

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Deuda LP
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No



Value Arrendadora, S.A. de C.V.
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada
Value Grupo Financiero

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur (antes Avenida San Pedro 202 Sur), Colonia del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Clave de cotización:

VALARRE

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2025

Serie [Eje]	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]				
Serie de deuda	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Fecha de emisión	2024-04-16	2024-06-20	2024-10-15	2025-07-24
Fecha de vencimiento	2029-04-10	2029-06-14	2029-10-09	2030-07-18
Plazo de la emisión en años	1820 días	1820 días	1820 días	1820 días
Intereses / Rendimiento procedimiento del 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	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	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	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

Serie [Eje]	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]				
	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 2.80% (dos punto ochenta 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 aquélla 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 2.80% (dos punto ochenta 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	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 2.80% (dos punto ochenta 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 aquélla 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 2.80% (dos punto ochenta 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	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 2.80% (dos punto ochenta 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 aquélla 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 2.80% (dos punto ochenta 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	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 aquélla 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

Serie [Eje]	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]				
	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 S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval").	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 S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval").	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 S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval").	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. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval").
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses serán pagaderos cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de la constancia correspondiente, comenzando precisamente el 14 de Mayo de 2024, de conformidad con el calendario de pagos que aparecen en el Título único y en este Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente día hábil durante la vigencia de la emisión.	Los intereses serán pagaderos cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de la constancia correspondiente, comenzando precisamente el 18 de Juliod de 2024, de conformidad con el calendario de pagos que aparecen en el Título único y en este Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente día hábil durante la vigencia de la emisión.	Los intereses serán pagaderos cada 28 (veintiocho) días, contra la entrega de la constancia correspondiente, comenzando precisamente el 12 de Noviembre de 2024, de conformidad con el calendario de pagos que aparecen en el Título único y en este Suplemento, o si fuera inhábil, el siguiente día hábil durante la vigencia de la emisión.	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.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	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 Ineval, 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 Ineval.	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 Ineval, 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 Ineval.	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 Ineval, 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 Ineval.	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 Ineval, 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 Ineval.
Subordinación de los títulos, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	El Emisor tendrá derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la sección "Amortización anticipada voluntaria" del presente Suplemento.	El Emisor tendrá derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la sección "Amortización anticipada voluntaria" del presente Suplemento.	El Emisor tendrá derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la sección "Amortización anticipada voluntaria" del presente Suplemento.	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

Serie [Eje]	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]				
				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 Anticipa. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada, mediante transferencia electrónica a través de Indeval.
Garantía, en su caso	Quirografaria	Quirografaria	Quirografaria	Quirografaria
Fiduciario, en su caso	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Calificación de valores [Sinopsis]				
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación				
Significado de la calificación				
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación	HR A+	HR A+	HR A+	HR AA+
Significado de la calificación	La calificación de largo plazo "HR A+" ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene un bajo riesgo crediticio. El signo "+", representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de la calificación. La calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de la institución calificadora.	La calificación de largo plazo "HR A+" ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene un bajo riesgo crediticio. El signo "+", representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de la calificación. La calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de la institución calificadora.	La calificación de largo plazo "HR A+" ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene un bajo riesgo crediticio. El signo "+", representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de la calificación. La calificación no constituye una recomendación de inversión y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de la institución calificadora.	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.
Moody's de México S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación				AA+.mx
Significado de la calificación				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.
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación				
Significado de la calificación				
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]				
Calificación				

Serie [Eje]	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]				
Significado de la calificación				
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación				
Significado de la calificación				
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación				
Significado de la calificación				
Otro [Miembro]				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
Representante común	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
Depositario	La S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	La S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	La S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	La S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
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.	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.	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.	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

Serie [Eje]	VALARRE 24	VALARRE 24-2	VALARRE 24-3	VALARRE 25
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]				
				fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión.
Observaciones	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La emisora no tiene políticas establecidas, respecto a la toma de decisiones relativas a (i) cambios de control; (ii) reestructuras corporativas; y (iii) venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La emisora no tiene políticas establecidas, respecto a la toma de decisiones relativas a (i) cambios de control; (ii) reestructuras corporativas; y (iii) venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

La emisora no tiene políticas establecidas, respecto a la toma de decisiones relativas a (i) cambios de control; (ii) reestructuras corporativas; y (iii) venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales.

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual	2
[413000-N] Información general	11
Glosario de términos y definiciones:	11
Resumen ejecutivo:	12
Factores de riesgo:	16
Otros Valores:	22
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	23
Destino de los fondos, en su caso:	23
Documentos de carácter público:	23
[417000-N] La emisora	24
Historia y desarrollo de la emisora:	24
Descripción del negocio:	26
Actividad Principal:	26
Canales de distribución:	28
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	28
Principales clientes:	29
Legislación aplicable y situación tributaria:	29
Recursos humanos:	30
Desempeño ambiental:	30
Información de mercado:	30
Estructura corporativa:	33
Descripción de los principales activos:	34
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	34
Acciones representativas del capital social:	34
Dividendos:	34

[424000-N] Información financiera	35
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	40
Informe de créditos relevantes:	41
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	42
Resultados de la operación:	43
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	45
Control Interno:	50
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	50
[427000-N] Administración	51
Auditores externos de la administración:	51
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	51
Información adicional administradores y accionistas:	52
Estatutos sociales y otros convenios:	59
[429000-N] Mercado de capitales.....	60
Estructura accionaria:	60
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	60
[432000-N] Anexos.....	63

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) Glosario de términos y definiciones

Para efectos del presente documento, los términos que a continuación se enlistan, ya sea que utilicen en singular o plural, tendrán los significados que se señalan, a menos que otra cosa se indique en alguna sección específica o así resulte del contexto en que se empleen:

AMSOFAC	Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Arrendamiento, Crédito y Factoraje, A.C.
Bancomext	Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.
Bolsa o BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera con riesgo de crédito etapa 1	Son todos aquellos créditos cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento y que no se encuentran en los supuestos para considerarse etapa 2 o 3.
Cartera con riesgo de crédito etapa 2	Incluye aquellos créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial conforme a lo dispuesto en los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios establecidos o permitidos en las Disposiciones.
Cartera con riesgo de crédito etapa 3	Son aquellos créditos con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos.
Cartera de Crédito, Total	Cartera de arrendamiento financiero, de factoraje y de crédito.
Cartera de Crédito, Total Neta	Cartera de arrendamiento financiero, de factoraje y de crédito menos la estimación preventiva para riesgo crediticio.
“Certificados” o “Certificados Bursátiles”	Los títulos de crédito emitidos por la Emisora al amparo de Programas de Certificados Bursátiles autorizados.
CETES	Certificados de la Tesorería de la Federación
CFE	Comisión Federal de Electricidad
Cifras	Todas las cifras de este documento están expresadas en miles de pesos Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.
CINIF	
Compañía, Emisora, Empresa, Sociedad (con o sin mayúscula inicial), Value Arrendadora o la Arrendadora	Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
CP	Corto Plazo
EMISNET	Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores
Estados Financieros Auditados	Los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas y los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas.
Indeval	La S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.,
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
LGOAAC	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito
LGTOC	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
MP	Mediano Plazo
NAFIN	Nacional Financiera, S.N.C.
NIF	Normas de Información Financiera
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PEMEX	Petróleos Mexicanos
Pesos o (\$) o M.N.	Moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos
PIB	Producto Interno Bruto
RNV	Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
Sofom	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (se utilizará también el plural "Sofomes", seguida del acrónimo "ENR" cuando se trate de Entidades No Reguladas, o "ER", cuando se trate de Entidades Reguladas)
TIIE	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
UDIS	Unidades de Inversión
TIIEF	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio

Resumen ejecutivo:

b) Resumen ejecutivo

Este resumen no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los valores que aquí se mencionan. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer todo el Reporte Anual, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme, y está sujeto, a la información detallada y a los estados financieros auditados contenidos en este Reporte Anual. Se recomienda prestar atención a la sección de "Factores de Riesgo" de este Reporte Anual, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en los valores emitidos por la Emisora.

Value Arrendadora S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero es una Empresa que originalmente fue constituida como Arrendadora Financiera en los términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Por acuerdo adoptado en la asamblea general extraordinaria de accionistas del 29 de noviembre del 2007, la sociedad se transformó en Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada ("Sofom ENR"), estando sujeta, en cuanto al régimen aplicable a sus operaciones de arrendamiento financiero, de factoraje financiero y de crédito a lo previsto al efecto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Las sociedades financieras de objeto múltiple están previstas en los artículos 87-B a 87-P de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

En su carácter original de arrendadora financiera, la Empresa financiaba la adquisición de activos fijos a través de operaciones de arrendamiento financiero y de arrendamiento puro. Con su transformación en Sofom ENR, su catálogo de actividades se amplió, con la posibilidad de realizar también, de manera habitual y profesional, operaciones de factoraje financiero y de crédito, tanto con personas físicas como con personas morales, proporcionando un servicio personalizado con rapidez, eficiencia y confianza para cada uno de sus clientes.

La transformación de la empresa de Organización Auxiliar del Crédito (bajo la modalidad de arrendadora financiera) a Sofom ENR tuvo efectos a partir del 20 de diciembre del 2007, fecha en que se inscribió en el Registro Público de Comercio la escritura en la que se protocolizaba el acta de la asamblea general extraordinaria del 29 de noviembre del 2007, que acordó dicha transformación.

Con fecha 28 de agosto del 2015 se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora en la que se acordó que, en lo sucesivo, tendría el carácter de Sofom Regulada, en los términos previstos en los artículos 87-B, párrafo quinto, y 87-D, fracción V de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que emite valores de deuda a su cargo inscritos en el Registro Nacional de Valores. Como se menciona en los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas y los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas que figuran como anexo del presente Reporte Anual, como Sofom ER, la Emisora prepara su información financiera de conformidad con las bases establecidas por la CNBV en los "Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" contenidas en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y a las sociedades de objeto múltiple reguladas".

Durante el ejercicio social 2010 Value Arrendadora fusionó a Value Factoraje, S.A. de C.V., también Sofom ENR. Los acuerdos correspondientes se adoptaron en asambleas generales extraordinarias celebradas el 14 de enero del 2010. En los términos de lo previsto por el entonces vigente artículo 10 de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras ("LRAF"), equivalente al artículo 17 de la nueva LRAF, la SHCP emitió su autorización para esta fusión con fecha 02 de febrero del 2010. En virtud de que la protocolización de los acuerdos de fusión y la autorización antes mencionados fueron inscritos en el Registro Público de Comercio el 25 de febrero del 2010, a partir de esa fecha surte sus efectos esta fusión.

La actividad principal de la Empresa desde su transformación en Sofom es la celebración habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero, arrendamiento puro y factoraje financiero.

Mediante el contrato de arrendamiento financiero la empresa adquiere bienes (activos fijos, equipo de transporte, maquinaria, equipo de cómputo, inmuebles) que son entregados a los arrendatarios (personas físicas o morales) para su uso y goce temporal, en operaciones cuyos plazos pueden ser desde 12 hasta 60 meses, según los requerimientos de financiamiento de los clientes y los flujos de pago de los arrendatarios, estableciéndose por dicho uso una contraprestación global por todo el plazo forzoso pactado. Esta contraprestación global comprende el valor de adquisición de los bienes y las cargas financieras. En el contrato de arrendamiento financiero el arrendatario tiene tres opciones terminales: la prórroga, la participación en la venta de los bienes arrendados, y la compra a un precio inferior al de mercado. Esta última es la opción más usual, ya que la adquisición del bien se realiza a un precio simbólico. En el arrendamiento financiero la propiedad legal del bien es de la arrendadora, pero fiscal y contablemente dicha propiedad es del arrendatario.

En el caso de los contratos de arrendamiento puro se establece una renta mensual por el uso y goce temporal de los bienes arrendados, en operaciones cuyos plazos pueden ser desde 12 hasta 60 meses. En el arrendamiento puro los bienes arrendados son propiedad de la arrendadora, tanto desde el punto de vista legal, como fiscal y contablemente.

La Empresa celebra contratos a diferentes plazos con los arrendatarios. En los arrendamientos financieros la contraprestación global se liquida en pagos parciales mensuales, que incluyen el valor de adquisición de los bienes más las cargas financieras. En los arrendamientos puros se pacta una renta mensual. Del producto de esta cobranza de los pagos parciales y de las rentas, respectivamente, la arrendadora obtiene los flujos necesarios para pagar el fondeo de sus operaciones, que deriva de la emisión de certificados bursátiles, de la contratación de créditos con instituciones de banca múltiple y de banca de desarrollo, así como de pasivos con proveedores.

Por medio del factoraje financiero, la empresa conviene con el factorado en adquirir los derechos de crédito no vencidos y pendientes de pago que tenga este último a su favor por un precio determinado o determinable, en moneda nacional o extranjera, y que se encuentren documentados en facturas, contrarrecibos, títulos de crédito y cualquier otro documento, que acredite la existencia de dichos derechos de crédito. La transmisión de los derechos de crédito y la entrega de los documentos que acrediten su existencia se efectúa mediante la celebración de contratos denominados indistintamente como "contratos de factoraje financiero" o como "contratos de cesión de derechos".

Mediante el contrato de crédito simple, la Empresa pone a disposición del acreditado determinada cantidad de dinero, para que éste haga uso de la misma en la forma, términos y condiciones que se pacten en el contrato y hasta por el monto del crédito pactado, obligándose a pagar adicionalmente intereses sobre las cantidades de que disponga. El acreditado dispone del crédito mediante la suscripción y entrega de pagarés a favor de la Empresa, en el entendido de que el monto del mismo puede o no restituirse por las amortizaciones que el acreditado haga de las sumas dispuestas.

Durante los últimos años la cartera de crédito total sin vencimientos de la Empresa pasó de \$4,135,560 al 31 de diciembre del 2023, a \$6,344,962 al 31 de diciembre del 2024, y a \$ 9,508,883 al 31 de diciembre de 2025 (las cantidades de dinero, a menos que se aclare otra denominación, son en miles de pesos moneda nacional) manteniendo una política restringida en el otorgamiento de crédito, así como una intensa supervisión en la administración y recuperación de la cartera total, logrando índices de cartera total vencida neta significativamente inferiores a los del mercado.

En sus planes estratégicos la Empresa continuará enfocándose principalmente a: (i) el fortalecimiento de la cartera total vigente, incrementando su participación en el financiamiento de equipo de transporte (principalmente automóviles nuevos) y en el financiamiento de maquinaria y equipo; (ii) aumentar su participación en el mercado crédito y de arrendamiento de proyectos inmobiliarios; (iii) mantener la diversificación de la cartera en diferentes sectores económicos, y (iv) brindar a las pequeñas y medianas empresas diferentes opciones de financiamiento para capital de trabajo, financiamiento de proyectos, de capital de trabajo y de equipamiento en general.

El principal mercado donde la Empresa participa es en la zona norte del País, manteniendo una participación activa en el mercado de empresas corporativas, de proyectos inmobiliarios y de pequeñas y medianas empresas (Pymes), con financiamientos específicos para fortalecer el capital de trabajo.

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a asignar la calificación de HR AA+ para la emisión VALARRE 25 por un monto de hasta P\$1,000.0m. La calificación determinada de HR AA+ 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.

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 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 junio 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 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.

Resumen de información financiera

La información financiera cuyo resumen se presenta en este Reporte Anual deriva de los estados financieros dictaminados de la Emisora. La información debe leerse en conjunto con los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas y los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas y sus notas, y otra información incluida en este Reporte Anual, especialmente la correspondiente a la sección de "Factores de Riesgo". Así mismo, el resumen de información financiera deberá revisarse con todas las explicaciones proporcionadas por la administración de Value Arrendadora S.A. de C.V. a lo largo del capítulo "Información financiera", especialmente en la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación de la Emisora".

La información financiera que se presenta hace la referencia a los títulos emitidos por la Empresa en el mercado de valores vigentes durante el 2025, 2024 y 2023, en el rubro de "Pasivos Bursátiles". La empresa ha participado en forma constante en el mercado de valores, mediante instrumentos de deuda, desde 1992.

El 26 de septiembre de 2025 HR Ratings de México, S.A. de C.V. ratificó la calificación crediticia de largo plazo de los Certificados Bursátiles emitidos por la Empresa "HR A+"; con Perspectiva Negativa; y ratificó la calificación de corto plazo de "HR1" para Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero y el 19 de diciembre de 2025 se modificó la Perspectiva a Estable.

Durante estos años la Empresa ha cumplido en tiempo y forma las obligaciones derivadas de las emisiones referidas.

Los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2025 comparativos con 2024, fueron emitidos el 24 de marzo de 2026 con opinión del auditor externo en el sentido de que la Empresa los preparó, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los "Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas.

Ver "Punto 3) Información financiera, Inciso d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora, ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.)

Periodo Terminado a	Dic.-25	%	Dic.-24	%	Dic.-23	%
ACTIVOS						
Efectivo, inversiones y reportos	1,297,999	9.55	800,678	8.93	193,905	2.92
Cartera de Crédito, neta	9,268,897	68.22	6,285,888	70.09	4,083,667	61.53
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	535,917	3.94	302,216	3.37	365,940	5.51
Propiedad, mobiliario y equipo, neto	1,796,562	13.22	1,261,336	14.06	1,649,396	24.85
Otros Activos*	686,729	5.05	318,739	3.55	344,096	5.19
Activo Total	13,586,104	100.00	8,968,857	100.00	6,637,004	100.00
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE						
Pasivos Bursátiles	2,984,989	21.97	2,011,477	22.43	1,004,003	15.13
Préstamos bancarios y de otros organismos	6,980,020	51.38	4,097,196	45.68	2,840,573	42.80
Otras cuentas por pagar**	521,527	3.84	558,821	6.23	795,740	11.99
Créditos diferidos y cobros anticipados	411,244	3.03	1,410	0.02	1,910	0.02
Pasivo Total	10,897,780	80.21	6,668,904	74.36	4,642,226	69.94
Capital Contable	2,688,324	19.79	2,299,953	25.64	1,994,778	30.06
Total Pasivo y Capital	13,586,104	100.00	8,968,857	100.00	6,637,004	100.00

Razones Financieras

Pasivo Total / Capital Contable	4.05	2.90	2.33
Pasivo Total / Activo Total	80.21%	74.36%	69.94%
Cartera con vencimiento, neta / Capital Contable	-4.37%	-4.42%	-3.94%
Ingreso Total / Activo Total	13.53%	18.57%	23.17%
Cartera con vencimiento, neta / Cartera Vigente	-1.27%	-1.60%	-1.87%

*Se integran de pagos anticipados y otros activos, neto, activos por derecho de uso de propiedades, mobiliario y equipo, activos intangibles y activo por impuesto a la utilidad diferido.

** Se integra de acreedores diversos y otras cuentas por pagar, pasivo por arrendamiento, pasivo por beneficio a los empleados y pasivo por impuesto a la utilidad

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM ER ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS 2025, 2024 y 2023 (Cifras expresadas en miles de pesos)

Periodo Terminado a	Dic.-25	Dic.-24	Dic.-23
<u>Ingresos por intereses</u>	1,261,010	942,548	658,127
Total Ingresos	1,261,010	942,548	658,127
<u>Gastos por intereses</u>	(872,223)	(681,864)	(558,903)
Total Gastos	(872,223)	(681,864)	(558,903)
Margen Financiero	388,787	260,684	99,224
Est. Prev. para riesgos Crediticios	(41,489)	(13,177)	(74,763)

Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	347,298	247,507	24,461
Comisiones y tarifas cobradas	58,835	29,945	13,893
Comisiones y tarifas pagadas	(45,772)	(33,626)	(30,119)
Resultado por intermediación	66,938	23,046	21,944
Resultado por arrendamiento operativo	422,296	375,372	536,902
Otros ingresos de la operación, neto	28,827	139,120	95,265
Gastos de administración y promoción	(406,334)	(364,025)	(360,203)
Resultado de la operación y resultado antes de impuesto a la utilidad	472,088	417,339	302,143
Impuesto a la utilidad causado y diferido	(83,717)	(112,164)	(92,200)
Resultado neto	388,371	305,175	209,943

Factores de riesgo:

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Reporte Anual, y en especial los factores de riesgo que se describen a continuación. Estos factores no son los únicos a los que se enfrenta la Emisora. Los riesgos e incertidumbre que la Emisora desconoce, así como aquellos que actualmente se consideran como de poca importancia, podrían tener un efecto adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

La realización de cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.

Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos de la Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afectan a la industria en la que opera la Compañía, las zonas geográficas en las que tiene presencia o aquellos riesgos que consideran que no son importantes, también pueden llegar a afectar su negocio o el valor de su inversión.

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte Anual, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Reporte Anual. Los factores de riesgo describen las circunstancias de carácter no financiero que podrían ocasionar que los resultados reales difirieran significativamente de los esperados con base en las estimaciones a futuro.

Value Arrendadora presenta en las notas a los estados financieros dictaminados correspondientes a los ejercicios de 2025, 2024 y 2023, las afectaciones derivadas de los mencionados criterios contables, así como en cualquier comunicado público (www.value.com.mx) de información trimestral de los años antes mencionados.

1. Factores de riesgo económicos y políticos.

Entorno económico internacional

Los acontecimientos presentados en las economías de otros países, así como los conflictos políticos entre los países podría afectar la economía de México y como consecuencia, la liquidez de los mercados nacionales, que podría afectar la liquidez de los acreditados provocando afectaciones en los cumplimientos de pago.

El crecimiento mundial en 2023 fue de 3.2%, 1.2% en 2024 y 3.2% en el 2025, incrementando contra el año pasado en un 166%, logrando igualar el índice del año 2023. Esta expansión está impulsada por el comercio, aunque enfrenta riesgos por tensiones geopolíticas, alta inflación y barreras comerciales, con un ritmo insuficiente para acelerar el desarrollo global. Los principales riesgos que el mundo enfrentará son los conflictos internacionales, la política arancelaria que está siendo detonada por los Estados Unidos de América, alteraciones de las cadenas de suministro y los posibles desastres relacionados con el cambio climático.

Para apoyar la recuperación económica, las autoridades también tienen que facilitar un ciclo de reinversión destinado a lograr un crecimiento sostenible que dependa menos de la deuda pública.

Se proyecta que el crecimiento económico mundial en 2026 se mantendrá moderado o estable, situándose en torno al 3.3% según el FMI o con una ligera desaceleración hasta el 2.7% según estimaciones de la ONU. Las economías emergentes como India y China liderarán la expansión, mientras que América Latina enfrenta un crecimiento más lento, con México proyectando un avance moderado entre el 1.3% y el 1.8%.

Se prevé que el nivel general de inflación mundial descienda de un 4.1% estimado en 2025 hasta un 3.8% en 2026 y un 3.4% en 2027. Las proyecciones de inflación también se mantienen prácticamente sin cambios con respecto a las de octubre 2025 y hacen pensar que la inflación retornará al nivel fijado como meta de forma más gradual en Estados Unidos que en otras de las principales economías.

El futuro de la economía en México se perfila como un periodo de ajuste y crecimiento moderado, marcado por desafíos fiscales y oportunidades estratégicas en la inversión. A pesar de una desaceleración reciente, las proyecciones para los próximos años muestran una tendencia hacia la estabilización.

La reconfiguración de las cadenas globales de valor (nearshoring) y el desarrollo de infraestructura en el sur del país son pilares para atraer capital al país.

Entorno económico interno.

El entorno económico interno de México en el 2026 se caracterizará por un crecimiento moderado y señales mixtas en la demanda doméstica. Aunque los fundamentos macroeconómicos se mantienen estables, el inicio del año ha mostrado una pérdida de dinamismo en el consumo y la inversión.

La economía mexicana cerró 2025 con un crecimiento anual definitivo del 0.8%, de acuerdo con los datos más recientes del INEGI. Este resultado confirma un periodo de marcada desaceleración y virtual estancamiento en comparación con años previos.

En 2024 la economía mexicana creció 1.5% impulsada por el consumo y la inversión, con crecimientos por arriba de sus tendencias históricas. Lo anterior contrarrestó parcialmente los choques externos y climatológicos que afectaron al país hacia el cierre del año. En 2023 la economía mexicana tuvo un crecimiento del 3.1% anual frente a 2022, con lo anterior, la economía mexicana que superó su nivel prepandemia desde el segundo trimestre de 2022, habría presentado un constante crecimiento en los últimos dos años.

Inflación

Los efectos de los aumentos en los niveles de precios pueden afectar importantes variables, tales como el nivel de ingresos de la población, el tipo de cambio, las exportaciones e importaciones, y el financiamiento en general, por lo que la Emisora podría verse afectada por la capacidad de pago de los acreditados.

En el 2023 la inflación disminuyó hasta llegar a 4.66%, según datos de Banco de México. Al inicio del 2024, la inflación general presentó un decremento para llegar a 4.40%, lo que modificó las expectativas del Banco de México y Secretaría de Hacienda. En el 2025 la inflación cerró en 3.69% situándose dentro del rango objetivo del Banco de México, representando una disminución significativa del registro de este indicador en el 2024.

Al cierre de 2024, la inflación general se situó en 4.2%; además, la inflación subyacente, aquella que mejor refleja el comportamiento futuro de la inflación, alcanzó el 3.7%, el cierre más bajo desde 2019. Cabe destacar que la disminución de la inflación se benefició de una mayor disponibilidad de productos agrícolas, menores precios de los energéticos y una moderación en los precios de servicios. El Banco de México espera que la inflación general se sitúe en 4.23% para el cierre de 2026 y 3.0% para el cierre de 2027.

Las presiones inflacionarias continuarán durante el presente año, por el conflicto presentado entre Rusia y Ucrania, tensiones geopolíticas, deteriorando las expectativas inflacionarias provocando una mayor presión en los precios de las materias primas y cadenas de suministro a nivel mundial.

Las perspectivas económicas para México en 2026 apuntan a un crecimiento moderado, estimado entre 1.3% y 1.8%, con una inflación que podría situarse cerca del 4.23%. La economía enfrentará incertidumbre por la revisión del T-MEC y la necesidad de inversión, manteniendo amortiguadores fiscales para la estabilidad.

Tasa de interés

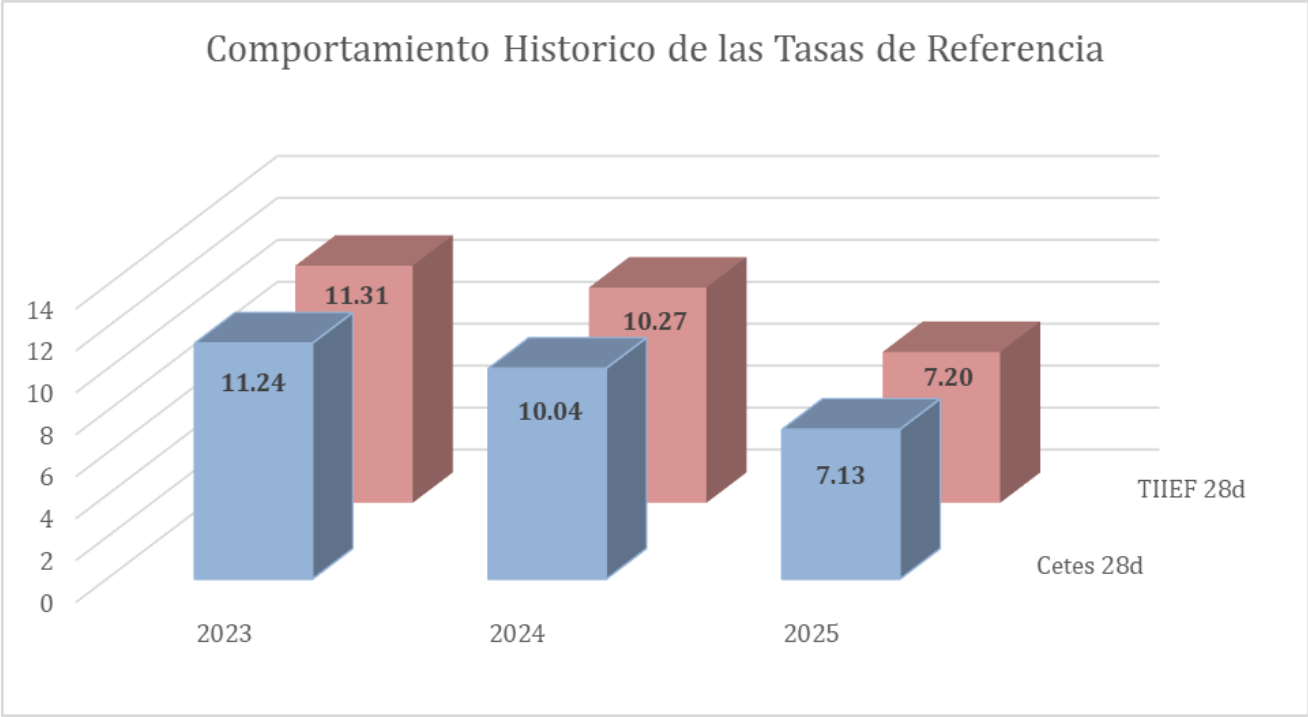
La Emisora está expuesta a las fluctuaciones en las tasas de interés, mismas que pueden afectar de manera negativa el costo financiero de la deuda y por lo tanto la situación financiera y sus resultados de operación en el futuro.

La inflación general permaneció en niveles no observados desde principios de 2021, ubicándose en 4.59% en la primera quincena de marzo 2026. La inflación subyacente se situó en 4.5% en el mismo periodo. Las expectativas de inflación general para el cierre de 2026 se mantuvieron. Los pronósticos de inflación se mantienen vigentes. Por lo anterior, la TIIEF a 28 días ha disminuido cerca de 3 puntos porcentuales en el 2025 para ubicarse a un nivel de 7.1978%.

Las expectativas para la TIIEF (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) en 2026 apuntan a una moderación, con proyecciones que la sitúan entre el 5.9% y 7.3% hacia el cierre del año, reflejando un ciclo de recortes de tasas por parte de Banxico ante una esperada reducción en la inflación y un crecimiento económico moderado.

A continuación se presenta el comportamiento de las tasas de interés de los Certificados de Tesorería de la Federación ("CETES") a 28 días y de la TIIEF, la cual utiliza la Empresa como tasa base de cobro mensual a sus clientes.

La tasa TIIEF 28d al cierre del año 2025 presentó un decremento del 29.89%, a pesar de esto, al cierre del año 2025 se incrementó el gasto por interés de la Arrendadora en un 27.92%, lo que tiene explicación por el incremento de \$3,856,336 en los pasivos bursátiles y préstamos bancarios, lo que representó un incremento del 63.13% respecto del monto de estos rubros que se tenía al cierre del año 2024. La Arrendadora mitiga riesgos guardando una adecuada relación entre la colocación y los pasivos utilizados para su fondeo.



Fuente: Banco de México.

Tipo de Cambio

El peso ha sido objeto de importantes devaluaciones en el pasado. Nuestra moneda, en relación con el dólar, está sujeta a fluctuaciones significativas derivadas de crisis en los mercados internacionales e internos, así como de especulaciones, entre otras circunstancias. Aún cuando en los últimos años nuestra moneda ha variado paulatinamente frente al dólar, no puede asegurarse que en el futuro no pudiera observar movimientos más abruptos.

La depreciación o fluctuación del peso en relación con el dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa los resultados de operación y la posición financiera de la Emisora debido a los incrementos de las tasas de interés nominales como reales, que ocurren después de una devaluación para evitar fugas de capital. Este aumento afectaría el costo de financiamiento relacionada con la contratación de los créditos bursátiles y bancarios contratados por la Emisora.

Durante los años 2023, 2024 y 2025, el tipo de cambio cerró en \$16.89, \$20.27 y \$17.97, respectivamente, la variación entre los años 2025 y 2024 representó un decremento del 11.35%.

Durante el 2025 se presentó una tendencia a la baja en relación con el tipo de cambio peso-dólar, el decremento total entre el inicio y fin del año 2025 fue de un 11.35%. Los tipos de cambio mayor y menor en este año fueron de \$20.8518 y \$17.9042, respectivamente. En el mediano plazo las expectativas ubican un nivel cambiario de \$19.23 y \$19.45 para finales de los años 2026 y 2027, respectivamente.

Fuente: Banco de México.

Cambios en la normatividad aplicable a las actividades de la Emisora

Las disposiciones mercantiles y fiscales que regulan las operaciones de arrendamiento financiero, factoraje financiero y crédito son muy importantes tanto para la Emisora como para sus clientes. Modificaciones en dicho régimen, como podrían ser la eliminación de ciertos privilegios procesales, o bien del tratamiento fiscal de las operaciones que realiza la Emisora, pueden traer como consecuencia una disminución de la demanda de sus servicios, modificaciones en sus márgenes y otras consecuencias que afectarían los resultados de la Empresa.

Con fecha 10 de enero del 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto de reformas a diversas leyes financieras, decreto conocido como "Reforma Financiera". Entre las leyes que se modifican con la Reforma Financiera están el Código de Comercio y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito ("LGOAAC"), así como otras leyes procesales y sustantivas, modificaciones con las que se busca impulsar el otorgamiento del crédito facilitando la constitución de garantías y la recuperación de los créditos. La LGOAAC, que regula a las sociedades financieras de objeto múltiple, prevé que este tipo de sociedades, cuando emitan títulos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores, como es el caso de Value Arrendadora, tendrán el carácter de sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, para efectos de calificación de cartera crediticia y constitución de reservas preventivas por riesgo crediticio; revelación y presentación de información financiera y auditores externos; contabilidad; y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita. En cumplimiento de otras regulaciones, tales como la Circular Única de Emisoras y las disposiciones generales relativas a la prevención de lavado de dinero aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple, Value Arrendadora ya venía cumpliendo con lo anterior, por lo que su funcionamiento no se modifica de manera importante.

Value Arrendadora determina su estimación preventiva relativa a la cartera de créditos apegándose a las disposiciones aplicables a instituciones de crédito, las cuales, tuvieron un cambio a partir del 1 de enero de 2022. Por lo tanto, la cuantificación de dicha estimación se apega a lo siguiente:

Años 2025, 2024 y 2023

La estimación preventiva para riesgos crediticios es determinada conforme a la metodología establecida por la Comisión y tiene como propósito estimar la pérdida que pudiera surgir de los préstamos incluidos en su cartera de crédito.

La determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada categoría de la cartera de crédito se realiza con base en las metodologías generales establecidas en las Disposiciones por la Comisión, las cuales se basan en el enfoque de Pérdida Esperada, que se determina multiplicando la Probabilidad de Incumplimiento (PI) por el producto de la Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento (SP) y la Exposición al Incumplimiento (EI).

Tratándose de líneas de crédito, la Arrendadora reconoce la estimación correspondiente al saldo no dispuesto conforme a las Disposiciones.

La Probabilidad de Incumplimiento es la probabilidad expresada como porcentaje de que ocurra cualquiera o ambas de las siguientes circunstancias con relación a un deudor específico:

- a) El deudor se encuentra en situación de mora durante 90 días naturales o más respecto a cualquier obligación crediticia frente a la Arrendadora, o bien dicha obligación crediticia cumple con los supuestos para ser clasificada con riesgo de crédito etapa 3, descritos anteriormente en los estados financieros dictaminados.
- b) Se considera probable que el deudor no abone la totalidad de sus obligaciones crediticias frente a la Arrendadora.

La Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento corresponde a la intensidad de la pérdida en caso de incumplimiento expresada como porcentaje de la Exposición al Incumplimiento, una vez tomados en cuenta el valor de las garantías y los costos asociados a los procesos de realización (judiciales, administrativos de cobranza y de escrituración, entre otros).

La Exposición al Incumplimiento es la posición esperada, bruta de reservas, de la operación de crédito si se produce el incumplimiento del deudor. La Exposición al Incumplimiento no puede ser inferior a la cantidad dispuesta de la operación al momento del cálculo del requerimiento de capital.

Sobre los créditos con riesgo de crédito en etapa 3, en los que en su reestructuración se acuerda la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, la Arrendadora reconoce una estimación por el 100% de dichos intereses, la cual cancela cuando existe evidencia de pago sostenido.

Cartera de crédito comercial

La metodología de calificación para la cartera de créditos comerciales consiste en:

Efectuar una clasificación de los créditos otorgados considerando el tipo de cartera, identificando aquellos créditos comerciales otorgados a entidades federativas y municipios; proyectos con fuente de pago propia; entidades financieras; y personas morales y físicas con actividad empresarial (estas últimas divididas en dos grupos: aquellas con ingresos o ventas netos anuales (i) menores a 14 millones de UDI's y (ii) mayores a 14 millones de UDI's);

La aplicación individual de una fórmula que considera componentes de pérdida esperada, así como variables de exposición al incumplimiento y vencimientos acumulados a la fecha de cálculo, los cuales varían dependiendo de la clasificación de créditos realizada por la Sociedad;

La determinación de un puntaje crediticio derivado del análisis y evaluación de factores cuantitativos y cualitativos, cuya fuente de información abarca desde bases de datos de una sociedad de información crediticia hasta información histórica obtenida por la Arrendadora durante el proceso de análisis y administración del crédito o información cualitativa obtenida directamente del acreditado.

Entre dichos factores se encuentran la experiencia de pago con instituciones financieras bancarias, no bancarias y empresas comerciales, riesgo financiero, gobierno y estructura corporativa, posicionamiento de mercado, entre otras.

Las reglas de calificación de cartera crediticia comercial establecen la evaluación trimestral de los riesgos crediticios y requieren la consideración de la totalidad de los créditos otorgados a un mismo deudor.

El cálculo de la PI de los créditos comerciales se realiza de acuerdo con las Disposiciones, conforme a cada uno de los grupos descritos anteriormente, que consiste en evaluar factores cuantitativos y cualitativos del acreditado y asignarles un puntaje crediticio, el cual es totalizado y utilizado para calcular la PI.

Para el cálculo de la SP, si los créditos carecen de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito, se determina conforme a los meses transcurridos de atraso, dependiendo del grupo al que pertenecen, y considerando si son o no créditos subordinados o sindicados en los que la Arrendadora es subordinado respecto de otros acreedores; asimismo, se considera la determinación de la SP mediante un cálculo diferenciado para los créditos de acreditados que han sido declarados en concurso mercantil.

En caso de que los créditos cuenten con garantías reales, garantías personales, seguros de crédito, y/o derivados de crédito, éstos son considerados en la determinación SP con la finalidad de ajustar las reservas preventivas para riesgo de crédito. Para la cartera de crédito que cuenta con el beneficio de un esquema de cobertura de paso y medida, el cálculo de la SP considera dicha cobertura.

La EI, en el caso de líneas crédito no comprometidas que son cancelables incondicionalmente o que permiten la cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso de la Arrendadora, corresponde al saldo insoluto del crédito. Para líneas de crédito distintas a las mencionadas anteriormente, la determinación de la EI se elabora conforme al cálculo establecido en las Disposiciones, que considera la clasificación de los créditos en los grupos mencionados previamente.

Cartera de consumo

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito de consumo se determina conforme a la metodología general establecida por la Comisión, que considera inicialmente el nivel de riesgo de crédito en el que están clasificados los créditos y se calcula con base en la aplicación individual de una fórmula que considera componentes de pérdida esperada, así como variables de vencimientos en los últimos cuatro meses previos a la calificación y vencimientos acumulados a la fecha de cálculo.

