, constituir, organizar, explotar o tomar participación en la administración o en la liquidación de todo género de empresas industriales, comerciales o de cualquier otra índole, adquiriendo acciones o partes sociales, relacionados directa o indirectamente con el objeto social;
- 20) La emisión, suscripción, aceptación, endoso, aval o negociación de cualquier clase de títulos y valores mobiliarios que la ley permita;
- 21) Contratar toda clase de prestaciones de servicios, aceptar y conferir comisiones, así como celebrar contratos y convenios para la obtención, desarrollo, diseño, trámite, adquisición, ventas, administración, explotación y por cualquier título franquicias, licencias de derechos, invenciones, modelos industriales, derechos de autor, patentes, marcas industriales o de comercio, nombres comerciales, opciones y preferencias, derechos de propiedad industrial y concesiones de o para terceros, de toda clase de actividades;
- 22) Otorgar y recibir garantías específicas de cualquier clase respecto de las obligaciones contraídas por sí o por terceros;
- 23) Adquirir y poseer toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales y, en general, celebrar contratos y convenios, incluyendo los que transmitan el dominio o el uso o goce, realizar operaciones y ejecutar los actos anexos, conexos, que sean necesarios o convenientes para el objeto de la sociedad;
- 24) Ejecutar toda clase de construcción, urbanización, trabajos de ingeniería, arquitectura, promoción y venta por cuenta propia o de terceros de casas, edificios, bodegas y similares;
- 25) Celebrar el convenio único de responsabilidades a que hace referencia el artículo 28 de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras;
- 26) Constituir, conferir y aceptar toda clase de garantías personales, reales, cambiarias o fiduciarias, tales como obligación solidaria, fianza, hipoteca, prenda, aval y fideicomiso, tanto en obligaciones propias como en obligaciones del interés exclusivo de terceros, así como realizar el pago de intereses, ya sean activos o pasivos derivados de cualquier crédito o préstamos con instituciones financieras nacionales o extranjeras y/o cualquier persona pública o privada para el cumplimiento del objeto de la Sociedad;
- 27) Establecer sucursales, agencias, locales, tiendas, oficinas, así como representantes, subsidiarias, distribuidores, agentes, comisionistas y filiales de la Sociedad en cualquier parte de la República Mexicana o del extranjero, necesarias para el desempeño del objeto social;
- 28) Abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad con facultades para designar y autorizar personas que giren a cargo de las mismas;
- 29) Participar en todo tipo de concursos y licitaciones que convoquen las autoridades municipales, estatales o federales, explotando las concesiones, permisos y autorizaciones que en su caso se le otorgaren a la Sociedad;
- 30) Celebrar las demás operaciones y actos jurídicos que las leyes y demás normatividad autoricen a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Entidades Reguladas; y
- 31) En general llevar a cabo todos los actos de comercio relacionados con su objeto y que tiendan a realizar amplia y eficazmente al mismo, con la única limitante de no contravenir una norma de orden público.

La inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores o la solvencia del Emisor, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

1. **Definiciones.** Los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos en este Título, siendo éstos igualmente aplicables en la forma singular y en plural:

“**Aportaciones Adicionales Requeridas**” significan todas aquellas aportaciones adicionales de recursos al patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago que haga el Emisor, para el caso de que en cualquier momento, no existan recursos suficientes en el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

“**Bolsa**” o “**BMV**” significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“**Caso de Vencimiento Anticipado**” significa cada uno de los casos de vencimiento anticipado que se describen en la Sección 15. “Casos de Vencimiento Anticipado” del presente Título.

“**Certificados Bursátiles**” o “**Certificados**” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“**Certificados Bursátiles Adicionales**” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 13. “Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión” del presente Título.

“**Certificados Bursátiles Originales**” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 13. “Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión” del presente Título.

“**Circular Única**” significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido o sean modificadas.

“**CNBV**” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“**Día Hábil**” significa cualquier día, distinto a un sábado, domingo o a cualquier otro día en el que los bancos comerciales en México estén autorizados u obligados a cerrar de conformidad con la ley.

“**Emisor**” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“**Fecha de Amortización Anticipada**” significa la fecha en que el Emisor lleve a cabo la amortización anticipada voluntaria en los términos descritos en la Sección 7. “Amortización Anticipada” del presente Título.

“**Fecha de Emisión**” significa el 24 de julio de 2025.

“**Fecha de Vencimiento**” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés**” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3. “Intereses y procedimiento de cálculo” del presente Título.

“**Fecha de Pago de Intereses**” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 4. “Periodicidad en el Pago de Intereses” del presente Título.

“**Indeval**” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“**Legislación Aplicable**” significa, respecto de cualquier Persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud

de la cual dicha Persona o sus bienes, se encuentren vinculados.

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

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“Mayoría de los Certificados Bursátiles” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 12. “Representante Común” del presente Título.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de la Emisión” significan los \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

“Monto Total Autorizado del Programa” significa, hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente.

“Periodo de Intereses” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 4. “Periodicidad en el Pago de Intereses” del presente Título.

“Persona” significa una persona física, persona moral, sociedad, compañía, asociación, co-inversión, asociación en participación, “*trust*”, fideicomiso, organización no constituida o autoridad gubernamental o cualquier departamento, agencia o subdivisión política tipo de la misma.

“Pesos” significa la moneda de curso legal en México.

“PIP” significa Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V.

“Precio de Amortización Anticipada” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 7. “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título.

“Primera Emisión” o la “Emisión” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“Programa” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

“Representante Común” significa Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, de conformidad con lo establecido en la Sección 12 “Representante Común” del presente Título. “RNV” tiene el significado que se le atribuye en la primera página el presente Título.

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

“Tasa de Interés Bruto Anual” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3. “Intereses y procedimiento de cálculo” del presente Título.

“Título” significa el presente Título.

“Tenedores” significa los tenedores de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión.

“Tasa de Interés de Referencia” o “CETES” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3. “Intereses y procedimiento de cálculo” del presente Título.

“VALMER” significa Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V.

“Valor Nominal” significa, según el contexto lo requiera, la cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil.

“Valor Nominal Ajustado” significa, en caso de que el Emisor lleve a cabo una amortización parcial anticipada de los Certificados Bursátiles, el resultado obtenido de dividir el resultado de restar (i) al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles calculado al momento previo a la amortización anticipada, (ii) el monto de la amortización parcial entre el número de Certificados Bursátiles en circulación.

2. Características principales de los Certificados Bursátiles

Monto Total Autorizado del Programa	Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con carácter revolvente.
Número de Emisión:	Primera.
Denominación:	Pesos.
Monto de la Emisión:	\$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Clave de pizarra:	“VALARRE 25”.
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	21 de julio de 2025.
Fecha de oferta pública:	22 de julio de 2025.
Fecha de cierre de libro:	22 de julio de 2025.
Fecha de publicación del aviso de colocación para fines informativos:	22 de julio de 2025.
Plazo de vigencia de la Emisión:	Hasta 1,820 (un mil ochocientos veinte) días, equivalentes a, aproximadamente, 5 años.
Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles:	24 de julio de 2025.
Fecha de registro en la Bolsa de los Certificados Bursátiles:	24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles:	24 de julio de 2025.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.
Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles:	El Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en dicho carácter, el “Fideicomitente”), con fecha de 29 de enero de 2025, celebró

con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025 (el "Fideicomiso de Respaldo de Pago"), a fin de establecer un mecanismo de respaldo en el pago de principal y reserva para el servicio de la deuda de los Certificados Bursátiles en beneficio de sus Tenedores y mediante la designación del Representante Común, como fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el "Fideicomisario en Primer Lugar").

En términos generales, el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago está integrado principalmente con la Aportación Inicial del Fideicomitente, que realizó el Fideicomitente la cual se destinó a: (i) llevar a cabo la adquisición de un bono cupón cero, con fecha 7 de febrero de 2025 para la Primera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, que tuvo un costo de \$249,999,999.82 (Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 82/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$1,120'161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y en cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho bono cupón cero (el "Primer Bono Cupón Cero"); y (ii) constituir un fondo de reserva por la cantidad de \$33,333,333.00 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100) (el "Fondo de Reserva"), la cual podrá ser utilizada para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles al amparo del Programa. Conforme a los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario: (i) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) siempre que **NO** se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del Primer Bono Cupón Cero en la fecha vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento.

De conformidad con lo contemplado en el Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Fideicomitente hizo una Aportación para la Adquisición de Bonos Cupón Cero Adicionales con la finalidad de alcanzar el Porcentaje de Respaldo correspondiente, con cargo a los recursos de dicha aportación adicional. El Fiduciario llevó a cabo la compra de un Bono Cupón Cero Adicional, mismo que tuvo un costo de \$49,999,999.92 (Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 92/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$201,608,887.00

(Doscientos Uno Millones Seiscientos Ocho Mil Ochocientos Ochenta y Siete Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, a cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho Bono Cupón Cero Adicional.

En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso de Respaldo de Pago no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención del Primer Bono Cupón Cero.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago empezará con al menos el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) del valor nominal de la presente emisión e irá incrementando su respaldo conforme incremente el valor de cada Bono Cupón Cero. El respaldo máximo esperado sería de alrededor del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles debido al mecanismo de liberación que contempla el Fideicomiso de Respaldo de Pago.

En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero para la Emisión, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Primer Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero. En caso de que el Primer Bono Cupón Cero sea liberado, podrá ser utilizados libremente por el Fideicomitente, incluyendo llevar a cabo su redención.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago estará inicialmente compuesto por 1,120,161,116 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis) títulos correspondientes a dicho Primer Bono Cupón Cero, además del Fondo de Reserva. El Primer Bono Cupón Cero, emitido por el Banco Nacional de Obras (con una calificación de AAA.mx estable), le brinda liquidez y aceptación en el mercado en caso de que sea necesaria su redención.

Para una descripción más detallada de los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, ver la sección "*Características de la Oferta*" – "*Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles*" del Suplemento.

Tasa de interés:

De conformidad con la Sección 3. "Intereses y procedimiento de cálculo" del presente Título.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma y en las fechas indicadas en la Sección 4. "Periodicidad en el pago de intereses" del presente Título. Los Certificados Bursátiles no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses:

9.40 % (nueve punto cuarenta por ciento).

Periodicidad en el pago de intereses ordinarios:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en términos de lo previsto en el calendario descrito en la sección 4. "Periodicidad en el pago de intereses" del presente Título.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 21 de agosto de 2025.

Amortización del principal:

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que al efecto expida Indeval, en Pesos y mediante transferencia electrónica.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, su amortización podrá realizarse de manera anticipada conforme a lo señalado en la sección "Amortización anticipada voluntaria" del Suplemento. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

Amortización anticipada Voluntaria:

El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en los términos descritos en la Sección 7. "Amortización Anticipada Voluntaria" del presente Título.

Régimen fiscal:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable en la fecha de Emisión respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la

Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

3. Intereses y procedimiento de cálculo.

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada Periodo de Intereses un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés”) y que registrá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de 1.75 % (uno punto setenta y cinco por ciento) a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) a plazo de 28 (veintiocho) días (la “Tasa de Interés de Referencia”), que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine en la semana de la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés o, en su defecto, dentro de la semana inmediato anterior, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha, la cual será capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que los CETES no fuere a plazo de hasta 28 (veintiocho) días, se utilizará los CETES al plazo más cercano que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés que corresponda. En caso de que los CETES desaparezcan o deje de publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de los CETES a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Antes de la adición de 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento), los CETES a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que sustituya), se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar los CETES o tasa sustituta capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
TR = Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta.
PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o tasa sustituta.
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagados en las Fechas de Pago de Intereses descritas en la sección “4. Periodicidad en el pago de intereses” contenida más adelante.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left[\left(\frac{TB}{36000} \right) \times NDE \right]$$

Dónde:

I = Monto de interés bruto del periodo de intereses que corresponda.
VN = Valor Nominal o 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 de Intereses correspondiente.

Iniciado cada periodo de intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para dicho periodo no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, con 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Pago de Intereses, dará a conocer de manera electrónica al Emisor, al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2, y a la BMV, a través de EMISNET o a través de cualesquiera de los medios que éstos determinen, el monto de los intereses a pagar bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, dará a conocer con la misma periodicidad a la CNBV, al Indeval y a la BMV, la Tasa de Interés Bruto Anual y, en su caso, el Valor Nominal Ajustado, aplicable al siguiente periodo de intereses.

En los términos del artículo 282 de la LMV, el Emisor determina que el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles de la Emisión, no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de cualquier pago derivado del presente Título, así como de la realización de cualquier tipo de pago adicional o moratorio que derive de la presente Emisión.

La tasa de interés correspondiente al primer periodo es de 9.40 % (nueve punto cuarenta por ciento).

4. Periodicidad en el pago de Intereses.

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante 65 (sesenta y cinco) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno (los "Periodos de Intereses"), conforme al siguiente calendario y en las fechas siguientes (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses"):

Periodo de Intereses	Inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	24 de julio de 2025	21 de agosto de 2025
2	21 de agosto de 2025	18 de septiembre de 2025
3	18 de septiembre de 2025	16 de octubre de 2025
4	16 de octubre de 2025	13 de noviembre de 2025
5	13 de noviembre de 2025	11 de diciembre de 2025
6	11 de diciembre de 2025	8 de enero de 2026
7	8 de enero de 2026	5 de febrero de 2026
8	5 de febrero de 2026	5 de marzo de 2026

9	5 de marzo de 2026	2 de abril de 2026
10	2 de abril de 2026	30 de abril de 2026
11	30 de abril de 2026	28 de mayo de 2026
12	28 de mayo de 2026	25 de junio de 2026
13	25 de junio de 2026	23 de julio de 2026
14	23 de julio de 2026	20 de agosto de 2026
15	20 de agosto de 2026	17 de septiembre de 2026
16	17 de septiembre de 2026	15 de octubre de 2026
17	15 de octubre de 2026	12 de noviembre de 2026
18	12 de noviembre de 2026	10 de diciembre de 2026
19	10 de diciembre de 2026	7 de enero de 2027
20	7 de enero de 2027	4 de febrero de 2027
21	4 de febrero de 2027	4 de marzo de 2027
22	4 de marzo de 2027	1 de abril de 2027
23	1 de abril de 2027	29 de abril de 2027
24	29 de abril de 2027	27 de mayo de 2027
25	27 de mayo de 2027	24 de junio de 2027
26	24 de junio de 2027	22 de julio de 2027
27	22 de julio de 2027	19 de agosto de 2027
28	19 de agosto de 2027	16 de septiembre de 2027
29	16 de septiembre de 2027	14 de octubre de 2027
30	14 de octubre de 2027	11 de noviembre de 2027
31	11 de noviembre de 2027	9 de diciembre de 2027
32	9 de diciembre de 2027	6 de enero de 2028
33	6 de enero de 2028	3 de febrero de 2028
34	3 de febrero de 2028	2 de marzo de 2028
35	2 de marzo de 2028	30 de marzo de 2028
36	30 de marzo de 2028	27 de abril de 2028
37	27 de abril de 2028	25 de mayo de 2028
38	25 de mayo de 2028	22 de junio de 2028
39	22 de junio de 2028	20 de julio de 2028
40	20 de julio de 2028	17 de agosto de 2028
41	17 de agosto de 2028	14 de septiembre de 2028
42	14 de septiembre de 2028	12 de octubre de 2028
43	12 de octubre de 2028	9 de noviembre de 2028
44	9 de noviembre de 2028	7 de diciembre de 2028
45	7 de diciembre de 2028	4 de enero de 2029
46	4 de enero de 2029	1 de febrero de 2029
47	1 de febrero de 2029	1 de marzo de 2029
48	1 de marzo de 2029	29 de marzo de 2029
49	29 de marzo de 2029	26 de abril de 2029
50	26 de abril de 2029	24 de mayo de 2029

51	24 de mayo de 2029	21 de junio de 2029
52	21 de junio de 2029	19 de julio de 2029
53	19 de julio de 2029	16 de agosto de 2029
54	16 de agosto de 2029	13 de septiembre de 2029
55	13 de septiembre de 2029	11 de octubre de 2029
56	11 de octubre de 2029	8 de noviembre de 2029
57	8 de noviembre de 2029	6 de diciembre de 2029
58	6 de diciembre de 2029	3 de enero de 2030
59	3 de enero de 2030	31 de enero de 2030
60	31 de enero de 2030	28 de febrero de 2030
61	28 de febrero de 2030	28 de marzo de 2030
62	28 de marzo de 2030	25 de abril de 2030
63	25 de abril de 2030	23 de mayo de 2030
64	23 de mayo de 2030	20 de junio de 2030
65	20 de junio de 2030	18 de julio de 2030

En caso de que alguna Fecha de Pago de Intereses no fuere un Día Hábil, el pago se realizará al Día Hábil siguiente, sin que lo anterior se considere como un incumplimiento, en el entendido que el monto de los intereses a pagar comprenderá los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha en que se realice el pago de intereses correspondiente.

5. Intereses moratorios.

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, (ya sea en la Fecha de Vencimiento, o en la fecha que se notifique por el Emisor para llevar a cabo la amortización anticipada, salvo que el Emisor notifique que no realizará la amortización en términos de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la sección “Amortización anticipada voluntaria” del Suplemento o en la fecha que se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en su caso), se devengarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual calculada en el Periodo de Intereses inmediato anterior a que se haya producido el incumplimiento de pago. En el entendido que las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán al pago de intereses moratorios, intereses ordinarios devengados y no pagados y al saldo de principal insoluto, en ese orden.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de principal insoluto haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cerrada de Tecamachalco 45 Piso 3, Col. Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11650, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique por escrito en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma de principal y a más tardar a las 11:00 hrs. (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

6. Amortización del principal.

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del presente Título o de las constancias que al efecto expida Indeval, en Pesos y mediante transferencia electrónica.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, su amortización podrá realizarse de manera anticipada conforme a lo

señalado en la sección 7. “Amortización Anticipada Voluntaria” del presente Título. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

7. Amortización Anticipada Voluntaria.

El Emisor tendrá el derecho de **amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles**, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento (dicha fecha, la “**Fecha de Amortización Anticipada**”), a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor notificará por escrito al Representante Común su intención de realizar la amortización voluntaria anticipada de los Certificados Bursátiles con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada. El Representante Común, notificará la decisión del Emisor de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV, la Bolsa, a través del SEDI, y al Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada, mediante transferencia electrónica a través de Indeval.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (a) el 100% del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles y (b) el precio limpio (precio que no considera intereses devengados) de los Certificados Bursátiles calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 3 Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) contratado para estos fines directamente por el Emisor (dicho monto, el “**Precio de Amortización Anticipada**”).

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada con base en el promedio aritmético de la información proporcionada por PIP y VALMER al Emisor y por este último al Representante Común, haciéndolo del conocimiento de la CNBV, la Bolsa e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, junto con la información utilizada para calcularlo, 2 Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

En caso que el Emisor ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles, entonces, una vez realizado el pago parcial de los Certificados Bursátiles por parte del Emisor, el Indeval deberá de pagar a pro rata entre los Tenedores y el Representante Común calculará el nuevo valor nominal de los Certificados Bursátiles. Lo anterior, en el entendido que, en caso de amortizaciones parciales anticipadas se ajustará el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles y el nuevo valor nominal (el “**Valor Nominal Ajustado**”) de los Certificados Bursátiles será equivalente al monto que resulte de dividir el resultado de restar (i) al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles calculado al momento previo a la amortización anticipada, (ii) el monto de la amortización parcial, entre (iii) el número de Certificados Bursátiles en circulación.

No habrá pago de prima alguna por concepto de amortización anticipada parcial o total voluntaria contemplada en esta Sección.

8. Lugar y forma de pago de principal e intereses

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica a través de Indeval, cuyo domicilio está ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o cualquier otro domicilio que Indeval notifique, en el caso de que cambie el domicilio de sus

oficinas, contra la entrega del Título, o contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

En caso de que algún pago de principal y/o interés no sea cubierto en su totalidad en la Fecha de Vencimiento y/o en cualquier Fecha de Pago de Intereses, Indeval no será responsable de entregar el presente Título o las constancias respectivas a dicho pago; asimismo, no estará obligado a su entrega, hasta que dicho pago sea íntegramente cubierto.

9. Fuente de pago.

Los recursos necesarios para que el Emisor cumpla con sus obligaciones de pago al amparo de los Certificados Bursátiles, provendrán del curso ordinario de sus negocios.

10. Posibles adquirentes.

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

11. Intermediarios Colocadores.

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.

12. Representante Común.

El Emisor ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su fiel desempeño.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el presente Título, (ii) los artículos 68 y 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

El Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás aplicables, así como las que se le atribuyen enunciativa y no limitativamente en el presente Título. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente Título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en los incisos (f), (g), (h) e (i) de la sección 18. "Asamblea de Tenedores" del presente Título (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles"), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) suscribir el presente Título;
- (2) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada emisión conforme a lo establecido en el presente Título;
- (3) convocar y presidir las asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor;

- (4) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (5) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor, cuando a su juicio se requiera;
- (6) calcular y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada Periodo de Intereses, así como el monto de principal e intereses a pagar en cada una de las fechas de pago de intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento;
- (7) actuar frente al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;
- (8) vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor en los términos del presente Título;
- (9) publicar, a través de los medios que se determinen para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, 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;
- (10) solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (11) informar a la CNBV, a la Bolsa y al Indeval, a través de los medios que éstos determinen, en cuanto se tenga conocimiento de un Caso de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles;
- (12) por instrucciones de la asamblea de Tenedores o, en caso de así considerarlo conveniente el Representante Común en términos del presente Título y de la Legislación Aplicable, se lo solicite a la asamblea de Tenedores, subcontratar a terceros para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión y supervisión establecidos en el presente Título; y
- (13) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del presente Título, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de 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 términos del presente 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 y documentación 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 (excepto por aquellas obligaciones de índole contable, fiscal, laboral, administrativa y demás obligaciones del Emisor que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier personas que les preste servicios al Emisor con relación a los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a dichos terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que, el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido además que, los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma, así como de realizar visitas o revisiones al

Emisor una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, no interfiera con las operaciones del Emisor y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 días de anticipación.