Grado de riesgo de la estimación preventiva para riesgos crediticios

Las reservas preventivas constituidas por la Arrendadora son clasificadas conforme a su grado de riesgo, de acuerdo con la tabla que se muestra a continuación:

Grado de riesgo	Rangos de porcentaje de estimación preventiva			
	Consumo		Comercial	
	No Revolvente			
	De	A	De	A

A-1	0%	2.0%	0%	0.90%
A-2	2.01%	3.0%	0.91%	1.5%
B-1	3.01%	4.0%	1.51%	2.0%
B-2	4.01%	5.0%	2.01%	2.5%
B-3	5.01%	6.0%	2.51%	5.0%
C-1	6.01%	8.0%	5.01%	10.0%
C-2	8.01%	15.0%	10.01%	15.5%
D	15.01%	35.0%	15.51%	45.0%
E	35.01%	100%	45.01%	100%

Castigos, eliminaciones y recuperaciones de cartera de crédito

La Arrendadora evalúa periódicamente si un crédito con riesgo crédito en etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien ser castigado. El castigo se reconoce cancelando el saldo del crédito que determine la Administración, contra la estimación preventiva para riesgo crediticios. Cuando el crédito a castigar excede el monto de la estimación, antes de efectuar el castigo, la Arrendadora reconoce una estimación hasta por el monto de la diferencia.

En todo caso, la Arrendadora cuenta con evidencia de las gestiones formales de cobro que se han ejercido respecto de estos créditos, así como de los elementos que acreditan la imposibilidad práctica de recuperación del crédito de acuerdo con sus políticas internas establecidas en el manual de crédito.

Adicionalmente, la Arrendadora realiza la eliminación de los créditos con riesgo en etapa 3 en los que su estimación preventiva para riesgos crediticios es del 100%, aún y cuando no cumplen con las condiciones descritas anteriormente. La eliminación se reconoce cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Cualquier recuperación derivada de créditos previamente castigados y/o eliminados es reconocida en los resultados del ejercicio dentro del rubro de "Estimación preventiva para riesgos crediticios", salvo que las recuperaciones provengan de pagos en especie, cuyo tratamiento se realiza conforme a las políticas establecidas para Bienes Adjudicados.

Los costos y gastos incurridos por la recuperación de cartera de crédito deberán reconocerse como un gasto dentro del rubro de otros ingresos de la operación, neto.

Quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera

Las quitas sobre el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total que la Arrendadora realice a los acreditados se realizarán cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios asociada al crédito y, si esta es menor al monto perdonado, la Arrendadora previamente constituye estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La cancelación de la estimación preventiva sobre las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera es aplicable a los montos perdonados derivado de incrementos en el riesgo de crédito, en caso contrario deberán disminuirse de los ingresos que le dieron origen.

Cancelación de excedentes en la estimación preventiva para riesgos crediticios

El excedente de la estimación preventiva para riesgos crediticios se deberá cancelar del estado de situación financiera contra los resultados del ejercicio, afectando el rubro de "Estimación preventiva para riesgos crediticios".

Cambios contables

Mejoras a las NIF 2025

En diciembre de 2024 el CINIF emitió el documento llamado "Mejoras a las NIF 2025", que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. La principal mejora que genera cambios contables es la que se muestra a continuación:

NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera - Entró en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025. Incluye la definición de entidades de interés público y requiere que se revele si la entidad se considera una entidad de interés público o una entidad que no es de interés público.

Divide los requerimientos de revelación de las NIF en: i) revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no lo son), y ii) revelaciones adicionales obligatorias solo para las entidades de interés público. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores. La Arrendadora actualmente es regulada por la Comisión, por lo que su información financiera sigue las reglas de registro y revelación establecidas por dicha Autoridad.

La Administración determinó que la adopción de esta mejora a las NIF no generó efectos en la información financiera.

2. Factores de riesgo relacionados con la Empresa

i. Incumplimiento de pagos

En caso de presentarse incumplimiento de pago por parte de los clientes, aumentarían los saldos de cartera vencida, lo que llevaría a la Empresa a iniciar los procesos judiciales correspondientes para la recuperación de los bienes otorgados en arrendamiento, de los saldos insolutos derivados de contratos de arrendamiento, factoraje y crédito, así como de la ejecución de las garantías adicionales. Para este efecto se contratarían despachos de abogados externos especializados en la recuperación de cartera mediante los procedimientos legales establecidos.

Durante este proceso de recuperación, la Empresa estaría obligada a crear las reservas de cartera correspondientes a cada cliente. El monto de las reservas disminuiría en forma directa el resultado de operación del periodo y afectaría la utilidad de la Empresa.

La Empresa ha buscado que exista correspondencia entre las características de sus operaciones activas y las de sus operaciones pasivas, en cuanto a tipo de moneda, plazo, tasas de interés y monto de las amortizaciones. Sin embargo, pudieran existir factores que no permitieran mantener dichas

correlaciones, lo que podría ocasionar un impacto negativo en los ingresos de la Empresa por financiamiento, viéndose afectadas las condiciones financieras y los resultados operativos.

Durante los años 2025, 2024 y el 2023, la Empresa ha aplicado una estricta política en el otorgamiento de nuevos créditos, realizando estudios cualitativos y cuantitativos de cada cliente, determinando así su capacidad de pago, nivel de endeudamiento y las garantías necesarias para el otorgamiento del financiamiento. Sin embargo, la Empresa no está exenta del riesgo de que dichos estudios pudieran no reflejar la situación real de cada cliente, por lo que podría presentarse incumplimiento de los pagos parciales por parte de los clientes.

(Ver "Punto 3) Información financiera, Inciso d) Comentarios y análisis de la administración", ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital, Cartera vencida neta)

ii. Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

El saldo de la partida de Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios representa la estimación que hace la Empresa para cubrir posibles pérdidas futuras derivadas de cartera de créditos con problemas de recuperación. La metodología de calificación de cartera comercial y de consumo establecida en las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito, desarrolla un modelo de pérdida, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento por deudor.

En el ejercicio 2023, el saldo de las Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticio fue de \$109,638, el saldo de esta cuenta para los dos ejercicios siguientes fue de \$120,641 en el 2024 y para 2025 el saldo fue de \$161,735.

Esta partida puede considerarse un riesgo por la calificación de cartera de los clientes, ya que al tener un cliente clasificado en etapa 3 ya sea con Value Arrendadora o con otra entidad financiera, afecta la calificación y por ende la reserva aumenta para ese cliente y es considerado un gasto para Value Arrendadora.

iii. Falta de liquidez de los acreditados

Los financiamientos de la Empresa se otorgan después de haberse efectuado un análisis minucioso del solicitante y de su capacidad de pago. Esto no significa que el principal y los intereses puedan ser liquidados en los tiempos pactados, lo cual podría resultar en un incremento de la cartera clasificada en etapas 2 y 3 y una falta de liquidez de la empresa para cubrir sus compromisos de pago.

iv. Pasivos con restricciones en la estructura financiera de la Empresa.

Los pasivos bursátiles de la empresa fueron emitidos con algunas restricciones establecidas por la calificador de valores (HR Ratings México), las cuales debe cumplir la Empresa durante el plazo de cada una de las emisiones. El incumplimiento de alguna de estas restricciones podría disminuir el grado de la inversión de la Empresa, provocando dificultades en la renovación de los pasivos bursátiles.

Cabe señalar que, por más de 30 años, la Empresa ha participado en el mercado bursátil mediante Pagarés de Mediano Plazo y, en los últimos años, mediante Certificados Bursátiles, cumpliendo con todas las restricciones de emisión y con los pagos de estos pasivos.

A la fecha se tienen líneas de crédito vigentes con importantes instituciones financieras del país, las cuales se utilizan para hacer frente al crecimiento de nuevos financiamientos. Asimismo, se cuenta con líneas vigentes por disponer para hacer frente nuestros compromisos de colocación.

v. Disminución en la demanda de sus servicios

Durante el año 2025 se ha presentado un baja en las tasas y la tendencia para finales del año 2026 es que las tasas continúen bajando, esto representará un incremento en la competencia en el mercado ya que los acreditados tendrán diversas opciones para financiamiento, esto representará un reto para la Emisora para mantener el crecimiento que se ha tenido en el último año y para continuar siendo competitivos en el mercado de servicios financieros en el que la Arrendadora está enfocada en colocar. Los niveles de rentabilidad podrían mejorarse por la baja de tasas, sin embargo, es necesario que la Emisora siga las estrategias establecidas por la Dirección.

vi. Dependencia de un solo segmento de negocio

La Emisora ofrece a sus clientes cinco productos que son el arrendamiento financiero, el arrendamiento puro, el factoraje, el crédito simple y el crédito automotriz, cada uno con características y funciones propias.

Se considera que la Emisora no tiene alguna dependencia de un segmento de negocio ya que tanto el crédito simple, arrendamiento financiero y operativo en los últimos años han tenido un constante crecimiento.

Los segmentos en los que la Emisora participa son comercio, servicios, agrícola, manufactura y energía y construcción.

3. Factores de riesgo del mercado

i. Mejores condiciones de crédito por parte de los competidores

Prevalece como un factor importante de riesgo el hecho de que otros intermediarios financieros participen activamente en el otorgamiento de crédito con condiciones competitivas que podrían tener como resultado que la Empresa perdiera una parte del mercado que ha logrado captar a lo largo de su historia. Los cambios en la regulación del sector financiero, como los que prevén la existencia de las Sofomes, han generado y seguirán generando una mayor competencia en el sector. Existen además otros intermediarios financieros dedicados a actividades que compiten con las de esta Sociedad, intermediarios que podrían implementar diversas estrategias que resulten en una competencia más intensa en el futuro.

En caso de que los competidores de la Emisora ofrezcan en sus productos condiciones más favorables que las de esta Sociedad, podría suceder que un gran número de clientes realicen amortizaciones anticipadas. Con esto, la Empresa presentaría un menor volumen de cartera total vigente, lo que pudiera afectar el margen financiero de la misma.

La Empresa ha diseñado e implementado las estrategias necesarias para mantener el nivel de cartera total vigente, basándose en la atención personalizada a nuestros clientes, en un mejor y más eficiente servicio, mayor rapidez e innovación y diversificación de nuestros productos.

ii. Participación en un mercado regional

Las operaciones de la Empresa están concentradas en la zona norte y centro del país, principalmente en los estados de Nuevo León y Tamaulipas en la zona norte como en Jalisco y Ciudad de México en la zona del centro ubicándose más del 95% del total de los clientes en estas zonas. Si estas operaciones no marchan conforme a las planeaciones y estrategias diseñadas por la Empresa, esto podría tener un efecto significativo adverso sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

4. Factores de riesgo de las emisiones de certificados bursátiles**i. Cambios en el régimen fiscal**

La Emisora no puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a los certificados bursátiles que tiene emitidos permanezca sin modificaciones. De llegar a verificarse estas modificaciones, podría afectarse el tratamiento fiscal de los intereses generados por dichos instrumentos, de las operaciones que se realicen con los mismos, de los propios tenedores de certificados, o de la Emisora.

ii. Prelación en caso de concurso mercantil

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para el efecto de determinar la cuantía de las obligaciones de la Empresa a partir de la sentencia que la llegare a declarar en concurso mercantil, las obligaciones que se contienen en los instrumentos de deuda emitidos por la Empresa denominadas en pesos deberán ser convertidas a Unidades de Inversión ("UDIS"), al valor que las UDIS tengan a la fecha de declaración de concurso mercantil. En caso de que dichos instrumentos de deuda estuvieran denominados en UDIS, deberán mantenerse denominados en dichas unidades. Así mismo, las obligaciones de la Empresa (incluyendo sus obligaciones al amparo de los instrumentos de deuda por ella emitidos) denominadas en Pesos o UDIS que no tengan garantía real cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de la declaración de concurso mercantil.

iii. Mercado limitado para los certificados bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los instrumentos de deuda emitidos por la Empresa, y es posible que dicho mercado no se desarrolle. El precio al cual se negocien tales instrumentos puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera de la Empresa. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrollara, la liquidez de los referidos instrumentos podría verse afectada negativamente y los tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los instrumentos en el mercado, dificultando la recuperación de la totalidad o de una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

Otros Valores:

Al 31 de diciembre del 2025 la Empresa tiene Certificados Bursátiles inscritos en el RNV, bajo las siguientes condiciones:

Monto: \$1'000,000 (miles de pesos)

Clave de pizarra: VALARRE 24

Fecha de emisión: 16 de abril de 2024

Fecha de vencimiento: 10 de abril de 2029

Valor nominal de los pagarés: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Plazo: 5 años.

Monto: \$500,000 (miles de pesos)

Clave de pizarra: VALARRE 24-2

Fecha de emisión: 20 de junio de 2024

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2029

Valor nominal de los pagarés: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Plazo: 5 años.

Monto: \$500,000 (miles de pesos)

Clave de pizarra: VALARRE 24-3

Fecha de emisión: 15 de octubre de 2024

Fecha de vencimiento: 09 de octubre de 2029

Valor nominal de los pagarés: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Plazo: 5 años.

Monto: \$1'000,000 (miles de pesos)

Clave de pizarra: VALARRE 25

Fecha de emisión: 24 de julio de 2025

Fecha de vencimiento: 18 de julio de 2030

Valor nominal de los pagarés: \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

Plazo: 5 años.

Los intereses y procedimientos de cálculo de los mismos, la periodicidad del pago de intereses, lugar y fecha de pago de intereses y capital y demás condiciones en que se emitieron estos títulos, aparecen con detalle en las páginas 2 a 9 de este Reporte Anual.

En relación con los valores antes descritos, la empresa, en los términos de los artículos 33, 50 y demás aplicables de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores* emitidas por la CNBV, tiene la obligación de entregar información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma trimestral y anual, a la BMV y a la CNBV. Además, dichos emisores tienen la obligación de reportar aquellos eventos relevantes que lleguen a suceder. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, la misma se proporciona de manera acumulada y se acompaña de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.

La Empresa ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación les requiere sobre eventos relevantes, así como la información anual y trimestral a que se hizo referencia en el párrafo anterior durante los últimos tres ejercicios.

Ver "Punto 2 La Compañía, punto v) Legislación aplicable y situación tributaria".

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

Los valores que la Sociedad tiene inscritos en el Registro no han sufrido modificaciones en cuanto a los derechos inherentes a los mismos. La Sociedad únicamente tiene inscritos Certificados Bursátiles, los cuales han mantenido sus condiciones originales.

Destino de los fondos, en su caso:

Los recursos provenientes de la colocación de los certificados bursátiles que la Sociedad tiene actualmente emitidos se destinaron a la realización de operaciones de arrendamiento financiero, de arrendamiento puro, de factoraje financiero y de crédito propias del giro de la Emisora.

Confirmamos que los fondos fueron utilizados en su totalidad en el otorgamiento de arrendamientos y créditos.

Documentos de carácter público:

La información contenida en este Reporte Anual podrá ser consultada o ampliada por el Lic. Víctor Manuel González González, Director de la Empresa, en el teléfono (81)8153 9500, o directamente en el domicilio de la Empresa, ubicado en Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur (antes Avenida San Pedro 202 Sur), Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, N.L., CP 66220. También podrá ser ampliada vía correo electrónico: vgonzalez@value.com.mx, así como en la página de Internet de la Bolsa en www.bmv.com.mx.

Podrán otorgarse copias de este Reporte Anual a solicitud del inversionista.

Para más información consultar en Internet la página de la Empresa:

www.value.com.mx/arrendadora/

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Denominación social y nombre comercial

La Sociedad se denomina Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero. El nombre comercial que utiliza la Empresa es el mismo que su denominación social.

Constitución

La Empresa fue constituida originalmente como Organización Auxiliar del Crédito y bajo la denominación de "Fina Arrenda", S.A. de C.V., mediante escritura pública número 229, de fecha 21 de junio de 1991, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar, Notario Público 104, con ejercicio en Monterrey, N.L., documento cuyo primer testimonio se inscribió bajo el Número 2238, Folio 61, Volumen 360, Libro 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, con fecha 20 de agosto de 1991, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, N.L.

La duración de la Empresa será indefinida, de acuerdo con lo establecido en los estatutos sociales.

Dirección de sus principales oficinas y teléfonos

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur (antes Avenida San Pedro 202 Sur), Colonia del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, con número telefónico (81) 8153 9500.

Antecedentes y trayectoria de la empresa

Como ya se comentó en el *inciso ii Constitución*, la escritura constitutiva de la Empresa tiene fecha de 21 de junio de 1991.

El 8 de junio de 1992, con la adquisición de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, el Grupo Financiero Fina Value quedó constituido con las siguientes entidades financieras: Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa; Fina Factor, S.A. de C.V.; Fina Arrenda, S.A. de C.V.; Fianzas Fina, S.A. de C.V. y una empresa prestadora de servicios denominada Fina Consultores, S.A. de C.V.

A finales de 1993, el grupo fue capitalizado con \$112,000 y el número de accionistas se incrementó, pasando de 40 a 140. Todo esto motivó la entrada de un nuevo equipo de trabajo enfocado a impulsar el crecimiento y la rentabilidad del grupo y de sus subsidiarias.

El 29 de mayo del 2000, los accionistas de Value Grupo Financiero acordaron modificar la denominación de las sociedades pertenecientes al grupo por las denominaciones actuales, eliminando de sus denominaciones la palabra "Fina", y sustituyéndola por la palabra "Value". Las actuales denominaciones de las entidades financieras subsidiarias y de la empresa de servicios del grupo financiero son Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa; Value Arrendadora, S.A. de C.V.; y Value Consultores, S.A. de C.V.

El 18 de julio del 2006 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el *Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, Ley de Ahorro y Crédito Popular, Ley de Inversión Extranjera, Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y del Código Fiscal de la Federación* (el "Decreto"). Por este Decreto, entre otras cosas, las operaciones de arrendamiento financiero y de factoraje financiero pasaron a ser reguladas por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC"), pudiendo ser realizadas sin necesidad de autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP"). Estas actividades, podrán ser realizadas, junto con las de otorgamiento de crédito, de manera habitual y profesional, a través de la figura jurídica conocida como "Sociedad Financiera de Objeto Múltiple", figura que se encuentra regulada en los artículos 87-B al 87-P de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito ("LGOAAC").

Con base en esta reglamentación, el 29 de noviembre del 2007, la asamblea general extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó su transformación de organización auxiliar del crédito, bajo la modalidad de arrendadora financiera, en Sofom ENR. El acta correspondiente se protocolizó mediante la escritura pública número 1033, de fecha 30 de noviembre del 2007, pasada ante la fe del Lic. Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público 137, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, N.L. bajo el Folio Mercantil No. 36701*9, con fecha 20 de diciembre del 2007.

El 14 de enero del 2010, las asambleas generales extraordinarias de accionistas de Value Arrendadora y de Value Factoraje acordaron la fusión de ambas sociedades, fusión en la que Value Arrendadora tuvo el carácter de sociedad fusionante o que subsiste, y Value Factoraje el carácter de sociedad fusionada o que se extingue. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público otorgó la autorización para esta fusión a que se refería el entonces vigente artículo 10 de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras ("LRAF") (equivalente al artículo 17 de la nueva LRAF) con fecha 02 de febrero del 2010. La protocolización de los acuerdos de fusión y de la autorización antes mencionada se formalizó mediante escritura pública número 1776, de fecha 15 de enero del 2010, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Salvador Garza Zambrano, Notario Público 137, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, documento cuyo primer testimonio se inscribió bajo los Folios Mercantiles Electrónicos números 36701-9 y 31075-9, con fecha 25 de febrero del 2010, fecha a partir de la cual, en los términos de lo previsto por la fracción IV del entonces vigente artículo 10 de la LRAF, equivalente al artículo 17 de la nueva LRAF, surte efectos esta fusión.