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 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 en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Título, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 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, esta última ordenar que se subcontrate (en cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley Federal del Trabajo) a terceros especializados, con cargo a los tenedores, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente Título y en la Legislación Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores. 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 de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que si la asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero los Tenedores no anticipan 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 para la Ciudad de México y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

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 tales como auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores. El Representante Común no será responsable por actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión. Asimismo, el Representante Común será liberado de cualquier responsabilidad derivada de la verificación del cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Título, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, si ha actuado de buena fe y conforme a la Legislación Aplicable.

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, tales 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.

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. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la

información.

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 todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

13. Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión.

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los certificados bursátiles emitidos originalmente al amparo de la presente Emisión (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 de cada Certificado Bursátil, obligaciones de hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso) excepto por la Fecha de Emisión, el primer Periodo de Intereses, el precio de colocación, en su caso, y el plazo de su vigencia, que en todos los casos concluirá en la Fecha de Vencimiento original. Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales, sujeto a las disposiciones descritas en el inciso (d) siguiente.

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:

- (a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando: (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o mejores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa); y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un Caso de Vencimiento Anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales. Para estos efectos, el Emisor tendrá la obligación de entregar al Representante Común una certificación, por escrito, del cumplimiento de lo estipulado en el numeral (i) anterior.
- (b) 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.
- (c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Emisor deberá canjear el presente 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 nuevo Título en Indeval. Lo anterior, en el entendido que el Emisor deberá notificar a Indeval con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de canje correspondiente. 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; (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el presente Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales); (iii) la Fecha de Emisión (que será la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales); y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales 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.

- (d) La Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido que, si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente, por lo que los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.
- (e) 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.
- (f) El Emisor podrá realizar diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Originales en particular siempre y cuando no rebase el monto total autorizado del Programa.
- (g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.
- (h) En caso de que se emitan Certificados Bursátiles Adicionales el Porcentaje de Respaldo aumentará, y por lo tanto, se realizarán Aportaciones Adicionales al Fideicomiso de Respaldo de Pago, o en su caso, la emisión de algún Bono Cupón Cero Adicional.

14. Derechos que el título confiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir el pago de principal, de los intereses ordinarios, y, en su caso, del Precio de Amortización anticipada, así como de los intereses moratorios correspondientes en las fechas estipuladas para tales efectos en el presente Título.

15. Casos de vencimiento anticipado

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles, en el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "**Caso de Vencimiento Anticipado**"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

1. **Falta de pago oportuno.** Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno, en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente, de cualquier cantidad de intereses pagadera al amparo de los Certificados Bursátiles, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse; salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
2. **Incumplimiento de obligaciones conforme al Título.** Si el Emisor incumple con cualquiera de las obligaciones a su cargo en términos del presente Título, y dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en que: (i) el Emisor **tuviere conocimiento** del mismo; o (ii) se le haya notificado por escrito dicho incumplimiento (lo que suceda antes).

3. Insolvencia; disolución. Si el Emisor fuere declarado en concurso mercantil o quiebra por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si el Emisor admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
4. Validez de los Certificados Bursátiles. Si el Emisor rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (2), (3) y (4) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos de manera automática, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora el Emisor desde dicho momento y 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.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso (1) anterior, y haya transcurrido el plazo de gracia, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando el 25% de los Certificados Bursátiles (calculado con base en el Valor Nominal) en circulación en ese momento, entregue(n) dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor, previa notificación por parte del Representante Común, se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles 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. En caso de no haber solicitud por parte de Tenedor o grupo de Tenedores una vez transcurridos los 3 Días Hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido cualquiera de los eventos mencionados anteriormente, el Representante Común procederá a convocar a una asamblea de Tenedores, conforme a las reglas establecidas en la Sección 18. "Asamblea de Tenedores" del presente Título, para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 días naturales, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Caso de Vencimiento Anticipado.

El Representante Común dará a conocer a BMV (a través del SEDI o uno de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de algún caso de Vencimiento Anticipado y una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente.

En el supuesto de que se presentará alguno de los casos de vencimiento anticipado, no habrá pago de una pena o prima a los Tenedores de la emisión.

Siempre que el Fideicomisario en Primer Lugar le notifique la existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado (cada una, una "Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado") y dicha notificación no haya sido revocada, utilizará los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva correspondiente para aplicarlos en los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago; lo anterior, en el entendido que los recursos que se encuentren depositados en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión no podrán ser utilizados para respaldar el pago de las cantidades adeudadas por el Fideicomitente bajo los Certificados Bursátiles de emisiones subsecuentes, ni las cantidades depositadas en los Fondos de Reserva de emisiones subsecuentes para el pago de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión.

Siempre que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que el Fideicomitente hubiere aportado para ser destinadas a dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Representante Común podrá instruir por escrito al Fiduciario que solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los bonos cupón cero que sirvan como fuente de pago de las Obligaciones de la Emisión de que se trate, así como que otorgue y suscriba todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente y para lo cual, proporcionará a Indeval, copia del documento en el cual se haya adoptado dicha resolución.

16. Destino de los fondos

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles ascienden a la cantidad de \$984,209,847.34 (novecientos ochenta y cuatro millones doscientos nueve mil ochocientos cuarenta y siete Pesos 34/100 M.N.).

El 100% de los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles estará destinada a capital de trabajo.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver sección "Gastos relacionados con la oferta" del Suplemento.

17. Obligaciones hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores.

Salvo que los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha del presente Título y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a cumplir lo siguiente:

1. Divulgación y Entrega de Información.

- a) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros del Emisor al final de cada trimestre y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Circular Única, incluyendo, sin limitación, un informe sobre la exposición del Emisor a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.
- b) Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Circular Única, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Emisor y cualquier otra información que el Emisor deba divulgar al público anualmente conforme a las Circular Única.
- c) Que el Emisor entregue 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.

2. Existencia Corporativa; Contabilidad y Autorizaciones.

- a) Conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el inciso 2 de la sección "Obligaciones de no hacer del Emisor frente a los Tenedores" más adelante.
- b) Mantener su contabilidad de conformidad con las disposiciones aplicables.
- c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante sus operaciones o situación financiera del Emisor que afecte negativamente

su capacidad para pagar oportunamente los Certificados Bursátiles.

3. Destino de Fondos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados en el presente Título y en el Suplemento, lo cual acreditará mediante el envío de una certificación al Representante Común.
4. Inscripción y Listado. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y en el listado de valores de la Bolsa.
5. 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.
6. Título de Certificados Bursátiles. Que el Emisor realice el depósito en administración del presente Título que documenta la presente Emisión ante Indeval.
7. Pago de obligaciones. Pagar oportunamente cualquier obligación a su cargo, incluyendo sin limitar el pago del principal e intereses, de acuerdo con la tabla de pago de intereses, en las fechas establecidas.

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

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario a través de la asamblea de Tenedores de conformidad con los requisitos señalados en la sección 18. "Asamblea de Tenedores" del presente Título, a partir de la fecha del presente Título y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a cumplir por sí mismo y, en los casos específicamente previstos a continuación, el Emisor hará que sus Subsidiarias cumplan, con lo siguiente:

1. Giro del Negocio. No modificar el giro preponderante de sus negocios.
2. Fusiones; Escisiones. No fusionarse, escindirse ni transmitir o disponer de sustancialmente todos sus bienes y activos, a menos que se cumplan las siguientes condiciones: (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) que con motivo de dicha fusión o escisión no tenga lugar Caso de Vencimiento Anticipado y (iii) que el Emisor entregue al Representante Común una opinión legal, emitida por una firma de abogados de reconocido prestigio, en el sentido que la operación cumple con lo previsto en el inciso (i) anterior y un certificado firmado por un funcionario responsable señalando que dicha operación cumple con lo previsto en el inciso (ii) anterior. Para efectos de claridad, si se cumplen las condiciones antes mencionadas, el Emisor podrá fusionarse (como fusionante o fusionada), escindirse o disponer de todos o una parte sustancial de sus bienes y activos consolidados. El Emisor no tendrá que cumplir dichas condiciones si celebra fusiones o escisiones con o entre sus sociedades subsidiarias consolidadas.
3. Pago de dividendos. En caso de que el Emisor se encuentre en incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el presente Título, el Emisor no podrá decretar pago de dividendos, no obstante exista periodo de cura. Subsanado dicho incumplimiento, durante o posteriormente al periodo de cura, el Emisor podría decretar dividendos.
4. Niveles de aforo y apalancamiento.
 - a) El Emisor no podrá tener un importe de cartera de crédito total (saldos insolutos de capital en arrendamiento financiero y/o puro) que sea menor al equivalente de 1.33 veces el monto en circulación de los pasivos bursátiles, la cual no podrá ser otorgada en garantía, ni comprometida a ningún acreedor.

- b) El índice de morosidad del Emisor, calculado como la cartera vencida neta a cartera total neta, no podrá ser superior al 2.5%.
- c) El nivel de apalancamiento de la arrendadora, medido como la relación pasivo total a capital contable, no podrá ser superior a 5 veces.
- d) Los niveles de eficiencia operativa, calculados como los gastos de operación y administración (sin considerar depreciación y amortización) a ingresos netos, medidos estos últimos como el margen financiero antes de resultados por intermediación más las comisiones netas, no podrán exceder de 50%.
- e) El pasivo bursátil no podrá representar más del 70% de la suma del pasivo con costo y el capital contable.

Para efectos de claridad, conforme a los nuevos criterios contables para el sistema financiero mexicano tomando como base criterios internacionales (IFRS) aplicables para la Emisora a partir del 1 de enero del 2022, se entenderá por cartera vencida descrita en esta sección, a la cartera clasificada en nivel de deterioro de la Etapa 3.

18. Asambleas de Tenedores

- (a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título, de la Ley del Mercado de Valores y, en lo no previsto o conducente, por la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- (b) La asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común, cuando la ley lo requiera o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, por lo menos 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a petición del Emisor, especificando en su petición los puntos que deberán ser discutidos en la asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio del Emisor a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- (c) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional, con al menos 10 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, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día salvo que esté representado el 100% de los Certificados Bursátiles en circulación.
- (d) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que al efecto expida Indeval, así como el listado de titulares que, en su caso, emita la entidad financiera correspondiente en el cual se indique el número de Certificados Bursátiles de los cuales es titular el Tenedor de que se trate, 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 podrán hacerse representar en la asamblea mediante apoderado (con facultades suficientes o carta poder firmada ante dos testigos).
- (e) Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en la dirección que se señale en la convocatoria correspondiente en el domicilio social del Emisor.
- (f) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (h) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (h) siguiente, habrá quórum de instalación con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles presentes y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Se requerirá que estén representados en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en dicha asamblea, en los siguientes casos:

- (1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya;
- (2) cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor deje de cumplir con cualesquiera de sus obligaciones contenidas en el presente Título;
- (3) 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 conforme al Título; o
- (4) cuando se trate de declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el penúltimo párrafo de la sección "Casos de Vencimiento Anticipado" contenida anteriormente.

Cuando se pretenda realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, (i) para salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título, (ii) para corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, o (iv) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del Título, o no cause perjuicio a los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En cualquier caso, si dichas modificaciones impactan el Título, el Representante Común deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente Título ante Indeval, debiendo informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado. Dicho aviso deberá indicar (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título, con la precisión de que las mismas no afectan, modifican o limitan los derechos de los Tenedores. Los Tenedores, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

(i) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (h) (1), (2) y (3) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los Certificados Bursátiles presentes; si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar el asunto mencionado en el inciso (h) (4) anterior, se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores, cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mayoría de los presentes.

(j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con el Emisor haya adquirido en el mercado. Dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las asambleas de Tenedores previstas en el presente Título.

(k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. 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 o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, quienes tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

- (l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación.
- (m) Las asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y en ellas los Tenedores 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.
- (n) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.
- (o) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Se considerará que los Tenedores que se retiren, o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos de la Ley Aplicable, 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.

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 presente Título o de la Legislación Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores, incluyendo los ausentes y disidentes.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.

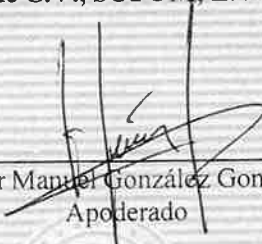
El presente Título consta de 27 (veintisiete) páginas y se suscribe por el Emisor y, para hacer constar su aceptación a su encargo y facultades, el Representante Común, en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de julio de 2025.

El presente Título que ampara los Certificados Bursátiles se registrará e interpretará conforme a la legislación mexicana aplicable. El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles los Tenedores, se someterán a la jurisdicción de los tribunales federales competentes con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, cualquier Asamblea de Tenedores, el presente Título o cualquier documento relacionado con la Emisión, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

[Resto de la página dejado en blanco intencionalmente. Siguen hojas de firmas.]

Emisor

Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero



Víctor Manuel González González
Apoderado



Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Apoderado

[Resto de la página dejado en blanco intencionalmente. Sigue hoja de firmas.]

La presente hoja de firmas forma parte integral del título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "VALARRE 25".

En aceptación de la designación de Representante Común, así como de las obligaciones y facultades inherentes a dicho cargo.

**BANCO MULTIVA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO
FINANCIERO MULTIVA**

Alfredo Vargas Lapayre
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del título que ampara los Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra "VALARRE 25".

Anexo 2. Calificación de la Emisión

Ciudad de México a 26 de mayo de 2025

C.P. Romeo Casso Treviño

Subdirector de Administración y Finanzas

Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.,

Value Grupo Financiero

Calzada San Pedro #202 Sur Del Valle

Col. San Pedro Garza García

México, Nuevo León. C.P. 66220

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a asignar la calificación de HR AA+ con Perspectiva Negativa para la emisión VALARRE 25 por un monto de hasta P\$1,000.0m.

La calificación determinada de HR AA+ con Perspectiva Negativa significa que la Emisión se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo de “+” significa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”.

La asignación de la calificación para la Emisión¹ con clave de pizarra de VALARRE 25 se sustenta en la calificación de contraparte de largo plazo de Value Arrendadora², la cual fue ratificada en HR A+ con Perspectiva Negativa el 23 de septiembre de 2024 y que puede ser consultada con mayor detalle en la página www.hrratings.com. Asimismo, la calificación presenta una mejora crediticia de tres *notches* a través de la incorporación de un Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago (Fideicomiso F/1032), el cual podrá utilizar su patrimonio como fuente de pago de la Emisión en caso de un evento de vencimiento anticipado. Dicha mejora crediticia considera que la Emisión estará respaldada inicialmente por aproximadamente el 33.33% de su valor nominal por el Patrimonio del

¹ Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo con clave de pizarra VALARRE 25 (la Emisión y/o VALARRE 25).

² Value Arrendadora S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero (Value Arrendadora y/o la Arrendadora y/o el Emisor).

Fideicomiso, compuesto por un Fondo de Reserva, el cual al menos el 10.0% debe ser equivalente a P\$33.3m de recurso líquido y el 90.0% restante, equivalente aproximadamente a P\$299.9m, a través de Bonos Cupón Cero emitidos por Banobras³, que irán incrementando su valor a través del tiempo. Para la Emisión VALARRE 25 ya se cuenta el Bono Cupón Cero con "IL BANOBRA 070225" dentro del Fideicomiso F/1032. Cada emisión al amparo del programa contará con un bono. Value Arrendadora podrá instruir al Fiduciario la liberación de hasta el 55.0% de los títulos que representen el Bono Cupón Cero para la Emisión VALARRE 25, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado a Value Arrendadora y al Fiduciario⁴ mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45.0% del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate.

Es importante señalar que la incorporación de dicha mejora crediticia no constituye una garantía real, sin embargo, a consideración de HR Ratings, la mejora crediticia puede ser considerada como una fuente alterna de pago, la cual es constituida a través de un fideicomiso con patrimonio altamente líquido, así como de elevada calidad crediticia. Asimismo, en los documentos de la operación se establecen los mecanismos por medio de los cuales se podrían hacer uso del Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de deuda la Emisión.

Respecto al desempeño financiero de la Arrendadora presentado en los últimos 12 meses (12m), esta mantiene adecuados indicadores de solvencia al presentar un índice de capitalización de 27.7%, una razón de apalancamiento ajustada en 2.7 veces (x) y una razón de cartera vigente a deuda neta en 1.4x al primer trimestre del 2025 (1T25), debido a la constante generación de resultados netos (vs. 32.2%, 2.3x y 1.7x al 1T24; 30.2%, 2.7x y 1.6x en el escenario base). Por su parte, la Arrendadora presentó una mejora en su calidad de cartera con una disminución de su cartera vencida, lo cual llevó a los indicadores de morosidad y morosidad ajustada en niveles bajos para el sector de 0.4% y 0.4% respectivamente al 1T25 (vs. 1.9% y 2.5% al 1T24; 2.1% y 2.6% en el escenario base). La Arrendadora presentó un aumento en la rentabilidad, al presentar un ROA Promedio de 3.7% (vs. 3.5% y al 1T24 y 3.7% en el escenario base). Adicionalmente, la Arrendadora presenta una disminución del índice de eficiencia en un nivel de 42.2% al 1T25 (vs. 47.7% al 1T24 y 45.5% en el escenario base). Finalmente, la Arrendadora muestra una evaluación en factores ESG, por sus siglas en inglés (*Environmental, Social, and Governance*) en nivel Promedio.

La Emisión se pretende realizar por un monto de P\$1,000.0m, donde esta devengará intereses que serán determinados al momento de su colocación y por un plazo legal de aproximadamente cinco años. Asimismo, la Emisión considera la incorporación de un Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago

³ Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (Banobras).

⁴ Altor Casa de Bolsa, división Fiduciaria. (Altor y/o Fiduciario)

como mejora crediticia para el cumplimiento de sus obligaciones. Las principales características de la Emisión se señalan a continuación:

Características de la Emisión de CEBURS de Largo Plazo

Clave de Pizarra	VALARRE 25
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Monto Autorizado de la Emisión	Hasta P\$1,000.0m de pesos
Plazo de Emisión	Hasta 1,820 días, equivalentes a, aproximadamente, 5 años
Periodicidad de Pago de Intereses	Cada 28 días
Amortización	Un solo pago en la Fecha de Vencimiento
Amortización Anticipada	El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.
Garantía	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.
Tasa de la emisión	CETES 28 días + Sobretasa a ser determinada
Intermediarios Colocadores	Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.
Representante Común	Banco Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva

Fuente: HR Ratings con información interna proporcionado por la Arrendadora.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Adecuados niveles de solvencia, con un índice de capitalización de 27.7% y una razón de apalancamiento de 2.7x al 1T25 (vs. 32.2% y 2.3x al 1T24; 30.2% y 2.7x en el escenario base).** La solvencia de la Arrendadora se mantiene en niveles adecuados, derivado de la constante generación de utilidades netas.
- **Aumento en la rentabilidad de la Arrendadora, con un ROA Promedio de 3.7% al 1T25 (vs. 3.5% al 1T24 y 3.7% en el escenario base).** La Arrendadora presentó un crecimiento respectó a su cartera total, lo cual permitió ingresos constantes y un resultado neto 12m de P\$311m en marzo de 2025 (vs. P\$228m en marzo de 2024 y P\$298m en escenario base).
- **Control en la cartera vencida, con un índice de morosidad y de morosidad ajustada en un nivel de 0.4% y 0.4% al 1T25 (vs 1.9% y 2.5% al 1T24 y 2.1% y 2.6% en el escenario base).** La Arrendadora presentó una disminución en sus indicadores de morosidad, derivado de un crecimiento en su cartera total, así como por un control en la calidad de la cartera.
- **Disminución en el spread de tasas en los últimos 12m pasando de un nivel de 5.4% a 3.4% al 1T25 (vs. 5.1% en el escenario base).** La Arrendadora presentó una presión en su spread de tasas, derivado de una disminución de su tasa activa.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento del portafolio total, con un promedio anual del 6.9% para los siguientes dos años.** Se espera que la Arrendadora mantenga su estrategia de colocación y presente un aumento en su cartera total, lo cual permitirá un crecimiento de su portafolio.
- **Estabilidad en el índice de capitalización de la Arrendadora.** Se espera que, mediante la continua generación de utilidades y la estabilidad de crecimiento de los activos sujetos a riesgo, el perfil de solvencia se observe en niveles de 32.1% al 4T25.
- **Control en la calidad de la cartera, con una estabilidad en los índices de morosidad y morosidad ajustada.** Se espera que la Arrendadora muestre una estabilidad de la calidad de la cartera para los años proyectados y cierre con un índice de morosidad de 2.1% al 4T25.

Factores Adicionales Considerados

- **Mejora Crediticia.** Se considera una mejora crediticia a la Emisión, la cual estará respaldada inicialmente por aproximadamente el 33.33% de su valor nominal por el Patrimonio del Fideicomiso compuesto por el 10.0% de un Fondo de Reserva Liquido y el 90.0% restante a través de Bonos Cupón Cero que irán incrementando su valor a través del tiempo.
- **Apoyo de Value Grupo Financiero.** Al ser subsidiaria del Grupo Financiero, se tiene una obligación solidaria explícita. La principal subsidiaria por monto de activos es Value Casa de Bolsa, la cual cuenta con una calificación de HR A+ con Perspectiva Negativa y HR1, determinada el 17 de diciembre de 2024.
- **Análisis ESG Promedio por parte de la Arrendadora.** HR Ratings considera que la Arrendadora se encuentra en un nivel promedio general, dentro de los sectores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
- **Adecuado perfil de liquidez. Se observaron brechas de liquidez ponderadas a activos y pasivos de 42.7% y a capital de 18.8% al 1T25.** Dicho comportamiento se presenta en los distintos plazos en los cuales los activos mantienen un vencimiento mayor al de pasivos.
- **Aumento en la concentración de clientes principales al representar el 53.9% de la cartera total y 1.8x en el capital contable al 1T25 (vs. 53.8% y 1.8x al 4T24).** La concentración de los clientes principales ha presentado un aumento en los últimos periodos, lo cual muestra un riesgo ante el incumplimiento de alguno de ellos.