Con fecha 28 de agosto del 2015 se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora en la que se acordó que, en lo sucesivo, tendría el carácter de Sofom Regulada, en los términos previstos en los artículos 87-B, párrafo quinto, y 87-D, fracción V de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que emite Certificados Bursátiles inscritos en el Registro Nacional de Valores. El carácter de Sofom Regulada de este tipo de entidades financieras lo es para efectos de calificación de cartera crediticia y constitución de reservas preventivas por riesgo crediticio; revelación y presentación de información financiera y auditores externos; contabilidad; y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita. En cumplimiento de otras regulaciones, tales como la Circular Única de Emisoras y las disposiciones generales relativas a la prevención de lavado de dinero aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple, Value Arrendadora ya venía cumpliendo con lo anterior, por lo que su funcionamiento no se modifica de manera importante.

Eventos históricos relevantes

Durante los últimos años, la Emisora ha incrementado su capital contable, ya sea mediante aportaciones de los accionistas y/o mediante la obtención de utilidades. El capital contable de la Sociedad, al 31 de diciembre del 2025, es de \$2,688,324. El capital contable aumentó conforme el año pasado en un 16.89%.

Dentro del monto total del capital contable se incluyen un capital social pagado de \$414,610; reservas de capital por \$59,957; y resultados de ejercicios anteriores de \$2,213,757, que incluyen el resultado neto del ejercicio de \$388,371.

El 20 de diciembre del 2007 surtieron efectos legales los acuerdos de la asamblea general extraordinaria de accionistas del 29 de noviembre del 2007, por los que se decidió transformar a la sociedad de organización auxiliar del crédito, bajo la modalidad de arrendadora financiera, en Sofom ENR, modificándose como consecuencia de ello diversas disposiciones de los estatutos sociales. Con esta transformación se ampliaba el catálogo de actividades que la Sociedad podía llevar a cabo hasta entonces, siendo su principal objeto social la realización, de manera habitual y profesional, de operaciones de arrendamiento financiero, factoraje financiero y crédito.

Durante el 2010, la Emisora, como entidad fusionante, se fusionó con Value Factoraje, S.A. de C.V., adquiriendo la totalidad de los activos y asumiendo la totalidad de los pasivos y capital de esta última sociedad que, en su carácter de entidad fusionada, se extinguió. Toda vez que los activos, pasivos y capital de la sociedad fusionada se suman a los de la sociedad fusionante, esta operación generó para la Emisora un incremento en el activo total de \$607,492; en el pasivo total de \$358,299; y, en el capital contable, de \$249,193. Con esta fusión se fortaleció la estructura financiera de la Empresa, y se unificó y simplificó la administración y control de la Sociedad, luego de la transformación de Value Arrendadora y de Value Factoraje de organizaciones auxiliares del crédito (arrendadora financiera y empresa de factoraje financiero, respectivamente) en sociedades financieras de objeto múltiple, entidades no reguladas.

Con fecha 28 de agosto del 2015 se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora en la que se acordó que, en lo sucesivo, tendría el carácter de Sofom Regulada, en los términos previstos en los artículos 87-B, párrafo quinto, y 87-D, fracción V de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que emite Certificados Bursátiles inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Cambios en la administración.

La actividad primordial de la Empresa durante los últimos años ha sido la realización de contratos de apertura de crédito para capital de trabajo y de financiamiento para Pymes, financiamiento de proyectos de alto impacto económico, contratos de arrendamiento financiero y contratos de arrendamiento puro.

La Empresa ha mantenido una participación activa en el financiamiento automotriz multimarca, estableciendo alianzas importantes con distribuidores de las principales marcas automotrices, lo que la ha llevado a especializarse en sus productos y servicios y a incrementar su participación en el mercado.

La Empresa busca mantener una participación importante en el mercado de arrendamiento, enfocándose en el segmento de pequeñas y medianas empresas, a las que financia equipo de transporte, mobiliario y equipo, así como bienes muebles e inmuebles para uso comercial e industrial de empresas corporativas. Actualmente, el objetivo es mantener un crecimiento constante en la rentabilidad de cada una de las operaciones tanto de crédito como de arrendamiento, esperando apuntalar el crecimiento de la Empresa mediante un impulso a las operaciones de crédito de capital de trabajo y de financiamiento de proyectos específicos, así como de su participación en operaciones de arrendamiento financiero y de arrendamiento puro.

En el desempeño de su actividad, la Empresa pretende:

- Mantener un servicio personalizado a sus clientes, para que dicho servicio sea mejor y más eficiente.
- Garantizar la adecuada rentabilidad de cada operación de financiamiento en función del grado de riesgo del cliente, del fondeo esperado, del plazo y la moneda de la operación.
- Ofrecer productos financieros diversos que satisfagan las necesidades de las personas físicas y morales, principalmente para la adquisición de equipo de transporte.
- Ofrecer productos financieros ágiles enfocados a la adquisición de bienes muebles e inmuebles de personas morales en el sector de pequeñas y medianas empresas.
- Desarrollar e implementar sistemas de información que faciliten la atención y operación de los productos ofrecidos.
- Mejora continua de los tiempos de atención y respuesta de las solicitudes de crédito por parte de sus clientes.

La Empresa ofrece adicionalmente a sus clientes personas físicas un seguro de vida. Con este seguro, en caso de fallecimiento del titular del contrato, se cubre el adeudo total que haya tenido el cliente a la fecha del fallecimiento, reduciendo riesgos en la cobranza.

El Sistema Integral de Administración de Arrendamiento Financiero (SIAAF), plataforma bajo la cual se realizan y registran las operaciones que la Empresa realiza. Este es un sistema integrador que permite llevar la administración de las diferentes áreas

que participan en las operaciones. Con el SIAAF se mantiene en una plataforma de consulta la información de clientes y de prospectos entre las áreas de crédito y promoción. Cuando se autoriza el crédito se procede a su alta por medio de la mesa de control operativo, donde se abre una cuenta y se registra automáticamente en contabilidad en línea. Este sistema nos permite mantener un mayor control en todos los procesos operativos. Se realizan en forma automática la aplicación de las pólizas contables y los registros de cada aplicación y afectación a las diferentes cuentas de registro y se transmiten los resultados de la información entre las áreas.

Este sistema integral se mantiene vigente y en constante actualización, además durante el 2018 se implementó de manera automática un sistema de control de estimaciones para reservas preventivas de cartera, apoyado por un proveedor externo que, trabajando en conjunto, se lleva la captura de variables cualitativas y cuantitativas para generar la estimación preventiva para riesgos crediticios de forma mensual.

Principales inversiones

Las inversiones realizadas por los accionistas de la Empresa se han dirigido a incrementar su capital social para mantener una sana estructura financiera. No se han hecho inversiones en otras empresas ni se han presentado procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido un efecto significativo sobre la situación financiera de la Sociedad.

Las inversiones realizadas por la Empresa se han dirigido al incremento de la Cartera de Crédito, Neto, rubro que presenta un saldo total neto de \$4,083,667 en el 2023, de \$6,285,888 en el 2024, y de \$9,268,897 en el 2025.

Las inversiones realizadas por la Empresa en bienes otorgados en arrendamiento puro se presentan en Inmuebles, Mobiliario y Equipo (neto), rubro que presenta un saldo de \$1,649,396 en el 2023, de \$1,261,336 en el 2024, y de \$1,796,562 en el 2025.

No han existido ofertas públicas para la toma del control de la Emisora, ni realizadas por ésta para tomar el control de otras compañías.

Descripción del negocio:

Como Sofom ER, la actividad principal de la emisora es la celebración habitual y profesional de operaciones de arrendamiento financiero, de factoraje financiero y de crédito, pudiendo celebrar asimismo operaciones de arrendamiento puro.

Actividad Principal:

Mediante el contrato de arrendamiento financiero la Emisora otorga a los arrendatarios el uso o goce temporal de un bien tangible, y éstos se comprometen a cubrir por ello una contraprestación global en pagos parciales y periódicos, que comprenden una parte del valor de adquisición de los bienes y las cargas financieras. El arrendatario adquiere el derecho de utilizar los bienes en su beneficio, cubriéndose con los pagos parciales el costo o valor de adquisición de los bienes arrendados, el costo del capital, los gastos de operación y el margen de utilidad que deberá de obtener la Sociedad.

En el arrendamiento financiero al final del plazo pactado y una vez cubierta la contraprestación global, el arrendatario se convierte en el dueño del bien arrendado mediante un pago simbólico, ya que hasta antes de ese momento el propietario legal del activo es la arrendadora financiera.

La Emisora puede también celebrar contratos de arrendamiento puro, el cual es un producto adicional que la Empresa ofrece en el mercado, por el que otorga al arrendatario el uso y goce temporal de un bien a un plazo determinado, a cambio del cual el arrendatario se obliga a pagar una renta. Al término del contrato el bien arrendado se entrega a la arrendadora o se vende al arrendatario a valor comercial.

Mediante el contrato de apertura de crédito, la Empresa pone a disposición del acreditado determinada cantidad de dinero, para que éste haga uso de la misma en la forma, términos y condiciones que se pacten en el contrato y hasta por el monto del crédito pactado, obligándose el acreditado a pagar adicionalmente intereses sobre las cantidades de que disponga. El acreditado dispone del crédito mediante la suscripción y entrega de pagarés a favor de la Empresa, en el entendido de que el monto de la línea de crédito puede o no restituirse por las amortizaciones que el acreditado haga de las sumas dispuestas, según se trate, respectivamente de contratos de apertura de crédito en cuenta corriente o de contratos de apertura de crédito simple.

Por medio del factoraje financiero, la Empresa conviene con el factorado en adquirir los derechos de crédito no vencidos y pendientes de pago que tenga este último a su favor por un precio determinado o determinable, en moneda nacional o extranjera, y que se encuentren documentados en facturas, contrarrecibos, títulos de crédito y cualquier otro documento que acredite la existencia de dichos derechos de crédito. La transmisión de los derechos de crédito y la entrega de los documentos que acrediten su existencia se efectúa mediante la celebración de contratos denominados indistintamente como "contratos de factoraje financiero" o como "contratos de cesión de derechos".

La Empresa mantiene una constante supervisión y atención de la cartera de financiamiento de clientes, así como del control y la valuación de las garantías otorgadas a favor de la Empresa por sus clientes. La Empresa cuenta con los medios electrónicos para que clientes y afiliados puedan

revisar las alternativas de arrendamiento financiero, arrendamiento puro y crédito. Además de esto, se realizan estudios y análisis de crédito para recomendar la viabilidad y el plazo óptimo de los distintos financiamientos, así como trámites para la autorización de líneas de crédito.

Los bienes que la Empresa puede financiar son: equipo de transporte, maquinaria y equipo, bienes inmuebles, equipo de cómputo, mobiliario y equipo. Actualmente más del 27% de la cartera vigente está representada por equipo de transporte, principalmente automóviles y camiones.

Principales servicios y sus características

- **Sector Industrial:**

La Empresa otorga arrendamiento financiero o crédito a personas morales o físicas que desean financiar proyectos de inversión y/o adquirir inmuebles, maquinaria y equipos mediante un esquema variado de alternativas de financiamiento con recursos propios de la Empresa y/o de instituciones de fomento (Nafin, Fifomi, Bancomext).

- **Sector Comercial:**

La Empresa otorga arrendamiento financiero o crédito a personas morales o físicas que desean financiar capital de trabajo, adquirir inmuebles y maquinaria para uso comercial mediante un esquema variado de alternativas de financiamiento con recursos propios de la Empresa y/o de instituciones de fomento (Nafin, Fifomi, Bancomext).

- **Sector Automotriz:**

La Empresa otorga arrendamiento financiero, arrendamiento puro o crédito a personas morales o físicas que desean adquirir equipo de transporte nuevo o usado de cualquier marca mediante un esquema variado de alternativas de financiamiento que buscan cubrir todas las necesidades del cliente.

Arrendamiento financiero

Es un contrato por medio del cual la Empresa se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar una suma de dinero determinada que cubra el valor de adquisición de los bienes más las cargas financieras y adoptar al vencimiento alguna de las opciones terminales.

Los plazos a financiar que otorga la Empresa son: en equipo de transporte, de 12 a 60 meses, en maquinaria de 12 a 60 meses, para inmuebles de 12 a 84 meses y mobiliario y equipo de oficina de 12 a 18 meses.

Características del arrendamiento financiero:

- *Financiamiento hasta del 90% del bien arrendado.*- La Empresa cobra un pago inicial de capital, una renta en depósito y una comisión de apertura.
- *Financiamiento de vehículos nuevos mediante arrendamiento financiero.*- Se requiere un pago mínimo a capital, el cual se determina por la capacidad de pago del acreditado. El IVA del valor de adquisición del vehículo se paga en forma mensual, conforme se realizan las amortizaciones de dicho valor, lo que reduce el pago mensual liberando el flujo de efectivo del arrendatario.
- *Financiamiento de vehículos seminuevos mediante arrendamiento financiero.*- Se ofrecen plazos hasta de 36 meses. Aplica sobre vehículos de 4 años de antigüedad o menos. Se requiere un pago inicial de al menos mayor al 25%.
- *Se protege el flujo de efectivo de las empresas.*- El cliente no tendrá que utilizar su flujo de operación diaria para la compra de un activo fijo.
- *Se obtienen importantes descuentos por pago de contado al adquirir los bienes.*- Al contar el cliente con una línea de crédito, éste tendrá la opción de negociar con el proveedor el mejor precio de contado.

La Empresa tiene establecida una matriz de precios para determinar los precios de financiamiento, la que se actualiza mensualmente de acuerdo a las condiciones del mercado y que está segmentada de la siguiente forma:

- **Operaciones de menudeo**

Las operaciones con personas físicas o morales por montos de hasta \$10 millones de pesos se consideran operaciones de menudeo. Para el financiamiento se toma como base la tasa TIEF más un diferencial sobre la misma. Este tipo de operaciones son autorizadas por el comité de crédito operativo de la empresa el cual está conformado por el Director General, el Subdirector de Promoción y el Gerente de Crédito, entre otros.

- **Operaciones empresariales**

Las operaciones por montos que van entre los \$10 y \$100 millones de pesos se consideran operaciones empresariales. Para el financiamiento se toma como base la tasa TIEF más un diferencial sobre la misma. Este tipo de operaciones son autorizadas por el Comité de Crédito Táctico, el cual está conformado por cinco directores de Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V.

- **Operaciones corporativas**

Las operaciones por montos mayores a los \$100 millones de pesos se consideran operaciones corporativas. Para el financiamiento se toma como base la tasa TIEF más un diferencial sobre la misma. Este tipo de operaciones son autorizadas por el Comité de Crédito Estratégico conformado por cinco consejeros.

Arrendamiento puro

Es un producto adicional que la Empresa ofrece en el mercado para otorgar el uso y goce temporal de un bien a un plazo determinado, a cambio del cual el arrendatario se obliga a pagar una renta mensual. Se puede asimismo contratar el servicio integral de administración de flotilla o el servicio de control de flotilla, donde el cliente paga una renta mensual en la que se incluyen todos los gastos de mantenimiento, revisiones, cambio de refacciones y administración de flotilla.

Para el financiamiento de vehículos nuevos y equipo de cómputo mediante arrendamiento puro, se requiere el depósito de una renta y el pago de una comisión de apertura. El cliente disfruta del uso y goce temporal del bien arrendado durante el plazo establecido en el contrato, pagando rentas periódicas por su uso.

Características del arrendamiento puro:

- El pago efectuado mensualmente como renta se considera como un gasto de operación para el cliente.

- El cliente puede optar por refinanciar el valor de la unidad y conservar el vehículo.
- El bien dado en arrendamiento puro no se considera como activo fijo del cliente, por lo que no podrá realizar la depreciación correspondiente.

Durante el 2009, la Emisora, entonces como Sofom ENR, comenzó a celebrar también operaciones de crédito simple, de crédito en cuenta corriente y de factoraje financiero. Estas operaciones se realizan con empresas, principalmente para el financiamiento de capital de trabajo. Las operaciones cuentan con garantía real, mediante hipoteca y/o prenda.

Crédito simple

Es un producto que la Empresa ofrece en el mercado para otorgar un crédito a un plazo determinado. La garantía en dicho producto es prendaria, hipotecaria o bursátil.

Características del crédito simple:

- La disposición de los recursos es para capital de trabajo.
- El cliente registra el contrato como una obligación en su pasivo.

Factoraje

Es un producto que la Empresa ofrece a sus clientes para otorgar un financiamiento a corto plazo de sus necesidades. El factoraje se opera por Cadenas Productivas con NAFIN, por medio del portal, los clientes cargan las facturas y la Empresa las descuenta y realiza el desembolso a los proveedores. En un plazo determinado no mayor a 90 días el cliente paga el monto de lo operado a la Empresa.

Características del factoraje:

- La operación se realiza vía electrónica.

Canales de distribución:

Los principales canales de distribución utilizados por la empresa para la promoción de sus servicios son los siguientes:

- **Agencias afiliadas:**

Actualmente, la Empresa tiene acuerdos comerciales establecidos con las principales agencias líderes de la ciudad de Monterrey, las cuales distribuyen las siguientes marcas de vehículos: Ford, Chrysler, Chevrolet, VW, Nissan, Honda, Audi, Mercedes Benz, Tesla, MG, SEAT, KIA, Hyundai y BMW, entre otras.

- **Plan de venta, promotores del grupo financiero:**

La Empresa cuenta con la sinergia de negocios del grupo financiero, el cual por medio de los promotores de la casa de bolsa canalizan operaciones hacia la Sociedad.

- **Plan de ventas promoción directa funcionarios de la empresa:**

La Empresa cuenta con un equipo de promoción interno que ofrece un servicio personalizado y directo, hacia una cartera de clientes con más de 12 años de experiencia crediticia y la promoción continua de clientes potenciales.

La Empresa realiza su operación y administración a través de las áreas de promoción, crédito, jurídico, contabilidad y cobranza.

Área de promoción

Dentro del proceso total del arrendamiento o del crédito, la principal actividad la realiza el área de promoción. La Empresa busca proveer de servicios y recursos financieros a sus clientes, otorgar un servicio de calidad y lograr una óptima promoción.

Los clientes a los que se encuentra dirigida la estrategia de promoción son:

- Personas morales
- Personas físicas, con o sin actividad empresarial.

La fuerza de promoción está compuesta por su propio personal (Director General, Director de Promoción y Ejecutivos de Cuenta).

El procedimiento para el trámite de una línea de arrendamiento o de crédito tiene las siguientes etapas: (i) se explica al cliente el concepto de arrendamiento financiero, de arrendamiento puro y de crédito, así como sus características; (ii) se conoce al cliente en cuanto a su industria, giro, planes futuros, proveedores, clientes, etc.; (iii) con base en ello, se identifican las necesidades de financiamiento; (iv) se presenta al cliente una cotización de acuerdo al monto y plazo solicitado; (v) el cliente presenta una solicitud de arrendamiento financiero, de arrendamiento puro o de crédito, acompañada de información financiera, legal y fiscal; (vi) se realiza un análisis previo de la solicitud por el área de promoción; y (vii) se envía al área de créditos para su autorización o rechazo.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Para operar como arrendadora financiera, y en los términos de la LGOAAC, la Emisora contaba con la autorización que le fuera otorgada por la SHCP mediante Oficio 102-E-366-DGSV-II-B-a-2504 EXP.723.1/309793, de fecha 27 de mayo de 1991, modificada por última vez mediante Oficio No. 366-I/A/309, de fecha 25 de noviembre del 2004.