Factores que Podrían Modificar la Calificación

- **Modificación en la calificación de Value Casa de Bolsa.** La calificación de la Arrendadora depende directamente de la subsidiaria por ser la principal del Grupo, por lo que cualquier movimiento en la calificación de la Casa de Bolsa implicaría un impacto en la Arrendadora y, en consecuencia, en la calificación de la Emisión.

Perfil de la Arrendadora

Value Arrendadora se enfoca en ofrecer arrendamiento puro, arrendamiento financiero, factoraje y crédito. La Arrendadora centraliza sus operaciones en los estados de Nuevo León y Ciudad de México, sin embargo, cuenta con presencia en diversos estados de la República Mexicana. Dentro de los sectores que atiende se encuentra el de servicios, comercial, construcción, transporte, manufactura, entre otros. Value Arrendadora forma parte de Value Grupo Financiero, por lo que mantiene una obligación solidaria con el resto del Grupo de acuerdo con la legislación aplicable. Actualmente, la principal subsidiaria del grupo es Value Casa de Bolsa, por volumen de activos, que ascendieron a P\$11,092m en marzo de 2025.

Mejora Crediticia de la Emisión

La Emisión considera como mejora crediticia la incorporación de un Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración y Fuente de Pago (Fideicomiso F/1032), el cual podrá fungir como fuente de pago de la Emisión a través de su patrimonio, hasta donde alcance, en caso de un evento de vencimiento acelerado.

El respaldo otorgado por el Patrimonio del Fideicomiso será inicialmente de aproximadamente por el 33.33% de su valor nominal por el Patrimonio del Fideicomiso compuesto por el 10.0% de un Fondo de Reserva Líquido y el 90.0% restante a través de Bonos Cupón Cero que aumentarán su valor a través del tiempo. Cabe señalar que el pasado 7 de febrero de 2025, el Fideicomiso F/1032 llevó a cabo la adquisición de 1,120,161,116 títulos de un Bonos Cupón Cero, a un precio de compra de P\$249.9m, una tasa de rendimiento de 23.2% y un valor nominal a su vencimiento de P\$1,120m. La fecha de vencimiento de estos Bonos Cupón Cero sería el 22 de noviembre de 2039. El Bonos Cupón Cero fue emitido bajo la clave "IL BANOBRA 070225". El Emisor nos informó que el Fideicomiso adquirió un Bono Cupón Cero adicional por un monto de \$49,999,999.92 (cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve Pesos 92/100 M.N.). Por su parte el Fondo de Reserva del Fideicomiso cuenta con \$33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 33/100 M.N.) en recurso líquido, mismo que es equivalente al 10.0% de dicho porcentaje de respaldo.

La suma del saldo disponible en el Fondo de Reserva de la Primera Emisión y el saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero, así como en su caso del Bono Cupón Cero Adicional correspondiente a la Primera Emisión en la fecha de cierre de libro de dicha Primera Emisión, deberá ser equivalente al menos al 33.33%, siendo el Porcentaje de Respaldo del monto total de principal emitido bajo los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. Adicionalmente, el Porcentaje de Respaldo deberá estar conformado por el 90% del saldo insoluto del Primer Bono Cupón Cero y por al menos el 10% del Fondo de Reserva de la Primera Emisión, en el entendido de que dicha proporción podría variar

durante la vigencia de la Emisión, siempre que se mantenga el Porcentaje de Respaldo del 33.33% para la Primera Emisión. El cual podría ser utilizado como fuente de pago en caso de un evento de vencimiento acelerado.

Mecanismos de Ejecución del Patrimonio del Fideicomiso

La documentación legal de la Emisión, así como del Fideicomiso F/1032 establecen como supuestos para la ejecución del Patrimonio del Fideicomiso como fuente de pago de la Emisión los siguientes supuestos:

1. Siempre que (i) se hayan dispuesto los recursos que integren el Fondo de Reserva correspondiente (incluyendo, cualesquier cantidades derivadas de Aportaciones Adicionales Requeridas que Value Arrendadora hubiere aportado para ser destinadas a dicho fondo); y (ii) se haya entregado y no se haya revocado una Notificación de Existencia de un Caso de Vencimiento Anticipado en términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, el Representante Común podrá instruir por escrito al Fiduciario que solicite y lleve a cabo la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero que sirvan como fuente de pago de las Obligaciones de la Emisión de que se trate, así como que otorgue y suscriba todos los actos jurídicos necesarios para tales efectos (cada una, una “Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero”).
2. El Fiduciario deberá recibir los Recursos de la Redención que obtenga por la redención anticipada del o los Bonos Cupón Cero en la Cuenta Concentradora. Una vez que dichos recursos se encuentren depositados en la Cuenta Concentradora, el Fiduciario deberá aplicarlos de conformidad con lo siguiente:
 - i. Primero. A efectuar el pago de los honorarios del Fiduciario que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha;
 - ii. Segundo. A efectuar el pago de los Gastos del Fideicomiso que se encuentren pendientes de pago y sean exigibles en esa fecha, y a favor de las Personas y en las cuentas bancarias que para tales efectos se designen en las Instrucciones de Pago de Gastos que hubiere girado el Fideicomitente al Fiduciario para tales efectos;
 - iii. Tercero. A transferir a la cuenta que se señale en la Instrucción para la Redención Anticipada del Bono Cupón Cero de que se trate, y hasta donde basten y alcancen, las cantidades que sean necesarias para pagar a los Tenedores de la Emisión de que se trate, a través del Representante Común y por cuenta del Emisor, el monto de las Obligaciones vencidas y exigibles conforme a los Documentos de la Emisión de que se traten; y

- iv. Cuarto. Una vez aplicados los Recursos de la Redención conforme a los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, cualesquier cantidad remanente que se encuentre depositada en la Cuenta Concentradora, deberá ser aplicada por el Fiduciario, previa instrucción que reciba del Fideicomitente, para la adquisición de cualquier otro Bono Cupón Cero Adicional conforme a la Instrucción de Adquisición del Bono Cupón Cero Adicional que reciba; y/o reconstituir el Fondo de Reserva de las Emisiones Subsecuentes, correspondiente hasta alcanzar un monto igual a la Aportación para la Constitución del Fondo de Reserva aplicable; y/o [c] su entrega a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, caso en el cual, se procederá a la extinción y reversión parcial o total, según corresponda, del Patrimonio del Fideicomiso mediante la celebración del o los convenios correspondientes.
3. En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, Value Arrendadora podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55.0% de los títulos que representen el Bono Cupón Cero para la Emisión de que se trate, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado a Value Arrendadora y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45.0% del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Emisión de que se trate.
4. En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte de Value Arrendadora, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Bono Cupón Cero. Los Bonos Cupón Cero que sean liberados podrán ser utilizados libremente por el Fideicomitente, incluyendo llevar a cabo su redención.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de Value Arrendadora en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base como en un escenario de estrés, proyectados en el reporte de calificación del 23 de septiembre de 2024.

Figura 1. Supuestos y Resultados: Value Arrendadora

Cifras en Millones de Pesos	Resultados Observados		Proyecciones Calificación 2024	
	1T24	1T25	1T25 Base*	1T25 Estrés*
Portafolio Total	6,395	8,380	7,759	7,780
Cartera de Crédito Vigente	4,566	7,056	6,067	5,666
Cartera de Crédito Vencida	86	26	128	550
Estimaciones Preventivas	10	44	24	152
Margen Financiero Ajustado	170	144	174	14
Gastos de Administración	90	71	109	103
Resultado de la Operación	107	114	110	- 62
Resultado Neto	88	94	82	- 65
Índice de Morosidad	1.9%	0.4%	2.1%	8.8%
Índice de Morosidad Ajustado	2.5%	0.4%	2.6%	10.2%
MIN Ajustado	9.5%	7.2%	8.8%	-0.8%
Índice de Cobertura	1.4	6.5	1.4	1.3
Índice de Eficiencia	47.7%	42.2%	45.5%	56.3%
ROA Promedio	3.5%	3.7%	3.7%	-5.3%
Índice de Capitalización	32.2%	27.7%	30.2%	23.0%
Razón de Apalancamiento	2.3	2.7	2.7	3.1
Cuentas por Cobrar Vigentes a Deuda Neta	1.7	1.4	1.6	1.4
Spread de Tasas	5.4%	3.4%	5.1%	3.7%
Tasa Activa	20.3%	17.2%	19.3%	18.1%
Tasa Pasiva	14.9%	13.7%	14.2%	14.4%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas en el reporte anual para Value Arrendadora publicado el 23 de septiembre de 2024.

Evolución del Portafolio Total

El portafolio total de la Arrendadora se encuentra conformado principalmente por cartera de arrendamiento financiero, factoraje y crédito, además de contar con contratos por arrendamiento puro. En portafolio total de Value Arrendadora cerró con un monto total por P\$8,380m en marzo de 2025, equivalente a un incremento anual de 31.0% (vs. P\$6,395m en marzo de 2024 y P\$7,759m en el escenario base). El crecimiento se observó principalmente por el crecimiento de sus clientes con nuevos contratos, los cuales tuvieron mayor presencia en el norte de la República Mexicana.

Respecto a la calidad de los activos productivos, la cartera vencida presentó una disminución en monto y aunado al crecimiento observado de la cartera total, lo que generó un índice de morosidad de 0.4%, con un cierre del índice de morosidad ajustado en 0.4% al 1T25 (vs. 1.9% y 2.5% al 1T24; 2.1% y 2.6% en un escenario base). La calidad de la cartera mantiene niveles sanos de colocación y seguimiento, lo cual reflejó una mejora en los indicadores de morosidad.

Cobertura de la Arrendadora

Value Arrendadora mantiene estimaciones en balance por P\$165m en marzo de 2025, las cuales son calculadas apeguándose a las políticas de la CNBV⁵ detallados en los "Criterios de contabilidad para las sociedades financieras

⁵ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

de objeto múltiple reguladas” contenidas en las “Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y a las sociedades de objeto múltiple reguladas” (vs. P\$119m en marzo de 2024). En los últimos doce meses, se observó una disminución en la cartera vencida, lo cual llevó a mostrar una cobertura a cartera vencida de 6.5x; esto se debe al esquema de cobertura de cartera, de acuerdo con las etapas de cartera, nivel que se considera en un rango con mayor cobertura que el sector, para la Arrendadora (vs. 1.4x al 1T24 y 1.6x en un escenario base). El movimiento del indicador se debe respecto a la disminución en la cartera vencida al cierre del año 2024.

Ingresos y Gastos

Los ingresos por intereses provienen principalmente de intereses y comisiones generados por los créditos del portafolio total otorgados; así como los intereses generados por inversiones y los depósitos bancarios. Los ingresos por intereses y rentas 12m, de la Arrendadora ascendieron a P\$1,343m en marzo de 2025, lo cual mostró un aumento de 9.4% respecto al año anterior (vs. P\$1,228m en marzo de 2024 y P\$1,468m en un escenario base). Este comportamiento se debió principalmente al incremento de P\$2,430m en el total de cartera de crédito en los últimos 12m (vs. P\$678m en marzo de 2024). Con ello, la tasa activa se mostró en 17.2% al 1T25 manteniéndose en los niveles observado en periodos anteriores (vs. 20.3% al 1T24 y 19.3% en el escenario base).

Los gastos por intereses de la Arrendadora están conformados principalmente por los intereses derivados de los pasivos bancarios contratados y el pasivo bursátil colocado. En línea con lo anterior, los gastos por intereses 12m presentan un aumento de 26.7% cerraron en un monto de P\$733m esto se atribuye al incremento de las operaciones generales de la Arrendadora en los últimos periodos (vs. P\$578m en marzo de 2024 y P\$709m en un escenario base). En línea con lo anterior, la tasa pasiva cerró en 13.7% al 1T25 (vs. 14.9% al 1T24 y 14.2% en un escenario base). Lo anterior llevó a que se tuviera un margen financiero 12m de P\$610m en diciembre 2024 (vs. P\$650m en marzo de 2024 y P\$759m en un escenario base).

Respecto a las estimaciones preventivas para riesgos crediticio 12m presentaron una disminución en marzo de 2024, lo que llevó a un monto de P\$48m (vs. P\$73m en marzo de 2024 y P\$92m en escenario base). La disminución va en línea con lo observado en la calidad de la cartera y su disminución en la cartera vencida. Con ello, el MIN Ajustado cerró en 7.2% y muestra una disminución en el periodo atribuible al aumento en los gastos por intereses (vs. 9.5% al 1T24 y 8.8% en escenario base). No obstante, el MIN Ajustado de la Arrendadora se mantienen en niveles adecuados.

Las comisiones y tarifas cobradas a 12m mostraron un incremento, lo que llevó a un monto de P\$34m en marzo de 2025 (vs. P\$16m en marzo de 2024 y P\$65m en un escenario base). Esta se integra principalmente de las comisiones cobradas por la gestión de cobranza, ratificación de contratos y comisiones de seguros de automóviles. En cuanto a las comisiones y tarifas pagadas 12m, estas mostraron un ligero movimiento, pasaron de un monto de P\$36m a

P\$34m en marzo de 2025 (vs. P\$12m en un escenario base). Los otros ingresos y egresos de la operación a 12m presentaron un aumento del 67.6%, lo que llevó a un monto de P\$181m; este incremento se debe a un menor volumen y margen de unidades vendidas de activos de contratos de arrendamiento puro finalizados. (vs. P\$108m en marzo de 2024 y P\$103m en un escenario base).

Los gastos de administración 12m mostraron una disminución respecto al año anterior y pasaron de P\$360m a P\$345m, situándose por debajo de lo estimado en un escenario base, derivado de la continuidad del control de gastos, lo que ha resultado en la consistencia mostrada en el comportamiento de este rubro (vs. P\$427m en un escenario base). En este sentido, el aumento en los ingresos totales de la operación y la disminución en los gastos de administración provocó que el índice de eficiencia se mostrará en niveles de 42.2% posicionándose en niveles adecuados (vs. 47.7% al 1T24; 45.5% en un escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

El resultado antes de impuestos a 12m mostró un monto de P\$425m en marzo de 2025, lo que mostró un aumento respecto al año anterior y un monto similar a lo esperado en un escenario base (vs. P\$323m en marzo de 2024 y P\$420m en escenario base). En cuanto a los impuestos causados y diferidos 12m, estos han presentado un monto neto de P\$114m (vs. P\$85m en marzo de 2024 y P\$122m en el escenario base). Los impuestos diferidos incluyen el efecto de un mayor mobiliario y equipo, así como gastos anticipados. Con ello, el resultado neto 12m ascendió a P\$311m, siendo este monto superior al año pasado y en línea a lo esperado en el escenario base (vs. P\$228m en marzo de 2024 y P\$298m en el escenario base).

En línea con lo anterior, el ROA Promedio cerró en 3.7% al 1T25 manteniéndose en niveles elevados (vs. 3.5% al 1T24 y 3.7% en escenario base). Respecto al perfil de solvencia, el índice de capitalización presentó un nivel de nivel de 27.7% al 1T25 (vs. 32.2% al 1T24 y 30.2% en un escenario base). La disminución observada en el índice de capitalización se atribuye principalmente al crecimiento de sus operaciones de crédito, ya que, a pesar el constante fortalecimiento de su capital a través de utilidades netas, este no fue suficiente para contrarrestar el de sus activos.

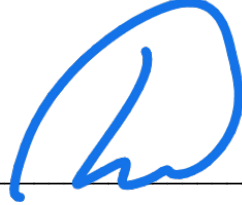
Fondeo y Apalancamiento

Finalmente, la Arrendadora presentó un fondeo conformado por préstamos por parte de certificados bursátiles e instituciones bancarios y otros organismos. En línea con lo anterior, se observa que la razón de apalancamiento ajustada cerró en 2.7x al 1T25 manteniéndose en los niveles estimados en el escenario base (vs. 2.3x al 1T24 y 2.7x en un escenario base). Finalmente, la cartera vigente a deuda neta cerró en 1.4x y muestra una disminución en el periodo atribuible a la mayor contratación de pasivos con costo para el financiamiento de sus operaciones, sin embargo, dicha razón se mantiene en niveles altos (vs. 1.7x al 1T24 y 1.6x en un escenario base).

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, y según se nos fue informado, la Emisión de Certificados Bursátiles Quirografarios que se pretende realizar con clave de pizarra VALARRE 25 obtuvo una calificación de AA+.mx por parte de Moody's Local México, con base en el documento con fecha del 8 de julio de 2025.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



Angel García

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
HR Ratings

Anexos - Glosario

**Proyecciones realizadas a partir del 3T24 incluidas en el reporte de revisión anual publicado el 23 de septiembre de 2024.*

Balance: Value Arrendadora	Anual					Trimestral	
Escenario Base	2022	2023	2024	2025P*	2026P	1T24	1T25
ACTIVO	6,030	6,637	8,969	9,106	9,971	7,282	9,201
Disponibilidades	134	116	180	120	135	114	111
Inversiones en Valores	223	78	620	253	269	80	322
Títulos para Negociar	223	78	620	253	269	80	322
Deudores por Reporto (Saldo Deudor)	13	0	0	2	2	3	0
Derivados	0	0	0	0	0	0	0
Total Cartera de Crédito Neta	3,687	4,105	6,326	6,345	7,103	4,533	6,917
Cartera de Crédito	3,752	4,214	6,447	6,535	7,298	4,652	7,082
Cartera de Crédito Vigente	3,736	4,136	6,345	6,399	7,161	4,566	7,056
Créditos Comerciales	3,554	4,023	6,144	6,273	7,034	4,459	6,861
Actividades Empresariales o Comerciales	3,552	3,992	5,405	5,368	6,019	4,226	6,153
Entidades Financieras	1	1	1	2	2	1	1
Créditos de Consumo	182	113	200	126	127	107	195
Cartera de Crédito Vencida	16	79	102	137	137	86	26
Créditos Comerciales	14	72	92	133	132	80	15
Créditos de Consumo	3	7	9	4	5	6	10
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-65	-110	-121	-190	-195	-119	-165
Otras Cuentas por Cobrar ¹	127	366	302	458	465	425	300
Propiedades, Mobiliario y Equipo	1,518	1,765	1,353	1,610	1,674	1,743	1,298
Otros Activos ²	312	223	227	343	347	405	300
PASIVO	4,245	4,642	6,669	6,437	6,835	5,199	6,807
Pasivos Bursátiles	1,003	1,004	2,011	2,011	2,011	1,007	2,010
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,779	2,955	4,097	3,491	3,878	3,005	4,274
De Corto Plazo	1,725	1,781	1,892	2,045	2,119	1,779	1,920
De Largo Plazo	1,054	1,174	2,205	1,446	1,759	1,226	2,354
Otras Cuentas por Pagar ³	400	665	495	908	918	1,153	422
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	19	16	64	25	25	33	100
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	44	2	1	2	2	1	1
CAPITAL CONTABLE	1,785	1,995	2,300	2,670	3,137	2,083	2,394
Capital Contribuido	415	415	415	415	415	415	415
Capital Ganado	1,370	1,580	1,885	2,255	2,722	1,668	1,979
Reservas de Capital	60	60	60	60	60	60	60
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,117	1,310	1,520	1,825	2,195	1,520	1,825
Resultado Neto	194	210	305	370	467	88	94
Deuda Neta	3,426	3,765	5,308	5,130	5,485	3,818	5,850
Portafolio Total (Carter Total + Arrendamiento Puro)	4,952	5,979	7,800	8,146	8,973	6,395	8,380

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

1. Otras cuentas por cobrar: Impuestos a favor, seguros a favor, otras cuentas por cobrar.

2. Otros Activos: Comisiones de publicaciones, renta de bodegas, servicio de venta y líneas bancarias, seguros financieros y gastos financiados en arrendamiento puro.

3. Otras cuentas por pagar: Acreedores por adquisición de activos, depósitos en garantía, entre otros.

Estado de Resultados: Value Arrendadora

Escenario Base	2022	2023	Anual 2024	2025P*	2026P	Trimestral 1T24	1T25
Ingresos por Intereses y Rentas	891	1,195	1,318	1,558	1,682	316	341
Ingresos por Intereses	498	658	943	1,070	1,201	184	284
Ingresos por Arrendamiento Operativo	393	537	375	488	481	132	58
Gastos por Intereses y Depreciación	414	559	682	720	734	146	197
Gastos por Intereses	414	559	682	720	734	146	197
Margen Financiero	477	636	636	837	947	170	144
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	22	75	13	78	62	10	44
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	455	561	623	759	886	160	100
Comisiones y Tarifas Cobradas	40	14	30	53	58	3	7
Comisiones y Tarifas Pagadas	9	30	34	8	10	6	6
Resultado por Intermediación	25	22	23	29	30	6	9
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	223	95	139	114	124	34	76
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	734	662	781	947	1,087	197	185
Gastos de Administración y Promoción	459	360	364	460	495	90	71
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	275	302	417	487	591	107	114
Impuestos a la Utilidad Causados	96	83	112	130	141	18	21
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	-15	9	0	-13	-16	0	0
Resultado Neto	194	210	305	370	467	88	94

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

¹ Otros Ingresos Egresos de la Operación .- Venta de activos fijos, cobro de seguros, placas y tenencias, otros.