En virtud de la transformación de la empresa en Sofom ENR, mediante Oficio UBVA/026/2008 emitido por la Unidad de Banca, Valores y Ahorro de la SHCP con fecha 10 de marzo del 2008, y en los términos previstos en los artículos transitorios del *Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, Ley de Ahorro y Crédito Popular, Ley de Inversión Extranjera, Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y del Código Fiscal de la Federación* la autorización antes mencionada para operar como arrendadora financiera ha quedado sin efectos, por lo que, en lo sucesivo, las operaciones de arrendamiento financiero, factoraje financiero y de crédito que realice la Emisora se sujetarán a las disposiciones aplicables de la LGTOC.

La emisora no cuenta con alguna marca y no tiene ningún contrato que esté por expirar en los próximos años.

Principales clientes:

La Empresa está orientada a financiar a empresas pequeñas, medianas y, en algunos casos, a empresas grandes y grupos corporativos, a municipios y gobiernos.

Número de clientes en Cartera de Crédito* al 31 de diciembre del 2025 (cifras expresadas en miles de pesos)				
RANGO (miles)	Monto	%	No. Clientes	%
De 1 a 100	2,372	0.02%	258	39.51%
De 101 a 500	27,681	0.29%	137	20.98%
De 501 o más	9,523,002	99.69%	258	39.51%
Total:	9,553,055	100.00%	653	100.00%

* Cartera de crédito y arrendamiento (incluye arrendamiento financiero, factoraje y crédito clasificado por etapas 1, 2 y 3)
Value Arrendadora no tiene dependencia directa con ninguno de sus clientes.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Las empresas en México están sujetas al Impuesto sobre la Renta ("ISR"). El ISR se calcula de acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes aplicables. Los resultados fiscales difieren de los contables debido a ciertas diferencias permanentes (básicamente por los gastos no deducibles), y a diferencias temporales que afectan los resultados contables y fiscales en distintos ejercicios (básicamente originadas por la depreciación de los activos fijos, ingresos acumulados por rentas en forma anticipada y ciertas provisiones de gastos). La LISR vigente en los últimos tres años (2025, 2024 y 2023) establecía una tasa de impuesto del 30%.

La figura de las sociedades financieras de objeto múltiple está prevista en la LGOAAC. Existen dos tipos de sofomes: las reguladas y las no reguladas. Las reguladas, a su vez, son de dos tipos: por una parte, las que tienen vínculos patrimoniales con instituciones de crédito, sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares o uniones de crédito y, por otra parte, las que emitan valores de deuda a su cargo inscritos en el Registro Nacional de Valores. En este último supuesto se encuentra la Compañía. De esta forma, tiene obligaciones como entidad financiera y como emisora de certificados bursátiles.

En su carácter de entidad financiera, le resulta aplicable particularmente lo previsto en la fracción V del artículo 87-D de la LGOAAC, que establece que las sofomes que tengan el carácter de reguladas por emitir títulos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores se sujetarán a las disposiciones de carácter general que expida la CNBV en materia de calificación de cartera crediticia y constitución de estimaciones preventivas por riesgo crediticio, revelación y presentación de información financiera y auditores externos, contabilidad y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita. Esta regulación, a su vez, está contenida en las *Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de*

depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades de objeto múltiple reguladas ("Circular Única de Instituciones Financieras Especializadas" o "CUIFE"), en cuyo artículo 72 Bis 3 establece que las sofomes reguladas que emitan títulos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores se sujetarán a lo previsto en diversas disposiciones de las *Disposiciones de carácter general aplicables a instituciones de crédito* ("Circular Única de Bancos") en materia de provisiones preventivas adicionales, cartera crediticia de consumo, cartera crediticia comercial, metodologías internas, constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo y criterios contables y valuación de valores y revelación de información financiera y estados financieros. Asimismo, le resulta aplicable la Circular Única de Auditores Externos y, en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, las *Disposiciones de carácter general a que se refieren los artículos 115 de la Ley de Instituciones de Crédito en relación con el 87-D de la Ley General de organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 95-Bis de este último ordenamiento aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple*.

En su carácter de emisora de certificados bursátiles le resultan aplicables, principalmente, la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones reglamentarias contenidas en las *Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores* ("Circular Única de Emisoras" o "CUE").

A la Emisora no le deriva algún impacto relevante por la existencia de alguna ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático, ya que el destino de los créditos es el arrendamiento de autos o el de créditos simples con garantía hipotecaria que utilizan el recurso para capital de trabajo.

Recursos humanos:

La Emisora, cuenta con 90 empleados, cada uno de ellos tiene celebrado un contrato individual de trabajo.

La Emisora retribuye a sus empleados con salarios y prestaciones iguales o superiores a los que instituciones similares otorgan a su personal en la medida que se vayan cumpliendo las metas, o rebasando los índices de productividad que correspondan al sector financiero.

Todos los empleados registrados en la emisora están considerados como empleados de confianza y no existen a la fecha contratos con personal eventual.

Desempeño ambiental:

Debido al giro de la Empresa y al sector en el que se encuentra, las operaciones de la misma no representan ningún riesgo ambiental. Tomando en cuenta esta circunstancia, la Emisora no cuenta con una política ambiental, ni un sistema de administración ambiental, certificados o reconocimientos ambientales, ni programas o proyectos para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y los recursos naturales.

Información de mercado:

Para efectos de la información de mercado que a continuación se presenta, deberá tomarse en consideración que, luego de las reformas a la LGOAAC del 18 de julio del 2006, la operación de arrendamiento financiero dejó de ser exclusiva de las arrendadoras financieras autorizadas por la SHCP, pasando a ser una operación de crédito más, en los términos de la LGTOC. Si esta actividad de arrendamiento financiero se lleva a cabo de manera habitual y profesional, puede hacerse a través de la figura de las Sofomes, que pueden tener el carácter de reguladas o de no reguladas. Gran parte de las arrendadoras financieras se transformaron en Sofomes entre el 2007 y el 2009. Algunas de ellas pasaron a integrar una organización gremial denominada Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Arrendamiento, Crédito y Factoraje, A.C. ("AMSOFAC").

La Empresa ha logrado dentro de su plan de promoción la captación de nuevos clientes, a los cuales se les ofrecen razonables ventajas competitivas y mejores servicios.

Cabe destacar que la Empresa ha identificado claramente las dificultades que representan para los clientes la adquisición de activos fijos y, no perdiendo de vista eso, constantemente ha estado en busca de mejores condiciones para cubrir las necesidades que presenta el mercado. Debido a ello la Empresa tiene muy presente el proceso de decisión por el que tienen que atravesar los clientes para la adquisición de sus activos fijos, ya que esta decisión no radica sólo en pensar en un crédito o en una inversión, sino que entran en juego una serie de otros factores, tales como la rapidez del servicio, accesibilidad de los insumos, tasas, servicios alternos o adicionales que se ofrecen, y personal de promoción, entre otros.

La Empresa sabe que entender el comportamiento del consumidor es un proceso continuo, ya que se forman expectativas sobre diversos factores, entre los que destacan las experiencias pasadas, la información proveniente de las fuentes sociales, las presentaciones y la promoción. El

consumidor compara expectativas con su experiencia para llegar a un nivel de satisfacción al cubrir esa necesidad. El resultado ideal es que la experiencia sea igual o exceda las expectativas: ello lleva implícitamente el logro de la satisfacción del cliente y por lo tanto la repetición en la adquisición de un crédito con la misma empresa.

Considerando que la Empresa forma parte de la AMSOFAC, la información comparativa del mercado se basa en los registros de la información financiera que sus agremiados envían a dicha institución en forma mensual.

Clasificación del sector

La CNBV, en su boletín estadístico de SOFOMER correspondiente a diciembre 2025, agrupa a 23 SOFOMES Reguladas que no consolidan con Bancos, por lo que la información comparativa presentada la hemos obtenido del mismo Boletín elaborado con información financiera al 31 de diciembre de 2025. La información comparativa presentada se elabora con bases estadísticas homogéneas en el tiempo, con la finalidad de mantener la congruencia de las variables e indicadores financieros.

Crecimiento del sector en base a activos totales

De acuerdo al Boletín Financiero de la AMSOFAC (13 entidades) a diciembre del 2025 el total de los activos del sector fue de \$236,328 millones (\$289,862 a diciembre 2024) y la cartera de crédito total a diciembre de 2025 se ubicó en \$204,123 millones (\$241,261 en diciembre 2024). Al cierre de diciembre de 2025 la cartera con vencimientos (etapa 3) del sector se ubicó en \$2,048 millones, lo que representa un decremento del 123.68% respecto de diciembre del 2024, en el que el saldo de dicho rubro fue de \$4,581 millones.

En el caso de Value Arrendadora, los activos totales, entre el 31 de diciembre del 2025 y el 31 de diciembre del 2024, presentaron un incremento de un 51.48%, mientras que la cartera de crédito total creció en un 47.46%.

Comportamiento de la cartera de crédito sin vencimiento del sector

En diciembre de 2025 el saldo de la cartera de crédito sin vencimiento fue de \$204,123 millones (\$231,641 en diciembre 2024). En relación con diciembre de 2024, se tuvo un decrementó de un 11.88%

En el caso de Value Arrendadora, en el periodo arriba mencionado la cartera de crédito sin vencimiento se incrementó en un 49.87%.

Comportamiento de los pasivos del sector

El saldo de los pasivos del sector fue de \$177,585 millones (\$235,937 en diciembre 2024) al cierre de diciembre de 2024. Por lo que se refiere a Value Arrendadora, en el periodo antes mencionado el Pasivo Total se incrementó en un 63.41%

Comportamiento del índice de morosidad del sector

De acuerdo a la misma fuente antes citada, la Emisora presentó un índice de morosidad (Cartera vencida/Cartera de crédito total) de un 0.48% (1.6% en diciembre 2024), que es inferior al 1.0% (2.0% en diciembre 2024) del sector.

Los principales participantes del sector en términos comparativos, de acuerdo a los principales rubros financieros al 31 de diciembre del 2025, son los que aparecen en la tabla que se inserta a continuación (cifras en miles de pesos):

Entidad	Activo Total	Cartera Total	Pasivo Total	Capital	
				Contable	Utilidad
1 SOFOM INBURSA	46,783,389	36,506,420	28,993,307	17,790,082	1,973,152
2 ARRENDADORA BANORTE	67,226,021	59,398,697	51,980,881	15,245,140	1,213,896
3 START BANREGIO	29,698,130	28,416,103	23,749,488	5,948,643	977,534
4 TRATON FINANCIAL SERVICES	21,083,548	16,857,061	15,365,622	5,717,927	833,228
5 FINANCIERA BAJÍO	15,112,733	14,639,642	11,085,509	4,027,224	361,637
6 VALUE ARRENDADORA	13,586,104	10,941,940	10,897,780	2,688,324	388,371
7 MERCADER FINANCIAL	16,134,901	15,158,313	13,492,533	2,642,368	175,079
8 ARRENDADORA VE POR MÁS	5,830,399	5,191,584	4,255,642	1,574,757	220,306
9 ARRENDAMÁS	3,969,911	2,888,616	2,978,894	991,018	30,767
10 DLL	5,070,275	4,600,380	4,189,217	881,058	61,456
11 JOHN DEERE	9,977,105	8,042,477	9,137,268	839,837	104,273
12 MIFEL SOFOM	1,543,956	1,233,825	1,227,761	316,195	15,488
13 IMPULSA LEASING	311,186	248,068	230,759	80,427	7,312
Totales	236,327,658	204,123,125	177,584,659	58,742,998	6,362,498

De la tabla anterior se desprende que (i) la cartera total de la Emisora representaba el 5.36% del sector y periodo considerados; (ii) sus activos totales representaban el 5.75% del sector y periodo considerados; y (iii) su capital contable representaba el 4.58% del sector y periodo considerados.

Análisis comparativo del Sector Arrendadoras No Bancarias vs Value Arrendadora

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Principales Rubros Financieros	Sector	%	Value	%
Cartera de Crédito Total	204,123	86.37%	9,553	70.32%
Cartera de Crédito sin vencimientos	202,092	85.51%	9,509	69.99%
Cartera con vencimientos	2,031	0.86%	44	0.32%
Cartera Total Neta	204,123	86.37%	9,553	70.32%
Activos Totales	236,328	100.00%	13,586	100.00%
Pasivos Totales	177,585	75.14%	10,898	80.21%
Capital Contable	58,743	24.86%	2,688	19.79%
Total Pasivo y Capital	236,328	100.00%	13,586	100.00%
Razones Financieras				
Pasivo Total / Capital Contable	3.02		4.05	
Pasivo Total / Activo Total	75.14%		80.21%	
Cartera Vencida / Capital Contable	3.46%		1.64%	
Cart. Vencida / Cartera Total Neta	0.99%		0.46%	

* Fuente: Tanto la tabla de principales indicadores financieros como las cifras del sector se elaboran a partir de la información que aparece en el Boletín Estadístico a diciembre del 2025 (última disponible) de la CNBV. Las cifras correspondientes a Value Arrendadora están tomadas de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre del 2025. Cartera de Crédito Vigente incluye la Cartera de Arrendamiento Financiero, mientras que la Cartera de Arrendamiento Puro forma parte de Inmuebles, mobiliario y equipo (neto).

Mercado

La competencia de la Empresa está representada, en forma directa, por todas aquellas empresas que realizan una actividad similar en el otorgamiento de crédito, como los bancos, las arrendadoras y las sociedades financieras de objeto múltiple. Compiten en forma indirecta con la Empresa los distribuidores especializados, como son las agencias automotrices que ofrecen crédito a sus clientes. En el cuadro de la página 48, pueden apreciarse los principales competidores de la Empresa, del segmento de SOFOMES no bancarias.

La oficina matriz de la Empresa se encuentra ubicada en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. La posición estratégica de la Empresa le permite enfocarse a un mercado de clase media y media alta, buscando sobre todo empresas con una estructura financiera sólida y con obligados solidarios que garanticen el riesgo y el pago oportuno de los arrendamientos o créditos.

Otro mercado adicional en el que participa la Empresa es el de personas físicas con o sin actividad empresarial. La Empresa ofrece un servicio integral desde la cotización del automóvil, otorgamiento del crédito, aseguramiento y servicio postventa.

El sector de las empresas de arrendamiento se ha especializado en los últimos años en el financiamiento de activos específicos, promoviendo cada empresa sus propios productos y estableciendo estrategias con productores y distribuidores de las marcas de sus propios activos. La Empresa está especializada en el financiamiento de equipo de transporte y ha realizado alianzas para mantener importantes ventajas competitivas en el financiamiento de automóviles y camiones, nuevos y seminuevos.

La Sociedad participa actualmente en su mayoría en el mercado de financiamiento en la zona norte y centro del país principalmente en los estados de Nuevo León y Tamaulipas en la zona norte como en Jalisco en la zona del centro donde se localizan más del 88% de los acreditados, situación que podemos considerar como una importante desventaja competitiva contra otros participantes a nivel nacional.

Oficinas de representación:**Monterrey: (Oficina Matriz)**

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur (antes Avenida San Pedro 202 Sur)

Colonia del Valle

C.P. 66220

San Pedro Garza García, N.L.

Tel. (81) 8153 9500

México:

Prolongación Paseo de la Reforma 1015

Punta Santa Fe, Torre B, Piso 10

Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón

C.P. 01376 México, D.F.

Tel. (0155) 9177 7800 Fax (0155)9177 7895

Guadalajara:

Av. José María Vigil 2735, PB y MZ
Colonia Italia Providencia
C.P. 44620 Guadalajara, Jalisco
Tel. (33) 3648 6800 Fax (33)3648 6830

Chihuahua:

Av. Cuauhtémoc 2212
Colonia Cuauhtémoc
C.P. 31020 Chihuahua, Chih.
Tel. (614)439 9400 Fax (614)439 9411

Ventajas competitivas:

1. Servicio ágil y oportuno en el otorgamiento del crédito, contando con comités de crédito segmentados por montos, estableciendo plazos máximos en la autorización de crédito de hasta 3 días.
2. Relación con toda la gama de proveedores del sector automotor a través de varios años, ya que la Empresa se ha preocupado en establecer alianzas con las agencias automotrices más importantes, destacándose los programas de capacitación y soporte técnico a vendedores para la promoción de nuestros productos.
3. Condiciones financieras competitivas en el mercado. La Empresa establece una matriz de precios mensual, la cual está enfocada al mercado de menudeo y mercado empresarial. Dicha matriz proporciona las tasas a cobrar, comisiones de apertura y rentas en depósito, y se actualiza en base al costo de fondeo mensual y a una investigación de las condiciones de mercado prevalecientes.
4. Servicio postventa. Una vez realizado el contrato la Empresa ofrece diferentes servicios como: pagos anticipados, prepagos, reestructuras, convenios modificatorios, cobertura amplia a través de una póliza de seguro, cartas para trámite de placas y tenencias, cartas poderes para pleitos y cobranzas, etc.
5. Sistema integral de administración de flota y servicio de integral de transporte en arrendamiento financiero y arrendamiento puro, que facilita el control, el gasto operativo y garantiza el valor postventa de las unidades de nuestros clientes. Dicha plataforma facilita la operación diaria de todos los usuarios de la Empresa mediante un sistema de red (cliente-servidor), para poder brindar un servicio completo y eficiente a los usuarios internos y externos.
6. La reciente ampliación de la gama de productos que se ofrecen a los clientes, debido a la transformación de la Empresa en una Sofom ER.

Desventajas competitivas:

1. A la fecha, la Empresa cuenta con recursos financieros limitados para el otorgamiento de crédito, lo cual reduce su escala de operación a menudeo y empresarial.
2. Condiciones financieras de tasas de interés elevadas que no nos permite participar en el mercado de empresas corporativas.
3. La Empresa no tiene presencia nacional.
4. El posicionamiento y crecimiento que han tenido las Sofomes o los planes de financiamiento otorgados por las propias marcas de autos como Ford, Nissan y General Motors, han hecho que el mercado en el cual participa la Empresa se vea un tanto competido.
5. El interés de los bancos en otorgar crédito directo al cliente y no otorgar crédito a organizaciones auxiliares del crédito o Sofomes.

Estructura corporativa:

Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sofom ER, es una entidad financiera integrante de Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V.

Value Grupo Financiero está integrado, de conformidad con la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, por una sociedad controladora y por entidades financieras subsidiarias. La sociedad controladora es Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V., la cual, al 31 de diciembre del 2025, era propietaria del 99.99% de las acciones de las siguientes entidades financieras:

- Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa; y
- Value Arrendadora, S.A. de C.V., Sofom ER.

Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa es una empresa del sector financiero que presta servicios en materia de intermediación en la compraventa de valores, operaciones de mercado de dinero, distribución de acciones de sociedad o fondos de inversión y de financiamiento corporativo.

Adicionalmente forma parte del grupo financiero una empresa prestadora de servicios denominada Value Consultores, S.A. de C.V., de la cual la sociedad controladora es propietaria en un 99.99%. Value Casa de Bolsa, a su vez, controla a una sociedad operadora de fondos de inversión, denominada Value Operadora de Fondos de Inversión, S.A. de C.V.

Value Arrendadora, S.A. de C.V., no cuenta con subsidiarias, ni es propietaria de acciones de alguna otra sociedad.

Descripción de los principales activos:

La Empresa no tiene activos fijos que se utilicen en su operación. En el balance se presenta el rubro de Inmobiliario, Mobiliario y Equipo (Neto) que representa la Cartera Vigente de Arrendamiento Puro. En el caso de las líneas de crédito bancarias, la Empresa descuenta diversas operaciones activas de las que le son propias, o bien otorga prenda sobre cartera.