Métricas Financieras	2022	2023	2024	2025P*	2026P	1T24	1T25
Índice de Morosidad	0.4%	1.9%	1.6%	2.1%	1.9%	1.9%	0.4%
Índice de Morosidad Ajustado	0.8%	2.6%	1.6%	2.9%	2.6%	2.5%	0.4%
MIN Ajustado	8.4%	9.7%	8.5%	9.2%	10.0%	9.5%	7.2%
Índice de Cobertura	4.0	1.4	1.2	1.4	1.4	1.4	6.5
Índice de Eficiencia	60.7%	48.9%	45.8%	44.8%	43.1%	47.7%	42.2%
ROA Promedio	3.1%	3.3%	3.9%	4.2%	4.9%	3.5%	3.7%
Índice de Capitalización	34.0%	32.9%	27.1%	32.1%	34.2%	32.2%	27.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.6	2.3	2.6	2.5	2.3	2.3	2.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.6	1.5	1.6	1.6	1.7	1.4
Spread de Tasas	6.3%	6.1%	4.1%	5.5%	5.9%	5.4%	3.4%
Tasa Activa	16.4%	20.7%	18.1%	19.0%	18.9%	20.3%	17.2%
Tasa Pasiva	10.1%	14.6%	14.0%	13.4%	13.0%	14.9%	13.7%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

Estado de Flujo de Efectivo: Value Arrendadora

Escenario Base	2022	2023	Anual 2024	2025P*	2026P	Trimestral	
						1T24	1T25
Resultado Neto	194	210	305	370	467	88	94
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	22	75	13	78	62	10	44
Provisiones	22	75	13	78	62	10	44
Actividades de Operación							
Cambio en Inversiones en Valores	-176	145	-542	-7	-17	-2	298
Cambio en Deudores por Reporto	52	13	0	-0	-0	-3	-0
Cambio en Derivados (Activos)	0	0	0	0	0	0	0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	228	-492	-2,235	-535	-819	-438	-635
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	150	-218	83	-24	-7	-53	10
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	181	90	-4	-32	-4	-182	-73
Cambio Pasivos Bursátiles	2	1	1,007	0	0	3	-2
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-763	176	1,142	190	386	50	177
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-45	265	-170	41	11	489	-73
Cambio en Obligaciones Subordinadas con Características de Pasivo	0	0	0	0	0	0	0
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	14	-3	48	1	1	16	36
Cambio en Otros Pasivos Operativos	1	-42	-1	0	0	-1	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-372	-55	-665	-366	-450	-122	-262
Actividades de Inversión							
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	92	-247	412	-63	-64	22	55
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-4	317	0	0	0	0	0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	96	-565	412	-63	-64	22	55
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	92	-247	412	-63	-64	22	55
Actividades de Financiamiento							
Ajustes por Cambios Contables	-12	0	-0	0	0	-0	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-12	0	-0	0	0	-0	-0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-76	-18	65	20	15	-2	-69
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	210	134	116	100	120	116	180
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	134	116	180	120	135	114	111

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2022	2023	2024	2025P*	2026P	1T24	1T25
Resultado Neto	194	210	305	370	467	88	94
+ Estimaciones Preventivas	22	75	13	78	62	10	44
+ Depreciación y Amortización	0	0	0	0	0	0	0
- Castigos de Cartera	15	30	2	51	56	30	2
+Cambios en Cuentas por Cobrar	150	-218	83	-24	-7	-53	10
+Cambios en Cuentas por Pagar	-45	265	-170	41	11	489	-73
FLE	322	331	232	467	532	533	75

**Proyecciones realizadas a partir del 3T24 incluidas en el reporte de revisión anual publicado el 23 de septiembre de 2024.*

Balance: Value Arrendadora	Anual					Trimestral	
Escenario Estrés	2022	2023	2024	2025P*	2026P	1T24	1T25
ACTIVO	6,030	6,637	8,969	8,054	8,316	7,282	9,201
Disponibilidades	134	116	180	25	69	114	111
Inversiones en Valores	223	78	620	109	151	80	322
Títulos para Negociar	223	78	620	109	151	80	322
Deudores por Reporto (Saldo Deudor)	13	0	0	1	2	3	0
Derivados	0	0	0	0	0	0	0
Total Cartera de Crédito Neta	3,687	4,105	6,326	5,422	5,890	4,533	6,917
Cartera de Crédito	3,752	4,214	6,447	6,320	6,786	4,652	7,082
Cartera de Crédito Vigente	3,736	4,136	6,345	5,668	6,344	4,566	7,056
Créditos Comerciales	3,554	4,023	6,144	5,550	6,218	4,459	6,861
Actividades Empresariales o Comerciales	3,552	3,992	5,405	4,750	5,321	4,226	6,153
Entidades Financieras	1	1	1	2	2	1	1
Créditos de Consumo	182	113	200	118	127	107	195
Cartera de Crédito Vencida	16	79	102	652	442	86	26
Créditos Comerciales	14	72	92	636	437	80	15
Créditos de Consumo	3	7	9	16	5	6	10
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-65	-110	-121	-898	-896	-119	-165
Otras Cuentas por Cobrar ¹	127	366	302	690	307	425	300
Propiedades, Mobiliario y Equipo	1,518	1,765	1,353	1,610	1,674	1,743	1,298
Otros Activos ²	312	223	227	222	247	405	300
PASIVO	4,245	4,642	6,669	6,532	6,685	5,199	6,807
Pasivos Bursátiles	1,003	1,004	2,011	2,011	2,011	1,007	2,010
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,779	2,955	4,097	3,541	3,780	3,005	4,274
De Corto Plazo	1,725	1,781	1,892	2,085	2,034	1,779	1,920
De Largo Plazo	1,054	1,174	2,205	1,455	1,745	1,226	2,354
Otras Cuentas por Pagar ³	400	665	495	962	870	1,153	422
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	19	16	64	18	23	33	100
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	44	2	1	1	1	1	1
CAPITAL CONTABLE	1,785	1,995	2,300	1,522	1,631	2,083	2,394
Capital Contribuido	415	415	415	415	415	415	415
Capital Ganado	1,370	1,580	1,885	1,107	1,217	1,668	1,979
Reservas de Capital	60	60	60	60	60	60	60
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,117	1,310	1,520	1,255	1,047	1,520	1,825
Resultado Neto	194	210	305	-208	110	88	94
Deuda Neta	3,426	3,765	5,308	5,418	5,570	3,818	5,850
Portafolio Total (Carter Total + Arrendamiento Puro)	4,952	5,979	7,800	7,930	8,461	6,395	8,380

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario estrés.

1. Otras cuentas por cobrar: Impuestos a favor, seguros a favor, otras cuentas por cobrar.

2. Otros Activos: Comisiones de publicaciones, renta de bodegas, servicio de venta y líneas bancarias, seguros financieros y gastos financiados en arrendamiento puro.

3. Otras cuentas por pagar: Acreedores por adquisición de activos, depósitos en garantía, entre otros.

Estado de Resultados: Value Arrendadora

Escenario Estrés	2022	2023	Anual 2024	2025P*	2026P	Trimestral 1T24	1T25
Ingresos por Intereses y Rentas	891	1,195	1,318	1,406	1,536	316	341
Ingresos por Intereses	498	658	943	982	1,055	184	284
Ingresos por Arrendamiento Operativo	393	537	375	425	481	132	58
Gastos por Intereses y Depreciación	414	559	682	780	806	146	197
Gastos por Intereses	414	559	682	780	806	146	197
Margen Financiero	477	636	636	626	729	170	144
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	22	75	13	501	229	10	44
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	455	561	623	125	501	160	100
Comisiones y Tarifas Cobradas	40	14	30	15	24	3	7
Comisiones y Tarifas Pagadas	9	30	34	8	10	6	6
Resultado por Intermediación	25	22	23	29	30	6	9
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹	223	95	139	76	81	34	76
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	734	662	781	236	625	197	185
Gastos de Administración y Promoción	459	360	364	433	492	90	71
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	275	302	417	-196	133	107	114
Impuestos a la Utilidad Causados	96	83	112	0	23	18	21
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	-15	9	0	12	0	0	0
Resultado Neto	194	210	305	-208	110	88	94

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario estrés.

¹ Otros Ingresos Egresos de la Operación .- Venta de activos fijos, cobro de seguros, placas y tenencias, otros.

Métricas Financieras	2022	2023	2024	2025P*	2026P	1T24	1T25
Índice de Morosidad	0.4%	1.9%	1.6%	10.3%	6.5%	1.9%	0.4%
Índice de Morosidad Ajustado	0.8%	2.6%	1.6%	13.5%	9.6%	2.5%	0.4%
MIN Ajustado	8.4%	9.7%	8.5%	1.6%	6.0%	9.5%	7.2%
Índice de Cobertura	4.0	1.4	1.2	1.4	2.0	1.4	6.5
Índice de Eficiencia	60.7%	48.9%	45.8%	58.6%	57.7%	47.7%	42.2%
ROA Promedio	3.1%	3.3%	3.9%	-2.6%	1.4%	3.5%	3.7%
Índice de Capitalización	34.0%	32.9%	27.1%	21.2%	21.0%	32.2%	27.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.6	2.3	2.6	4.0	4.6	2.3	2.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.6	1.5	1.3	1.4	1.7	1.4
Spread de Tasas	6.3%	6.1%	4.1%	3.2%	4.1%	5.4%	3.4%
Tasa Activa	16.4%	20.7%	18.1%	17.6%	18.3%	20.3%	17.2%
Tasa Pasiva	10.1%	14.6%	14.0%	14.4%	14.2%	14.9%	13.7%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

Estado de Flujo de Efectivo: Value Arrendadora

Escenario Estrés	2022	2023	Anual 2024	2025P*	2026P	Trimestral	
						1T24	1T25
Resultado Neto	194	210	305	-208	110	88	94
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	22	75	13	501	229	10	44
Provisiones	22	75	13	501	229	10	44
Actividades de Operación							
Cambio en Inversiones en Valores	-176	145	-542	1	-43	-2	298
Cambio en Deudores por Reporto	52	13	0	-0	-0	-3	-0
Cambio en Derivados (Activos)	0	0	0	0	0	0	0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	228	-492	-2,235	-479	-697	-438	-635
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	150	-218	83	-154	383	-53	10
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	181	90	-4	35	-25	-182	-73
Cambio Pasivos Bursátiles	2	1	1,007	0	0	3	-2
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-763	176	1,142	363	239	50	177
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-45	265	-170	9	-91	489	-73
Cambio en Obligaciones Subordinadas con Características de Pasivo	0	0	0	0	0	0	0
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	14	-3	48	-3	5	16	36
Cambio en Otros Pasivos Operativos	1	-42	-1	-0	0	-1	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-372	-55	-665	-228	-230	-122	-262
Actividades de Inversión							
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	92	-247	412	-63	-64	22	55
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-4	317	0	0	0	0	0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	96	-565	412	-63	-64	22	55
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	92	-247	412	-63	-64	22	55
Actividades de Financiamiento							
Ajustes por Cambios Contables	-12	0	-0	0	0	-0	-0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-12	0	-0	0	0	-0	-0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-76	-18	65	2	44	-2	-69
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	210	134	116	23	25	116	180
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	134	116	180	25	69	114	111

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.

*Proyecciones realizadas a partir del 3T24 bajo un escenario estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2022	2023	2024	2025P*	2026P	1T24	1T25
Resultado Neto	194	210	305	-208	110	88	94
+ Estimaciones Preventivas	22	75	13	501	229	10	44
+ Depreciación y Amortización	0	0	0	0	0	0	0
- Castigos de Cartera	15	30	2	234	231	30	2
+Cambios en Cuentas por Cobrar	150	-218	83	-154	383	-53	10
+Cambios en Cuentas por Pagar	-45	265	-170	9	-91	489	-73
FLE	322	331	232	148	629	533	75

Glosario

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas.

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Deuda Neta. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles – Disponibilidades – Inversiones en Valores

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m + Estimaciones Preventivas 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles.

Razón de Apalancamiento Ajustada. Pasivo Total Prom. 12m – Reportos Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.