Al 31 de diciembre del 2025, el principal activo de la Empresa es su cartera de crédito, la que representa el 68.22% del total de los activos.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

La Empresa puede verse involucrada eventualmente en juicios y demandas, así como en procedimientos reglamentarios inherentes a sus operaciones y negocios. No existe ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio, en los cuales se encuentre o, hasta donde tenemos conocimiento, pueda encontrarse involucrada la Empresa o sus accionistas, consejeros y principales funcionarios, que haya tenido o pueda tener un impacto significativo sobre los resultados de operación o posición financiera de la Empresa.

No existe ningún procedimiento judicial, administrativo o arbitral, cuya contingencia tenga un valor estimado de al menos 10.00% del activo total de la Empresa.

A la fecha, la Empresa no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y tampoco ha sido declarada en concurso mercantil, promovido por la Empresa o por sus acreedores.

Acciones representativas del capital social:

El capital social mínimo fijo es de \$173,350,340 pesos, representados por 17,335,034 acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de \$10.00 cada una.

La parte variable del capital social es de \$173'350,340 pesos. De esta parte variable, se encuentran pagados \$53,379,710, representados por 5,337,971 acciones ordinarias, nominativas, serie "B", con valor nominal de \$10.00 cada una de ellas. Para representar la parte no suscrita del capital social variable, existen 11,997,063 acciones ordinarias, nominativas, serie "B", con valor nominal de \$10.00 en la tesorería de la Sociedad, que podrán ser puestas en circulación en los términos y condiciones que dispongan la asamblea general de accionistas o el consejo de administración.

Dividendos:

La Emisora no tiene definida una política de dividendos.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	1,261,010,000.0	942,548,000.0	658,127,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	472,088,000.0	417,339,000.0	302,143,000.0
Utilidad (pérdida) neta	388,371,000.0	305,175,000.0	209,943,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0	0	0
Adquisición de propiedades y equipo	654,897,000.0	403,823,000.0	743,536,000.0
Depreciación y amortización operativa	118,541,000.0	123,883,000.0	232,390,000.0
Total de activos	13,586,104,000.0	8,968,857,000.0	6,637,004,000.0
Total de pasivos de largo plazo	6,273,342,000.0	4,216,835,000.0	2,178,487,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	2,688,324,000.0	2,299,953,000.0	1,994,778,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

La información financiera que se presenta a continuación fue seleccionada de los estados financieros dictaminados de la Emisora. Los estados financieros dictaminados de los años 2025, 2024 y 2023 que se incluyen en el presente Reporte Anual fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S. C. La información debe leerse conjuntamente con los estados financieros dictaminados por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 y sus notas, y otra información incluida en este Reporte Anual, especialmente la correspondiente a la sección de “Factores de Riesgo”. Asimismo, el resumen de información financiera deberá revisarse con todas las explicaciones proporcionadas por la administración de la Emisora en este capítulo de “Información financiera”, especialmente en la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación de la emisora”.

Información financiera trimestral seleccionada:

En los años 2025 y 2024 no hubo cambios en las normas y principios seguidos en la preparación de la información financiera que pudieran afectar de manera significativa su comparabilidad. Debe tomarse en consideración que la situación financiera y resultados que se presentan no son indicativas de su desempeño futuro.

Para efectos de ilustrar la diversificación de nuestros productos podemos clasificar la Cartera de Crédito sin vencimientos (misma que incluye arrendamiento financiero) y las rentas pendientes de cobro de los contratos de arrendamiento puro por número de clientes, número de contratos y por tipo de producto en forma comparativa para los periodos terminados al 31 de diciembre del 2025, 2024 y 2023. Las cifras de esta información son en miles de pesos.

	Diciembre 2025	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Cartera de crédito vigente	\$9,508,882	\$6,344,962	\$4,135,560
Número de clientes*	562	573	631
Número de contratos*	4,253	2,896	2,899
Arrendamiento puro	\$1,867,405	\$769,332	\$1,048,204

Número de clientes*	91	109	97
Número de contratos*	3,352	3,006	2,451
Saldo total	\$11,376,287	\$7,114,294	\$5,183,764
Total de clientes	653	682	728
Total de contratos	7,605	5,902	5,350
(*) Información no auditada			
Resultados de operación, situación financiera, liquidez y recursos de capital			

VALUE ARRENDADORA S.A. DE C.V., SOFOM ER

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

POR LOS AÑOS TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

Periodo terminado a	Dic.-25	Dic.-24	Dic.-23
Ingresos por intereses	\$1,261,010	\$942,548	\$658,127
Resultado de Operación	472,088	417,339	302,143
Resultado Neto	388,371	305,175	209,943
Activo			
Cartera de Crédito sin vencimientos (Etapas 1 y 2)	9,508,883	6,344,962	4,135,560
Cartera de Crédito con vencimientos (Etapa 3) Neta	-117,563	-18,879	-30,946
Activo Total	13,586,104	8,968,857	6,637,004
Pasivos bursátiles	2,984,989	2,011,477	1,004,003
Préstamos bancarios y de otros organismos	6,980,020	4,097,196	2,840,573
Otras cuentas por pagar *	932,771	560,231	797,650
Pasivo Total	10,897,780	6,668,904	4,642,226
Capital Contable	2,688,324	2,299,953	1,994,778
Pasivo Total y Capital	13,586,104	8,968,857	\$6,637,004
Razones Financieras			
Pasivo Total / Capital Contable	4.05	2.90	2.33
Pasivo Total / Activo Total	80.21%	74.36%	69.94%
Ingreso Total / Activo Total	9.28%	10.51%	9.92%
Cartera Vencida Neta / Capital Contable	-4.37%	-0.82%	-1.55%
Cartera Vencida Neta / Cartera Vigente	-1.24%	-0.30%	-0.75%

* Se integra de acreedores diversos y otras cuentas por pagar, pasivo por arrendamiento, pasivo por beneficio a los empleados y pasivo por impuesto a la utilidad

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Periodo Terminado a	<u>Dic.-25</u>	<u>Dic.-24</u>	<u>Dic.-23</u>
<u>Ingresos por Intereses</u>	1,261,010	942,548	658,127
Total Ingresos	1,261,010	942,548	658,127
<u>Gastos por intereses</u>	(872,223)	(681,864)	(558,903)
Total Gastos	(872,223)	(681,864)	(558,903)
Margen Financiero	388,787	260,684	99,224
Est. Prev. para riesgos Crediticios	(41,489)	(13,177)	(74,763)
Margen Financiero Ajustado por riesgos crediticios	347,298	247,507	24,461
Comisiones y tarifas cobradas	58,835	29,945	13,893
Comisiones y tarifas pagadas	(45,772)	(33,626)	(30,119)
Resultado por Intermediación	66,938	23,046	21,944
Resultado por arrendamiento operativo	422,296	375,372	536,902
Otros ingresos de la operación, neto	28,827	139,120	95,265
Gastos de administración y operación	(406,334)	(364,025)	(360,203)
Resultado de la operación y resultado antes de impuestos a la utilidad	472,088	417,339	302,143
Impuesto a la utilidad causado y diferido	(83,717)	(112,164)	(92,200)
Resultado Neto	388,371	305,175	209,943

A continuación, se muestra los principales indicadores financieros de Value Arrendadora por los años terminados en el 2025, 2024 y 2023

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por Intereses	1,261,010	942,548	658,127
Resultado Neto	388,371	305,175	209,943
Total Activos	13,586,104	8,968,857	6,637,004
Total Pasivos	10,897,780	6,668,904	4,642,226
Capital Contable	2,688,324	2,299,953	1,994,778
Dividendos	0	0	0

VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM ER
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos)

Actividades de operacion:

Resultado antes de impuesto a la utilidad

\$

Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:

Depreciación y amortización

Otras partidas asociadas con actividades de inversión

Ajustes al valor residual de activo fijo

Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:

Intereses por pasivos por arrendamiento

Depreciación de activos por derechos de uso

Subtotal

Cambio en partidas de operación:

Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores), neto

Cambio en deudores por reporto

Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)

Cambio en cartera de crédito, neto

Cambio en otras cuentas por cobrar y otros activos

Cambio en pasivos bursátiles

Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos

Cambio en pasivos por beneficios a los empleados

Cambio en otras cuentas por pagar

Pagos de impuestos a la utilidad

Flujos netos de efectivo de actividades de operación

Actividades de inversión:

Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo

Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo

Pagos por adquisición de activos intangibles

Flujos netos de efectivo de actividades de inversión

Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por pagos de arrendamiento

Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo

Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año

\$

Actividades de operacion:**Resultado antes de impuesto a la utilidad****Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversion:****Depreciación y amortización****Otros partidas asociadas con actividades de inversión****Ajustes al valor residual de activo fijo****Subtotal****Cambio en partidas de operación:****Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores), neto****Cambio en deudores por reporto****Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)****Cambio en cartera de crédito, neto****Cambio en otras cuentas por cobrar y otros activos****Cambio en pasivos bursátiles****Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos****Cambio en pasivos por beneficios a los empleados****Cambio en otras cuentas por pagar****Pagos de impuestos a la utilidad****Flujos netos de efectivo de actividades de operación****Actividades de inversión:****Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo****Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo****Flujos netos de efectivo de actividades de inversión****Actividades de financiamiento:****Pagos por arrendamiento****Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo****Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo****Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año****Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

No aplica

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

La Empresa realiza sus actividades de financiamiento con empresas y personas físicas localizadas en la zona norte y centro del país, principalmente en el Estado de Nuevo León y Jalisco. La principal línea de negocios que se tiene establecida es el financiamiento por medio de créditos simples, el cual representa el 68.9% (68.8% y 76.9% en diciembre 2024 y 2023, respectivamente) de la cartera sin vencimientos al 31 de diciembre del 2025. Del total del crédito, un 74.85% cuenta con garantía prendaria y un 25.15% cuenta con garantía hipotecaria. Del total de financiamientos, el arrendamiento representa un 30.80% (29.99% y 20.34% en diciembre 2024 y 2023, respectivamente) y el 0.46% (0.81% y 2.76% en diciembre 2024 y 2023, respectivamente) es de factoraje, el cual es operado vía el programa de Cadenas Productivas de Nacional Financiera.

Cabe mencionar que el 60.21% de la cartera sin vencimientos (Etapas 1 y 2) se encuentra colocada y administrada en el estado de Nuevo León. El resto de la cartera se encuentra en Ciudad de México y los estados de Jalisco, Quintana Roo, Querétaro, Chihuahua, Coahuila, Morelos, Veracruz, Estado de México, Sinaloa, Tamaulipas, Hidalgo y Nayarit. La Empresa atiende a diversos sectores económicos y no presenta una concentración específica ni mantiene relaciones determinadas con alguno de estos sectores. A continuación, se describe la participación de la Empresa en montos y número de clientes en los diferentes sectores:

Número de clientes en Cartera de Crédito y Arrendamiento				
Distribuido por sectores				
al 31 de diciembre del 2025				
(cifras expresadas en miles de pesos)				
Sector	Saldo	%	Clientes	%
Servicios	5,064,838	53.02%	445	79.17%
Comercio	3,170,281	33.19%	79	14.06%
Agrícola	148	0.0%	2	0.36%
Construcción	1,182,583	12.37%	16	2.85%

Manufactura	135,206	1.42%	20	3.56%
Total:	\$9,553,055	100.00%	562	100.00%

(incluye factoraje, arrendamiento financiero y crédito)

Número de clientes en Cartera de Crédito y Arrendamiento
Distribuido por sectores
al 31 de diciembre del 2024
(cifras expresadas en miles de pesos)

Sector	Saldo	%	Clientes	%
Servicios	4,027,117	62.5%	493	86.1%
Comercio	1,093,244	17.0%	37	6.5%
Agrícola	497	0.0%	2	0.1%
Construcción	1,249,995	19.3%	19	3.4%
Manufactura	75,871	1.2%	22	3.9%
Total:	\$6,446,724	100.00%	573	100.00%

* (I (incluye factoraje, arrendamiento financiero y crédito)

Número de clientes en Cartera de Crédito y Arrendamiento
Distribuido por sectores
al 31 de diciembre del 2023
(cifras expresadas en miles de pesos)

Sector	Saldo	%	Clientes	%
Servicios	2,098,646	49.80%	543	86.05%
Comercio	747,421	17.74%	41	6.50%
Agrícola	2,220	0.05%	3	0.48%
Construcción	1,283,663	30.46%	18	2.85%
Manufactura	82,292	1.95%	26	4.12%
Total:	\$4,214,242	100.00%	631	100.00%

* (I (incluye factoraje, arrendamiento financiero y crédito)

Informe de créditos relevantes:

En el apartado ii) *Situación financiera, liquidez y recursos de capital*, en la descripción de Pasivos Totales que se encuentra en este Reporte Anual, se presenta una descripción a detalle de la integración de la deuda total de la Empresa al 31 de diciembre del 2025.

La Empresa se encuentra al corriente en el pago del capital y de los intereses en todos los créditos que tiene contratados, así como de todos aquellos otros créditos o pasivos que se muestran en el balance de la Empresa. La prelación de los mismos está en función de su fecha de vencimiento.

Reiterando lo que se mencionó en el *Punto 2 La Emisora, inciso b) Descripción del negocio, subinciso iii, Patentes, licencias, marcas y otros contratos*, los principales créditos a cargo de la Empresa son los siguientes:

- Contrato de crédito revolvente con NAFIN, el cual establece las bases para el descuento de títulos y/o cesión de derechos de contratos de arrendamiento financiero. Las operaciones que celebre la Empresa susceptibles de descuento deberán estar relacionadas con la adquisición de bienes muebles e inmuebles y deberán apegarse a la normatividad, circulares y reglas de operación que Nacional Financiera establezca para este tipo de intermediarios. Este contrato presentaba un saldo de \$595,189, \$769,728, y \$767,609 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
- Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con Banco del Bajío, S.A., mismo que presenta un saldo de \$74,029, \$333,110, y \$568,769 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.

3. Contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA México, S.A., mismo que presenta un saldo de \$294,752, \$496,946, y \$629,428 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
4. La Empresa cuenta con una línea de crédito con Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A., misma que presenta un saldo de \$205,934, \$205,810, y \$205,576 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
5. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Monex, S.A., misma que presenta un saldo de \$88,427, \$64,046, y \$57,192 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
6. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., misma que presenta un saldo de \$671,085, \$1,309,535, y \$2,141,854 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
7. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Fideicomiso de Fomento Minero ("Fifomi"), misma que presenta un saldo de \$134,173, \$116,145, y \$168,676 al 31 de diciembre del 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
8. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Santander ("Santander"), misma que presenta un saldo de \$207,706, \$78,011, y \$21,759 al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
9. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Bancrea ("Bancrea"), misma que presenta un saldo de \$8,321, \$69,225, y \$22,067 al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
10. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Bancoppel ("Bancoppel"), misma que presenta un saldo de \$284,594, \$233,799, y \$143,727 al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
11. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con NR Finance México, S.A. de C.V. ("NR Finance"), misma que presenta un saldo de \$179,795, \$382,359, y \$735,963 al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
12. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con GM Financiamiento de México, S.A. de C.V. ("GM Financiamiento"), misma que presenta un saldo de \$2,493, \$10,875, y \$9,875 al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025, respectivamente.
13. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Bansi, S.A. ("Bansi"), misma que presenta un saldo de \$106,332 al 31 de diciembre de 2025.
14. La Empresa tiene autorizada una línea de crédito con Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("Banobras"), misma que presenta un saldo de \$1,401,193 al 31 de diciembre de 2025.

Al cierre de los años 2025, 2024 y 2023, la Emisora cumple con los covenants (obligaciones de hacer y no hacer) establecidos en los contratos de apertura de crédito.

Derivado de la contratación de estos créditos la emisora contrae obligaciones de hacer y de no hacer propias de este tipo de financiamiento, las principales se enlistan a continuación:

De hacer:

- Proporcionar Estados Financieros Internos trimestralmente o semestralmente.
- Entregar anualmente Estados Financieros Dictaminados.
- Obtener todas las licencias y autorizaciones para cumplir con la actividad ordinaria de la Emisora.
- Mantener el índice de capitalización entre rangos como mínimo de 8% y 12%
- Informar cualquier cambio a los estatutos sociales.
- Mantener en buen estado todos los activos necesarios para la operación de la emisora.
- Informar sobre la existencia de todo litigio y procedimiento ante cualquier organismo gubernamental o conflicto laboral siempre que afecte o previsiblemente pueda afectar substancial y adversamente la posición financiera

De no hacer:

- Limitación de contratación de deuda adicional dentro de ciertos límites.
- Pago de dividendos previa autorización.
- Disminuciones reales de capital social
- Enajenaciones de activos
- Fusiones que no cumplan con ciertos requisitos.

En la portada de este Reporte Anual, se hace referencia a los certificados bursátiles cuya emisión constituye el pasivo bursátil a cargo de la Emisora, por un monto de \$4,000,000.

Los pasivos bursátiles de la empresa fueron emitidos con algunas restricciones establecidas por la calificadoradora de valores (HR Ratings México y Moodys México), las cuales debe cumplir la Empresa durante el plazo de cada una de las emisiones. El incumplimiento de alguna de estas restricciones podría disminuir el grado de la inversión de la Empresa, provocando dificultades en la renovación de los pasivos bursátiles. Entre las restricciones así establecidas se encuentra límites a rubros como los de niveles de apalancamiento, liquidez, cobertura de deuda, mantenimiento de capital contable y capital social, índice de morosidad, importe mínimo de cartera de crédito total y nivel de eficiencia operativa.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Este análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora debe ser leído en conjunto con los estados financieros dictaminados de la Emisora al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y por los años terminados en esas fechas, incluyendo sus respectivas notas explicativas, y la información incluida en la sección "*Información Financiera Seleccionada*".

Ciertas cifras incluidas en este Reporte Anual y en los estados financieros dictaminados de la Emisora han sido redondeadas para efectos de presentación. Las cifras porcentuales en este Reporte Anual no han sido, en todos los casos, calculadas sobre la base de dichas cifras redondeadas, sino sobre la base de dichas cantidades antes de su redondeo. Por esta razón, las cifras porcentuales en este Reporte Anual pueden variar de aquellas obtenidas al realizar los mismos cálculos utilizando las cifras en los estados financieros dictaminados. Ciertas cifras mostradas como totales en algunas tablas pudieran no ser una suma aritmética de las cifras que le precedieron debido al redondeo.

Esta sección contiene afirmaciones relativas a eventos futuros o anticipados, los cuales están sujetos a varios riesgos. Los resultados reales pudieran diferir de los resultados discutidos en esta sección en el contexto de eventos futuros por diversas razones, incluyendo aquellos factores indicados en la sección "*Factores de Riesgo*".

La finalidad del presente apartado es presentar con la mayor transparencia y objetividad posible el desempeño de la administración y la situación financiera de la Empresa, mostrando sus metas, recursos, fortalezas, debilidades y los valores agregados del negocio.

Como ya se comentó en el apartado 1. *Información general, inciso b) Resumen ejecutivo* de este Reporte Anual, con fecha 28 de agosto del 2015 se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora en la que se acordó que, en lo sucesivo, tendría el carácter de Sofom Regulada, en los términos previstos en los artículos 87-B, párrafo quinto y 87-D, fracción V de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que emite Certificados Bursátiles inscritos en el Registro Nacional de Valores. Como se menciona en la Nota 2 de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 que figuran como anexo del presente Reporte Anual, como Sofom ER, la Emisora prepara su información financiera de conformidad con las bases establecidas por la CNBV en los "*Criterios de contabilidad para las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas*" contenidas en las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y a las sociedades de objeto múltiple reguladas*".

En esta sección del presente Reporte Anual, a menos que se especifique otra cosa, la información se presenta en miles de pesos.

Salvo en los casos en que se trate de rubros que fueron objeto de reclasificación, la información resumida que se presenta a continuación podrá corroborarse y profundizarse con los estados financieros dictaminados de la Empresa y las notas a los mismos incluidos en este Reporte Anual.

Value Arrendadora se encuentra en proceso de evaluar los impactos financieros que pudieran derivar de situaciones como la disrupción en las cadenas de suministro, elevada inflación, cambios en la oferta de diversos insumos como consecuencia de la pandemia y de las guerras. El impacto no es relevante hasta el mes de abril del 2025 ya que el grueso de la cartera se encuentra pagando y con estatus de vigente.

Resultados de la operación:

• Ingresos de la operación:

El Margen de operación es el resultado de la diferencia entre ingresos, comisiones netas, resultado por intermediación, resultado por arrendamiento operativo contra gastos financieros y comisiones pagadas.

Los ingresos de la operación están integrados por intereses cobrados, intereses moratorios, comisiones cobradas y pagadas (netas), opciones a compra y productos financieros tales como resultado por intermediación y resultado por arrendamiento operativo. Los egresos financieros están integrados por los intereses pagados a acreedores.

Por lo que respecta al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2023, los ingresos de la operación presentaron un incremento de un 26.8% con respecto al año anterior reflejando un total de \$1,200,747 que incluyen los intereses de cartera de crédito por \$658,127 y resultado por arrendamiento operativo de \$536,902 y otros ingresos de \$5,718, enfrentando a este total los egresos financieros de por (\$558,903) que corresponden a los intereses pagados de pasivos bursátiles y bancarios obteniendo un margen positivo en el resultado de operación por \$641,844. Dicha variación se debió principalmente al incremento de la tasa TIIE, la cual tuvo un promedio anual al cierre del 2022 de 7.9058 en tanto que al cierre del 2023 fue de 11.3991, un incremento del 44.19%. Otro factor que también es parte de esta variación es el incremento de \$462,202 miles de pesos en el total de cartera de crédito, lo que representó un incremento del 12.32% respecto de la colocación que se tenía al cierre del 2022.

Por lo que respecta al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2024, los ingresos de la operación presentaron un incremento de un 11.4% con respecto al año anterior reflejando un total de \$1,337,285 que incluyen los intereses de cartera de crédito por \$942,548 y resultado por arrendamiento operativo de \$375,372 y otros ingresos de \$19,365, enfrentando a este total los gastos financieros de por (\$681,864) que corresponden a los intereses pagados de pasivos bursátiles y bancarios obteniendo un margen positivo en el resultado de operación por \$655,421. Dicha variación se debió principalmente al incremento de \$2,232,482 en el total de cartera de crédito, lo que representó un incremento del 52.97% respecto de la colocación que se tenía al cierre del cuarto trimestre de 2023.

Por lo que respecta al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2025, los ingresos de la operación presentaron un incremento de un 11.4% con respecto al año anterior reflejando un total de \$1,712,132 que incluyen los intereses de cartera de crédito por \$1,261,010 y resultado por arrendamiento operativo de \$422,296 y otros ingresos de \$28,826, enfrentando a este total los gastos financieros de por (\$872,223) que corresponden a los intereses pagados de pasivos bursátiles y bancarios obteniendo un margen positivo en el resultado de operación por \$ 839,909. Dicha variación se debió principalmente al incremento de \$3,106,331 en el total de cartera de crédito, lo que representó un incremento del 48.18% respecto de la colocación que se tenía al cierre del cuarto trimestre de 2024.

La Emisora planea mejorar el margen financiero con mayores colocaciones de créditos y diversificación de la cartera, así como una disminución en el costo de fondeo con nuevas líneas de crédito y un estricto control en los egresos financieros del período.

Utilidad antes de gastos de administración y otros ingresos
Cifras expresadas en miles de pesos

	<u>Dic.-23</u>	<u>Dic.-24</u>	<u>Dic.-25</u>
Ingresos de la Operación	1,200,747	1,337,285	1,712,132
Egresos Financieros	558,903	681,864	872,223
Margen	641,844	655,421	839,910

• **Resultados del Ejercicio:**

Los resultados de los ejercicios derivan de la diferencia entre el margen financiero neto y los gastos de operación de la Empresa. Los gastos de operación de la Empresa se integran principalmente por honorarios pagados, rentas, depreciaciones, cuotas de inspección, teléfonos, mensajería, papelería, energía eléctrica, etc.

Durante el 2025, 2024 y 2023 las estrategias de negocio continuaron con los mismos objetivos, buscando consolidar una mejor estructura financiera de la empresa, logrando obtener utilidades por \$209,943 y \$305,175 respectivamente. En el 2025 el resultado neto fue de \$388,371.

A continuación, se presentan un cuadro resumen en el que se muestran los resultados de los últimos ejercicios:

• **Principales cambios en los Resultados de Operación:**

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2023, la Emisora obtuvo ingresos por intereses de \$658,127 lo que representó un incremento de 32.14% con relación a los \$498,056 al cierre del mismo periodo del 2022. Dicha variación se debió principalmente al incremento de la tasa TIIE, la cual tuvo un promedio anual al cierre del cuarto trimestre de 2022 de 7.9058 en tanto que al cierre del cuarto trimestre de 2023 fue de 11.3991, un incremento del 44.19%. Otro factor que también es parte de esta variación es el incremento de \$462,202 en el total de cartera de crédito, lo que representó un incremento del 12.32% respecto de la colocación que se tenía al cierre del cuarto trimestre de 2022.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2024, la Emisora obtuvo ingresos totales de \$942,548 lo que representó un incremento de 43.2% con relación a los \$658,127 al cierre del mismo periodo del 2023. Dicha variación se debió principalmente al incremento de \$2,232,482 en el total de cartera de crédito, lo que representó un incremento del 52.97% respecto de la colocación que se tenía al cierre del cuarto trimestre de 2023.

Los gastos por intereses al cierre de 2024 finalizaron en \$681,864, un incremento de 22.00% con relación a los \$558,903 reconocidos en el mismo periodo del 2023. Dicha variación se debió principalmente al incremento de \$2,264,096, en los pasivos bursátiles, préstamos bancarios y pasivos por arrendamiento, lo que representó un incremento del 58.89% respecto del monto en estos rubros que se tenía al cierre de 2023, del incremento antes mencionado, \$500,000 corresponden a la emisión de los certificados bursátiles VALARRE 24-2 emitidos el 20 de junio de 2024 y \$500,000 a la emisión de los certificados bursátiles VALARRE 24-3 emitidos el 15 de octubre de 2024.

Al cierre de 2024 el cargo a resultados por la estimación preventiva para riesgos crediticios muestra un gasto de \$13,177, un decremento del 82.37% con respecto a la estimación de \$74,763 del mismo periodo de 2023, lo anterior se debe principalmente al incremento de \$62,621 de cartera de crédito clasificada en etapa 3 al cierre del año 2023, lo que generó un incremento al gasto de ese año por este concepto, en tanto que para el año 2024 la Sociedad implementó mejores prácticas para dar seguimiento a clientes con atrasos con el objetivo gestionar la regularización de adeudos.

El Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios al cierre de 2024 se ubicó en \$247,507, un incremento del 911.84% con respecto a los \$24,461 del mismo periodo del 2023. La razón de dicha variación se debió al incremento del 162.72% en el margen financiero y al decremento del 82.37% en la estimación preventiva para riesgos crediticios reconocida al cierre de 2024.

Dentro del rubro de Comisiones y tarifas cobradas, se agrupan principalmente las comisiones cobradas por la gestión de cobranza, ratificación de contratos y comisiones de seguros de automóviles. Al cierre de 2024 las comisiones y tarifas cobradas finalizaron en \$29,945, un incremento de 115.54% respecto del mismo periodo de 2023. La variación se debe a la colocación de nuevos contratos dentro de la cartera de crédito de la Emisora, la cual a nivel total se incrementó en un 52.97% respecto del mismo periodo del año 2023.

Las Comisiones y tarifas pagadas se conforman principalmente por las comisiones por servicios bancarios y comisiones y tarifas pagadas de seguros de automóviles (para posteriormente facturarlos al cliente). Las comisiones y tarifas pagadas al cierre de 2024 finalizaron en \$33,626 esto representó un incremento del 11.64% comparado con los \$30,119 del mismo periodo de 2023, lo anterior se debió principalmente a la colocación de contratos de arrendamiento.

Los ingresos netos por arrendamientos operativos de la Emisora provienen de las rentas generadas por los financiamientos otorgados a través de arrendamientos operativos, menos la depreciación de estos, más otros beneficios obtenidos por arrendamientos (otros gastos financiados). El resultado por arrendamientos operativos al cierre de 2024 fue de \$375,372, un decremento de 30.09% comparado con los \$536,902 correspondientes al mismo periodo del ejercicio de 2023, la disminución se debe principalmente al decremento de 1,912 contratos.

Dentro del rubro de Otros Ingresos (egresos) de la operación se agrupan los efectos por pérdida o ganancia cambiaria (los cuales no son significativos), los ingresos por la venta de activos fijos (arrendamiento operativo), ingresos por cobro de seguros, placas y tenencias, así como la estimación generada por otras cuentas por cobrar. Los otros ingresos (egresos) de la operación al cierre de 2024 fueron de \$139,120, un incremento de 46.03% comparado con los \$95,265 correspondientes al mismo periodo del año 2023. Este incremento se debe principalmente a un margen

positivo en unidades vendidas de Activos de contratos de arrendamiento puro terminados, cobros de seguros y cobros de placas y tenencias de los activos en arrendamiento.

Los gastos de administración se integran principalmente por el recurso humano, por los gastos inherentes a la operación del negocio, tales como la contraprestación por la gestión de cobranza de los despachos externos, por los gastos de mercadotecnia, renta de oficinas, gastos relacionados con honorarios, seguros y fianzas, así como a la depreciación de activos fijos propios, entre otros. Los gastos de administración de la Sociedad al cierre de 2024 fueron de \$364,025 mostrando un ligero incremento de 1.06% comparado con los \$360,203 correspondientes al mismo periodo del año 2023. La Sociedad ha dado continuidad al control de gastos lo que ha resultado en la consistencia mostrada en el comportamiento de este rubro.

Los impuestos causados y diferidos al cierre del 2024 fueron de \$112,164, un incremento del 21.7% respecto de los \$92,200 al cierre del mismo periodo de 2023, el incremento se debió principalmente a que la base de impuestos se incrementó considerando que la utilidad antes de impuestos al cierre del 2024 fue de \$417,339 y por el mismo periodo del año 2023 fue de \$302,143.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2025, la Emisora obtuvo ingresos totales de \$1,261,010 lo que representó un incremento de 33.8% con relación a los \$942,548 al cierre del mismo periodo del 2024. Dicha variación se debió principalmente al incremento de \$3,106,331 en el total de cartera de crédito, lo que representó un incremento del 48.18% respecto de la colocación que se tenía al cierre del cuarto trimestre de 2024.

Los gastos por intereses al cierre de 2025 finalizaron en \$872,223, un incremento de 27.92% con relación a los \$681,864 reconocidos en el mismo periodo del 2024. Dicha variación se debió principalmente al incremento de \$2,882,824, en los préstamos bancarios lo que representó un incremento del 70.36% respecto del monto en estos rubros que se tenía al cierre de 2024, del incremento antes mencionado, \$1,425,807 corresponden a la deuda contratada con Banobras en Diciembre de 2025.

Al cierre de 2025 el cargo a resultados por la estimación preventiva para riesgos crediticios muestra un gasto de \$41,489, un incremento del 214.86% con respecto a la estimación de \$13,177 del mismo periodo de 2024, lo anterior se debe principalmente al incremento de cartera de crédito al cierre del año 2025, lo que generó un incremento al gasto de ese año por este concepto, en tanto que para el año 2025 la Sociedad implementó mejores prácticas para dar seguimiento a clientes con atrasos con el objetivo gestionar la regularización de adeudos.

El Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios al cierre de 2025 se ubicó en \$347,298, un incremento del 40.32% con respecto a los \$247,507 del mismo periodo del 2024. La razón de dicha variación se debió al incremento del 49.14% en el margen financiero y al incremento del 214.86% en la estimación preventiva para riesgos crediticios reconocida al cierre de 2025.

Dentro del rubro de Comisiones y tarifas cobradas, se agrupan principalmente las comisiones cobradas por la gestión de cobranza, ratificación de contratos y comisiones de seguros de automóviles. Al cierre de 2025 las comisiones y tarifas cobradas finalizaron en \$58,835, un incremento de 96.48% respecto del mismo periodo de 2024. La variación se debe a la colocación de nuevos contratos dentro de la cartera de crédito de la Emisora, la cual a nivel total se incrementó en un 48.18% respecto del mismo periodo del año 2024.

Las Comisiones y tarifas pagadas se conforman principalmente por las comisiones por servicios bancarios y comisiones y tarifas pagadas de seguros de automóviles (para posteriormente facturarlos al cliente). Las comisiones y tarifas pagadas al cierre de 2025 finalizaron en \$45,772 esto representó un incremento del 36.12% comparado con los \$33,626 del mismo periodo de 2024, lo anterior se debió principalmente a la colocación de contratos de arrendamiento.

Los ingresos netos por arrendamientos operativos de la Emisora provienen de las rentas generadas por los financiamientos otorgados a través de arrendamientos operativos, menos la depreciación de estos, más otros beneficios obtenidos por arrendamientos (otros gastos financiados). El resultado por arrendamientos operativos al cierre de 2025 fue de \$422,296, un incremento de 12.50% comparado con los \$375,372 correspondientes al mismo periodo del ejercicio de 2024.

Dentro del rubro de Otros Ingresos de la operación (neto), se agrupan los efectos por pérdida o ganancia cambiaria (los cuales no son significativos), los ingresos por la venta de activos fijos (arrendamiento operativo), ingresos por cobro de seguros, renta de licencias de software, placas y tenencias, así como la estimación generada por otras cuentas por cobrar. Los otros ingresos de la operación (neto), al cierre de 2025 fueron de \$28,827, un decremento de 79.28% comparado con los \$139,120 correspondientes al mismo periodo del año 2024.

Los gastos de administración se integran principalmente por el recurso humano, por los gastos inherentes a la operación del negocio, tales como la contraprestación por la gestión de cobranza de los despachos externos, por los gastos de mercadotecnia, renta de oficinas, gastos relacionados con honorarios, seguros y fianzas, así como a la depreciación de activos fijos propios, entre otros. Los gastos de administración de la Sociedad al cierre de 2025 fueron de \$406,334 mostrando un ligero incremento de 11.62% comparado con los \$364,025 correspondientes al mismo periodo del año 2024. La Sociedad ha dado continuidad al control de gastos lo que ha resultado en la consistencia mostrada en el comportamiento de este rubro.

Los impuestos causados y diferidos al cierre del 2025 fueron de \$83,717, un decremento del 25.3% respecto de los \$112,164 al cierre del mismo periodo de 2024.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Las principales fuentes de liquidez de la Emisora derivan de los ingresos propios de sus operaciones y utilidades que genera, de la cobranza de la cartera y otras cuentas por cobrar, así como de sus operaciones pasivas, principalmente créditos bancarios, así como colocación de certificados bursátiles entre el público inversionista.

Se ha hecho referencia a los principales créditos en el *Punto 2 La Emisora, inciso b) Descripción del negocio, subinciso iii, Patentes, licencias, marcas y otros contratos*, así como en el *Punto 3 Información Financiera, inciso c) Informe de créditos relevantes*. Las restricciones que derivan de sus pasivos se mencionan en el *Punto 1 Información general, inciso c) Factores de riesgo, número 2 Factores de riesgos relacionados con la Empresa, subinciso iv, Pasivos con restricciones en la estructura financiera de la Empresa*. En adición a lo anterior, en este apartado se hará

referencia a los pasivos bursátiles, ofreciéndose asimismo una explicación de las políticas de tesorería y de los cambios ocurridos en las principales cuentas del balance en el último ejercicio, explicándose la tendencia de las mismas en los últimos tres ejercicios.

No existen transacciones relevantes o no registradas en el balance general o estado de resultados al 31 de diciembre del 2025, 2024 o 2023.

La Emisora revisa trimestralmente las obligaciones de hacer y de no hacer previstas en los contratos que documentan sus operaciones pasivas para poder cumplir con ese punto importante ante los fondeadores.

La Emisora envía trimestralmente información a los fondeadores según las condiciones que se pactaron en cada contrato, como estados financieros, analíticas, *covenants*, tipo de cartera. Toda información se revisa con la dirección general de la Emisora antes de ser enviada a los acreedores.

No hubo cambios importantes de control en la Emisora en el 2025.

• **Efectivo y equivalentes de efectivo e Inversiones en Valores**

Son todos los excedentes de efectivo que la Empresa tiene derivados de la cobranza diaria de la cartera de clientes vigentes y clientes vencidos. Todos los excedentes de la cobranza diaria son invertidos a través de la casa de bolsa y bancos, en instrumentos de renta fija y mesa de dinero.

El efectivo y equivalentes de efectivo, la Inversión en instrumentos financieros y Deudores por Reporto son de \$1,297,999 al 31 de diciembre del 2025. Dichos instrumentos se encuentran depositados en bancos y en Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, invertidos en instrumentos a la vista y renta fija.

Las partidas de efectivo, Inversión en instrumentos financieros y Deudores por Reporto representan el 9.55% de los activos totales. Al 31 de diciembre del 2024 el saldo de esta cuenta era de \$800,678 y representaba un 8.93% del total de activos.

• **Políticas de tesorería**

Se mantiene un nivel mínimo de liquidez en caja, bancos e inversiones de \$20,000 durante cada ejercicio para cubrir los compromisos de corto plazo. Esta liquidez se mantiene en pesos mexicanos. Los excedentes en flujos de efectivo al cierre del día, después de las salidas programadas de acuerdo a la generación de negocio y pago de obligaciones, es invertido conforme a un nivel bajo de riesgo.

• **Principales cambios**

La Empresa continuó operando de acuerdo a sus políticas de caja, bancos e inversiones presentando un saldo al 31 de diciembre del 2023 de \$193,905 y al 31 de diciembre del 2024 de \$800,678. El saldo de este rubro al 31 de diciembre del 2025 es de \$1,297,999.

Al cierre de 2025 el monto de estos rubros fue de \$1,297,999, mostrando un incremento del 62.11% respecto de los \$800,678 mostrados al cierre del mismo periodo del año 2024. Dicha variación fue principalmente para destinar actividades de crédito en lugar de invertirlos en instrumentos financieros, debido al crecimiento del negocio.

• **Cartera de Crédito sin vencimientos (Etapas 1 y 2)**

La Cartera sin vencimientos (Etapas 1 y 2) de Crédito se conforma por los saldos insolutos de todos los contratos de arrendamiento financiero y de crédito de la Empresa. Se considera cartera sin vencimientos, la que se encuentra al corriente en sus pagos y que no presenta atrasos mayores a noventa días. Esta partida representa un 69.99% de los Activos Totales.

Al 31 de diciembre del 2023 esta partida presentaba un saldo de \$4,135,560. Al 31 de diciembre del 2024 el saldo de esta cuenta fue de \$6,344,962, lo que representa un incremento del 70.74% con respecto al mismo periodo del 2023. Para el período concluido el 2025 dicho rubro se incrementó un 49.87% para sumar un total de \$9,508,883, la variación se debió al incremento de colocación de contratos de arrendamientos financieros en un 50.92% cerrando 2025 con 4,253 contratos activos respecto de los 2,896 con los que cerró 2024. La Cartera sin vencimientos de Crédito al cierre del 2025 incluye el saldo de los contratos de crédito \$6,550,800, de Arrendamiento financiero por un monto de \$2,914,083 y de Factoraje por un monto de \$43,999. Para el 2026 se proyecta un crecimiento del 32.4% incrementando el producto de crédito simple y arrendamiento financiero.