Contactos

Angel García
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
E-mail: angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
E-mail: roberto.soto@hrratings.com

Jorge Jiménez
Analista Sr.
E-mail: jorge.jimenez@hrratings.com

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis*	Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2024 Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022 Garantías Parciales para Emisiones de Deuda Estructurada y Quirografarias (México), Agosto 2023
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T19 – 1T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por KPMG proporcionada por la Arrendadora.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, y según se nos fue informado, la Emisión de Certificados Bursátiles Quirografarios que se pretende realizar con clave de pizarra VALARRE 25 obtuvo una calificación de AA+.mx por parte de Moody's Local México, con base en el documento con fecha del 8 de julio de 2025.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR

Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com

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

8 de julio de 2025

Value Arrendadora, S.A.de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Calz San Pedro 202 Sur, Del Valle,
San Pedro Garza García,
Nuevo León, 66220

Para la Atención de: Víctor Manuel González González
Director General

Re: Emisión propuesta de Certificados Bursátiles Quirografarios de Largo Plazo VALARRE 25 hasta por MXN 1,000,000,000 (mil millones de pesos 00/100 M.N.).

Estimado Sr. González:

En respuesta a su solicitud, Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores (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 privada (la "Calificación"), que se detallan a continuación. Esta carta y la Calificación contenida está sujeta en todos los aspectos a los términos de su solicitud de la Calificación.

Moody's Local México ha asignado la siguiente Calificación:

- Calificación de deuda sénior quirografaria en moneda local a largo plazo de **AA+.mx** a la emisión propuesta al amparo de un programa de Certificados Bursátiles Quirografarios VALARRE 25 de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero (Value Arrendadora), la cual será colocada por un monto de hasta por MXN 1,000 millones, contará con una vigencia de 1,820 días, llegando a su vencimiento en julio de 2030 y devengará intereses cada 28 días a la tasa de referencia, la cual será los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a un plazo de 28 días más una sobretasa. La emisión de dichos certificados bursátiles se realizará por un monto total del programa de hasta MXN 2,000 millones, cuya inscripción será autorizada por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) conforme la modalidad de programa. Los recursos obtenidos de las emisiones serán utilizados para capital de trabajo de Value Arrendadora.

Los emisores con calificación 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.

Las Calificaciones otorgadas 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 los *Símbolos y Definiciones de Calificación 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 la emisión VALARRE 25 es del 1 de enero del 2021 al 31 de marzo de 2025 (Fuente: Moody's Local México y estados financieros de la compañía).

Atentamente,



Carlo Montoya
Senior Credit Analyst
Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores

Anexo

Fundamentos de la calificación

La calificación de deuda sénior quirografaria en moneda local a largo plazo de AA+.mx asignada a la emisión propuesta VALARRE 25 de certificados bursátiles refleja, por un lado, la calidad crediticia de Value Arrendadora (A+.mx, Estable por parte de Moody's Local México). Por otro lado, la calificación considera un incremento de tres niveles sobre la Calificación de Contraparte Crediticia de Value Arrendadora debido a la incorporación de una mejora crediticia a través de la emisión de un Fideicomiso de Respaldo de Pago (Fideicomiso 1032), el cual utilizará su patrimonio que se conforma, entre otros, por la contratación de un bono cupón cero, cuyas características se detallan más adelante, para pagar hasta donde alcance, a los tenedores de los certificados bursátiles en caso de un vencimiento anticipado. El Fideicomiso 1032 no es considerado una garantía explícita de la emisión, por lo que podría cambiar nuestro supuesto en el nivel de mejora de calificación en caso de cambios importantes en las condiciones del bono o de la estructura del Fideicomiso 1032.

Con respecto a la primera emisión, el patrimonio del Fideicomiso 1032 deberá ser equivalente al menos al 33.33% del monto total de principal emitido bajo los Certificados bursátiles. El porcentaje de respaldo deberá estar conformado por el 90.0% del saldo insoluto del bono cupón cero de la primera emisión y por al menos el 10.0% del fondo de reserva. El porcentaje de respaldo máximo esperado sería de alrededor del 45.0% del valor nominal de la emisión, debido al mecanismo de liberación que contemplará el fideicomiso, donde se podrá instruir al fiduciario del mismo, la liberación en favor de Value Arrendadora de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) restante de los títulos que representen el bono cupón cero para la primera emisión, siempre que la emisión se encuentre vigente. El patrimonio del Fideicomiso estará compuesto por 1,120,161,116 títulos de un bono cupón cero, que incorpora una tasa de rendimiento de 23.2%, un precio total de compra de MXN 250 millones y un valor nominal al vencimiento de MXN 1,120, 161, 116 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis pesos 00/100 M.N.) con fecha de vencimiento 22 de noviembre de 2039, además de un fondo de reserva por al menos MXN 33,333,333.33 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres de pesos 33/100 M.N.). El Bono cupón cero para la primera emisión fue emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicio Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (Banobras, AAA.mx, estable), lo cual brinda liquidez y aceptación en el mercado en caso de que sea necesaria su redención.

Por otro lado, la calificación de A+.mx a Value Arrendadora toma en cuenta la sólida posición financiera que ha construido Value Arrendadora durante los últimos cinco años. La principal fortaleza de la compañía es su alta capitalización (Capital Total / Activos Totales) de 26.0% a marzo de 2025, la cual se ubica por encima del promedio de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Entidades Reguladas (Sofomes ER) de 21.0% durante el cierre de 2024. La sólida solvencia de la compañía es resultado de la creación orgánica de patrimonio, gracias a las fuertes y consistentes utilidades generadas por la arrendadora, llegando a un rendimiento sobre activos (ROA) de 3.8% en marzo de 2025 comparada contra 2.9% del sector a diciembre 2024. Además, Value Arrendadora ha realizado la retención del 100% de sus utilidades en los últimos años.

La calificación considera también los potenciales riesgos para la solvencia de la compañía como la fuerte concentración de clientes de Value Arrendadora. A marzo de 2025, los veinte principales acreditados representaban 2.2x el capital, lo cual Moody's Local México considera como una alta concentración en deudores únicos. Sin embargo, esta concentración en la cartera es mitigada por dos factores. El primero es la alta calidad crediticia mantenida por los principales arrendatarios, sustentada en los fuertes procesos de colocación de crédito de la arrendadora. El segundo, las relaciones mantenidas con estos clientes, donde la mayoría de ellos provienen de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (Value CB, BBB+.mx, estable). Este hecho,

hace que la arrendadora ya cuente con un amplio historial crediticio y operativo de sus acreditados. Así, a pesar de la alta concentración en deudores únicos, se observa un Índice de Morosidad (IMOR) históricamente bajo, llegando a 0.4% a marzo de 2025, ubicándose por debajo del promedio del sector a diciembre de 2024 de 2.1%.

Otro riesgo de crédito es el acelerado crecimiento de la cartera de la compañía. Moody's Local México considera que altos crecimientos de cartera pueden exponer a una compañía de crédito a mayores pérdidas crediticias, en particular cuando se desacelera el ciclo económico. Durante los últimos tres años Value Arrendadora ha experimentado un notable crecimiento en su cartera de crédito, llegando a una tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR, por sus siglas en inglés) de 19.7%. Así, la cartera de crédito total de Value Arrendadora fue de MXN 7,082 millones a marzo 2025 y el portafolio de crédito total (Cartera de crédito total más cartera de arrendamiento puro) asciende a MXN 8,039 millones a marzo de 2025.

Entre los aspectos mencionados en la calificación se encuentra su diversificación de fondeo. Value Arrendadora tenía, a marzo de 2025, 14 líneas de financiamiento, incluyendo bancos comerciales y de desarrollo. Asimismo, se mantienen tres emisiones vigentes por un monto total de MXN 2,000 millones, mostrando su capacidad de acceso al mercado. Value Arrendadora se beneficia de un gran número de líneas de financiamiento, lo que da flexibilidad financiera. A pesar de que los activos líquidos de la compañía (efectivo, equivalentes e inversiones en valores) representan un moderado 4.7% de los activos totales, la compañía demuestra un buen manejo de liquidez con brechas acumuladas positivas en el corto plazo, además de una buena diversificación de líneas bancarias y acceso comprobado y sostenido al mercado de deuda pública local. Aunque el portafolio de inversiones de la compañía se encuentra concentrado en algunos papeles que podrían tener menos liquidez que el papel gubernamental, también es cierto que la compañía ha demostrado su capacidad para valorar correctamente estas posiciones y también para comercializarlas en el mercado.

De la misma forma se toma en cuenta que esta posición propia mantenida por Value Arrendadora, cuenta con una volatilidad histórica, lo que podría impactar el resultado y capital de la arrendadora en caso de minusvalías, aunque esto se mitiga también por la valuación actual de estas inversiones y el hecho de que Value Arrendadora las adquirió en un valor de mercado bajo.

Finalmente, el Consejo de Administración cuenta con una fuerte independencia, manteniendo a siete de los once consejeros que participan en estas asambleas, con carácter independiente. Lo anterior es considerado una fortaleza

Anexo 3. Instrucción mediante la cual el Fideicomitente instruyó al Fiduciario realizar la compra del Primer Bono Cupón Cero para la Primera Emisión.



ANEXO A
INSTRUCCIÓN DE ADMINISTRACIÓN

Ciudad de México a 06 de febrero de 2025

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 7
Col. Colonia: Bosques de las Lomas, C.P. 05120
Alc., Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México
Atención: Dirección Fiduciaria

Ref. Instrucción Fideicomiso F1032

Se hace referencia al contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado administrativamente con el número F1032, celebrado con fecha 29 de enero de 2025 (el "Fideicomiso") entre la Value Arrendadora, S.A. de C.V. SOFOM E.R. como Fideicomitente y Fideicomisario (el "Fideicomitente" y "Fideicomisario"), y Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F1032 (el "Fiduciario"). Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no estén expresamente definidos en el presente, tendrán los significados atribuidos a dichos términos en el Fideicomiso.

En términos de las Cláusulas Primera, Quinta, 14.2 y demás relacionadas en el Fideicomiso y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por este medio le instruimos irrevocablemente realizar con cargo al contrato de intermediación C00142 a nombre de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F1032, realizar la Compra de un Bono Cupón Cero, con las siguientes características:

Emisión:	IL BANOBRA 070225
Fecha de Emisión:	07 de febrero de 2025
Fecha de Vencimiento:	22 de noviembre de 2039
Días por vencer:	5,401
Títulos:	1,120,161,116
Valor al Vencimiento:	\$1,120,161,116.00 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis pesos 00/100 M.N.)
Precio:	0.22318218
Tasa de Rendimiento:	23.20%

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA VALUE GRUPO FINANCIERO

Av. San Pedro No. 202 Sur
Col. Del Valle
San Pedro Garza García N.L. C.P. 66220
Tel. (81) 81-53-9500
Fax. (81) 81-53-9505

Página 1 de 2

Tasa de Descuento: 5.17782660%
Precio de Compra: \$249,999,999.82 (doscientos cuarenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos 82/100 M.N.).

En este acto liberamos de cualquier responsabilidad a Altor Casa de Bolsa S.A. de C.V., única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso número F1032, respecto de los actos a realizarse como consecuencia de la presente instrucción.

Atentamente,
VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM E.R.
Fideicomitente



Jaime Alejandro de la Garza Martínez
Representante Legal