Los plazos van desde 6 a 60 meses y a la fecha los pagos han sido puntuales, las pólizas de seguro cuentan por cuenta de Value Arrendadora para un mejor manejo de posibles siniestros en los casos de arrendamientos financieros.

• **Bienes en Arrendamiento Puro**

El rubro de Bienes en Arrendamiento Puro se conforma por el valor de los bienes arrendados disminuidos por su respectiva depreciación y se presentan dentro del rubro de Propiedad, mobiliario y equipo (neto) del balance general. Esta partida se presenta en el estado de situación financiera dentro del rubro de Inmuebles, Mobiliario y Equipo (Neto), representando el 13.22% (14.06% en diciembre 2024) de los activos totales.

Al 31 de diciembre del 2023 el saldo fue de \$1,147,922, para el período terminado el 31 de diciembre del 2024, el saldo era de \$1,035,484, representando un decremento del 9.79% en relación al año anterior. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de bienes en arrendamiento puro es de \$1,388,885 lo que representa un incremento del 34.13% respecto del año anterior.

Dicho decremento es debido a la cobranza de cartera gubernamental en el rubro de Arrendamiento Puro por medio de licitaciones con distintos municipios, gobiernos o dependencias estatales y a la terminación de un contrato significativo con un cliente del sector Gobierno.

A continuación se presenta la evolución de la Cartera de Crédito y el Arrendamiento Puro:

Comportamiento de la Cartera Total de Crédito y el Arrendamiento Puro

Cifras en miles de pesos

(incluye cartera de crédito y arrendamiento puro)

Año	Cartera Total	
	2023	5,152,818
2024	7,095,415	
2025	11,258,725	

• **Principales cambios**

La partida de Cartera de Crédito y Arrendamiento Puro ha presentado importantes saldos durante los últimos periodos logrando el más alto promedio de los años anteriores, manteniendo un saldo superior a los \$4,800 millones de pesos, reflejando la estrategia de una participación activa en el financiamiento de proyectos de inversión a través de contratos de apertura de crédito simple y de apertura de crédito en cuenta corriente, en ambos casos con garantía hipotecaria y/o prendaria, así como con la colocación de arrendamientos financieros, lo que ha generado una mayor demanda de nuevos clientes.

De diciembre del 2024 al 31 de diciembre del 2025, se presentó un incremento del 58.68%. El saldo de la Cartera de Crédito y Arrendamiento Puro al 31 de diciembre del 2025 se integra de la siguiente forma: 1) Cartera de Crédito etapas 1 y 2 \$9,508,883, 2) Cartera de Crédito etapa 3, neta por (\$117,563), y 3) Rentas por cobrar de Arrendamiento Puro por \$1,867,405.

• Cartera de Crédito en etapa 3

La Cartera de Crédito en etapa 3 Neta es el resultado de deducir la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios al total del saldo de cartera de crédito en esta etapa, en la cual, se tienen saldos de clientes que tienen más de noventa días vencidos en sus pagos.

Una vez que el cliente presenta más de noventa días vencidos, la Empresa deberá de traspasar todo el saldo insoluto a la cuenta de Cartera de Crédito etapa 3 y también deberá de constituir una reserva por todos los intereses no cobrados, generados durante los noventa días.

• Principales cambios

En el 2023 se reporta un saldo de estimaciones preventivas por un saldo de (\$109,628) y cartera vencida de \$78,682 dando como resultado un saldo neto de (\$30,946). Para el cierre del año 2024, se reporta un saldo que corresponde a estimaciones preventivas por un monto de (\$120,641) y cartera vencida de \$101,762 dando como resultado neto (\$18,879), finalmente, para el cierre del año 2025, se reporta un saldo que corresponde a estimaciones preventivas por un monto de (\$161,735) y cartera vencida de \$44,172 dando como resultado neto (\$117,563).

• Otras Cuentas por Cobrar (Neto)

El monto de este rubro es de \$535,917 al 31 de diciembre del 2025. Incluye rentas por cobrar, placas y tenencias, Impuestos a favor (IVA que se genera cuando se realiza el pago a los proveedores de un activo otorgado en arrendamiento, luego de lo cual se inicia el proceso de devolución de esta partida), seguros pendientes de pago de los acreditados, y otras cuentas por cobrar. Esta cuenta presenta saldos de \$365,940 y \$302,216 al 31 de diciembre del 2023 y 2024, respectivamente.

• Principales cambios

De diciembre del 2023 a diciembre del 2024 este mismo rubro presentó un decremento, pasando de \$365,940 a \$302,216. Este cambio se da principalmente por un decremento en rentas operativas por cobrar, cuentas por cobrar por venta de autos e IVA, adicionalmente la estimación creada para deudores como seguros, placas y otras cuentas de difícil recuperación también presentó una disminución significativa respecto del año anterior.

De diciembre del 2024 a diciembre del 2025 este mismo rubro presentó un incremento, pasando de \$302,216 a \$535,917. Este cambio se da principalmente por un incremento en rentas operativas por cobrar, cuentas por cobrar por venta de autos e IVA.

• Propiedad, mobiliario y equipo (neto):

El saldo de Propiedad, mobiliario y equipo (neto) al 31 de diciembre del 2025 es de \$1,796,562 (\$1,261,336 en diciembre 2024), y representa el 13.22% (14.06% en diciembre 2024) del total de los activos. En este rubro se incluyen los Bienes Otorgados en Arrendamiento Puro para Equipo de Transporte, los cuales presentan un saldo de \$1,388,885 (\$1,035,484 en diciembre 2023) así como el Mobiliario y Equipos Propios, con un saldo a la fecha de \$407,677 (\$225,852 en diciembre 2024).

Dentro de la partida de Propiedad, mobiliario y equipo (neto) se encuentran los activos dados en arrendamiento puro que son la parte más importante de este rubro ya que generan un rendimiento al elaborarse un contrato a un plazo determinado y al depreciar la unidad, el resultado de la renta cobrada menos su depreciación es el resultado por arrendamiento operativo. En los últimos años este tipo de arrendamiento ha generado importantes ingresos para la Emisora.

El uso que los clientes le dan es para capital de trabajo, como unidades utilitarias, unidades para vendedores, todas las unidades cuentan con seguro con endoso preferente a favor de la Emisora.

Todas las unidades siguen un protocolo de mantenimientos preventivos para lograr su máximo aprovechamiento y así reducir o eliminar el posible daño al medio ambiente.

Las unidades que se financian como arrendamiento puro u operativo son propiedad de la Emisora.

La antigüedad de las unidades no sobrepasa los 5 años ya que es el plazo máximo de un arrendamiento operativo, al llegar a su fin dicho contrato, se vende esa unidad al cliente y se da de baja de la contabilidad de la empresa.

La Emisora ha pignorado activos para garantizar el financiamiento de sus operaciones. Los activos así pignorados son los derechos de cobro derivados de la cartera de crédito, ya sea arrendamiento financiero, crédito simple o arrendamiento operativo, para el tema de arrendamiento operativo lo que se cede o deja en garantía son las rentas pendientes de cobro. La garantía otorgada depende del monto y del plazo de los financiamientos que recibe la Emisora, es decir, si un crédito es a 24 meses con pagos mensuales de capital e interés, se busca ceder cartera con esas mismas condiciones.

Normalmente en caso de que la cartera pignorada incumpla en sus pagos, se sustituye con cartera vigente para siempre cumplir con el aforo y con la garantía.

• Pasivos Totales

Los pasivos totales están integrados por todos aquellos compromisos y obligaciones de corto y largo plazo que tiene la Empresa con acreedores y proveedores. Los pasivos financieros están conformados por las líneas de crédito contratadas con bancos o los derivados de la emisión de pagarés financieros o certificados bursátiles. Estos pasivos se pueden solicitar a corto o largo plazo dependiendo de las necesidades de la empresa.

Al 31 de diciembre del 2023, los pasivos totales de la Empresa presentan un saldo de \$4,642,226 lo que representa un incremento del 9.36% con respecto al año anterior. Dentro de este total, las emisiones de certificados bursátiles que se incluyen dentro del pasivo bursátil, a valor nominal, son las siguientes:

Año de	Importe	Tasa de	Tipo de	Año de
--------	---------	---------	---------	--------

<u>emisión</u>	<u>Concepto</u>	<u>emitido</u>	<u>interés</u>	<u>interés</u>	<u>amortización</u>
2020	Certificados bursátiles	1,000,000	14.41%	Variable	2024
	Largo plazo	1,000,000			
	Intereses acumulados	4,003			
	Total	\$1,004,003			

Al 31 de diciembre del 2024, los pasivos totales de la Empresa presentan un saldo de \$6,668,904 lo que representa un incremento del 43.66% con respecto al año anterior. Dentro de este total, las emisiones de certificados bursátiles que se incluyen dentro del pasivo bursátil, a valor nominal, son las siguientes:

<u>Año de emisión</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe emitido</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Año de amortización</u>
2024	Certificados bursátiles	2,000,000	12.84%	Variable	2029
	Largo plazo	2,000,000			
	Intereses acumulados	11,477			
	Total	\$2,011,477			

Al 31 de diciembre del 2025, los pasivos totales de la Empresa presentan un saldo de \$10,897,780 lo que representa un incremento del 63.41% con respecto al año anterior. Dentro de este total, las emisiones de certificados bursátiles que se incluyen dentro del pasivo bursátil, a valor nominal, son las siguientes:

<u>Año de emisión</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe emitido</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Año de amortización</u>
2024	Certificados bursátiles	1,980,574	Cetes + 2.80%	Variable	2029
2025	Certificados bursátiles (BCC)	990,280	Cetes + 1.75%	Variable	2030
	Largo plazo	2,970,854			
	Intereses acumulados	14,135			
	Total	\$2,984,989			

Durante el pasado ejercicio la Empresa cumplió en tiempo y forma correcta con la entrega de la información para la administración de dichos pasivos, en su carácter de Emisora de certificados bursátiles tanto de largo plazo como de corto plazo.

Préstamos Bancarios y de otros Organismos.

Tabla de Pasivos al 31 de diciembre de 2025

Acreedor	Saldo		
	Capital	Intereses	Total
BANCOMER	628,446	982	629,428
BANCO DEL BAJIO	564,446	4,323	568,769
NAFIN	767,355	254	767,609
BLADDEX	205,000	576	205,576
MONEX	56,892	300	57,192
GM FINANCIAL	9,800	75	9,875
BANCOMEXT	2,140,588	1,266	2,141,854
FIFOMI	168,299	378	168,676
BANCREA	21,862	205	22,067
SANTANDER	21,759	0	21,759
BANCOPPEL	143,096	631	143,727
NR FINANCE	728,693	7,269	735,963
BANSI	106,332	0	106,332
BANOBRAS	1,401,193	0	1,401,193
Total	6,963,761	16,259	6,980,020

Tabla de Pasivos al 31 de diciembre de 2024

Acreedor	Saldo		
	Capital	Intereses	Total
BANCOMER	495,850	1,096	496,946
BANCO DEL BAJIO	332,318	791	333,109

NAFIN	768,895	834	769,729
BLADDEX	205,000	810	205,810
MONEX	63,792	255	64,047
GM FINANCIAL	10,875	0	10,875
BANCOMEXT	1,308,000	1,536	1,309,536
VE POR MAS	6,526	11	6,537
FIFOMI	115,940	205	116,145
NAD BANK	21,069	0	21,069
BANCREA	68,530	695	69,225
SANTANDER	78,011	0	78,011
BANCOPPEL	232,596	1,202	233,798
NR FINANCE	379,725	2,634	382,359
Total	4,087,127	10,069	4,097,196

Tabla de Pasivos al 31 de diciembre de 2023

• Capital Contable

El capital contable de la Empresa está integrado por todas las aportaciones realizadas por los accionistas, reservas de capital, utilidad o pérdida de ejercicios anteriores, utilidad o pérdida del ejercicio y exceso o insuficiencia de capital.

• Principales cambios

A diciembre del 2023, la cuenta reflejó un incremento de un 11.76% con respecto al año anterior, pasando de \$1,784,835 a \$1,994,778. La causa es la capitalización de las utilidades del año 2023 por un monto de \$209,943.

A diciembre del 2024, la cuenta reflejó un incremento de un 15.30% con respecto al año anterior, pasando de \$1,994,778 a \$2,299,953. La causa es la capitalización de las utilidades del año 2023 por un monto de \$305,175.

A diciembre del 2025, la cuenta reflejó un incremento de un 16.89% con respecto al año anterior, pasando de \$2,299,953 a \$2,688,324. La causa es la capitalización de las utilidades del año 2025 por un monto de \$388,371.

Razones financieras

• Apalancamiento

A diciembre del 2023, se observa un decremento del 2.10% en este índice con respecto a diciembre del 2022, pasando de 2.38 a 2.33.

A diciembre del 2024, se observa un incremento del 24.4% en este índice con respecto a diciembre del 2023, pasando de 2.33 a 2.90.

A diciembre del 2025, se observa un incremento del 39.80% en este índice con respecto a diciembre del 2024, pasando de 2.90 a 4.05.

• Cartera de Crédito con vencimientos (Etapa 3) Neta entre Capital Contable

En el ejercicio 2023 se registra un incremento de este índice respecto al año anterior, pasando de (2.73%) a (3.94%). En dicho periodo se crearon reservas preventivas para riesgos crediticios para llevarlas a un saldo al final del año de \$109,628.

En el ejercicio 2024 se registra un incremento de este índice respecto al año anterior, pasando de (3.94%) a (4.42%). En dicho periodo se crearon reservas preventivas para riesgos crediticios para llevarlas a un saldo al final del año de \$120,641.

En el ejercicio 2025 se registra un decremento de este índice respecto al año anterior, pasando de (4.42%) a (1.64%). En dicho periodo se crearon reservas preventivas para riesgos crediticios para llevarlas a un saldo al final del año de \$161,735.

• Endeudamiento

El nivel de endeudamiento se define como la razón Pasivo total a Activo total. Durante los últimos años la Empresa ha mantenido niveles de endeudamiento inferiores a la unidad.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2024 el índice fue de 0.699 y 0.744, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2025 el índice de endeudamiento de la Empresa fue de 0.8021.

La empresa nunca ha presentado problemas para cumplir puntualmente con el pago de principal e intereses y dar cumplimiento a las obligaciones de hacer y no hacer con los bancos fondeadores.

No existen ningún adeudo fiscal a la fecha.

• Cartera Vencida Neta a Cartera Crédito (Neto)

Al 31 de diciembre del 2023, observamos un incremento con respecto al año anterior, pasando de (1.30%) a (1.90%). Durante el ejercicio del 2023 se crearon reservas preventivas para riesgos crediticias para llevar esta cuenta a un saldo, al final del ejercicio de \$109,628.

Al 31 de diciembre del 2024, observamos un decremento con respecto al año anterior, pasando de (1.90%) a (1.60%). Durante el ejercicio del 2024 se crearon reservas preventivas para riesgos crediticias para llevar esta cuenta a un saldo, al final del ejercicio de \$120,641.

Al 31 de diciembre del 2025, observamos un decremento con respecto al año anterior, pasando de (1.60%) a (1.27%). Durante el ejercicio del 2025 se crearon reservas preventivas para riesgos crediticias para llevar esta cuenta a un saldo, al final del ejercicio de \$161,735.

Control Interno:

Los controles y procedimientos de revelación de información de la Empresa están diseñados para asegurar que la información requerida para ser revelada sea registrada, procesada, resumida y reportada dentro de los tiempos requeridos. Los controles y procedimientos para la revelación de información incluyen controles y procedimientos diseñados para asegurar que la información requerida para ser revelada sea recopilada y comunicada apropiadamente tanto a la administración de la Sociedad, incluyendo el Comité de Auditoría de su sociedad controladora, como al Director General, de manera que permita adoptar decisiones oportunas con respecto a las revelaciones requeridas. Con base en sus evaluaciones de los controles y procedimientos de la Emisora para la revelación de información, el Comité de Auditoría de la sociedad y el Director General de la Sociedad han concluido que los controles y procedimientos para la revelación de información han funcionado con efectividad y que los estados financieros dictaminados presentan claramente la situación financiera y los resultados de la Emisora para los periodos presentados.

Además del Comité de Auditoría de su sociedad controladora, la Empresa se apoya en un área de auditoría interna. Esta área realiza revisiones periódicas a los departamentos de la Empresa, para asegurar el cumplimiento de las políticas, buscando minimizar riesgos que pudieran tener un impacto económico negativo para la Empresa. De igual forma, con la finalidad de que las operaciones de la Empresa se desarrollen bajo un ambiente de control y libre de riesgos, detecta la normatividad que hace falta establecer y propone ésta a la Dirección para su autorización, ocurriendo lo mismo con las actualizaciones y cambios que procedan.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

Dentro de la información financiera de la Emisora, el rubro de Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios es el único cuya cuantificación requiere del establecimiento de supuestos sobre aspectos probables que puedan ser estimados razonablemente.

A partir del 1 de enero de 2022 entraron en vigor modificaciones regulatorias de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en cuanto a la clasificación y registro de la cartera de crédito para la implementación de la norma C-16 (NIIF 9), modificaciones a las metodologías estándar de calificación y cálculo de reservas de cartera, recalibración de las metodologías estándar de cálculo de probabilidad de incumplimiento de la cartera comercial y modificaciones en los requisitos para certificar modelos.

Dentro de estas modificaciones, los créditos quedarán clasificados en tres etapas en función de su riesgo:

Los créditos clasificados en Etapa 1 se considera que no tienen ningún incremento significativo en el riesgo de crédito, los clasificados en etapa 2 se consideran todos aquellos que cuentan con un incremento significativo en el riesgo de crédito, pero sin evidencia significativa de deterioro. La etapa 3 clasifica a aquellos créditos en donde se cuenta con evidencia objetiva de deterioro. Con respecto a lo anterior los créditos clasificados como Etapa 1 y 3, la pérdida esperada se calculará sobre un horizonte temporal de 12 meses, mientras que para aquellos créditos clasificados en Etapa 2 se reconocerán las pérdidas esperadas durante toda la vida del crédito.

Hacemos referencia al apartado Cambios en la normatividad aplicable a las actividades de la Emisora que se encuentra en este mismo Reporte Anual.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

La firma KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (KPMG) ha sido la encargada de dictaminar los estados financieros de la Emisora, tanto para efectos contables como para efectos fiscales, por los años 2025, 2024 y 2023.

Los auditores son designados por la Sociedad en base al estudio de su experiencia y calidad de servicio, debiendo ser elegidos por el Consejo de Administración, oyendo la opinión del Comité de Auditoría de la sociedad controladora. El Consejo de Administración y el Comité de Auditoría revisan cada tres años los programas y los costos de la auditoría externa. El Consejo de Administración, con base en esta revisión, ratifica anualmente la designación del despacho de auditores externos de la Emisora.

Durante la existencia de la Compañía, ninguna de las Firmas (KPMG, PwC, etc.) de auditores que llevaron a cabo las labores de auditoría actualmente y con anterioridad, han emitido opinión con salvedad, ni opinión negativa, ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros dictaminados de la Empresa.

Los Auditores no han prestado servicios adicionales. A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría, así como la información relacionada con los honorarios.

Servicio prestado	Honorario
Honorarios por la auditoría de estados financieros	2,033

No hubo dependencia de honorarios como se describe en el (Código Internacional de Ética para Profesionales de Contabilidad) Código de IESBA en las cuotas de honorarios a Value Arrendadora.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

• **Operaciones entre compañías**

Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V., es la sociedad controladora del grupo financiero al que pertenece Value Arrendadora S.A. de C.V. La sociedad controladora no está controlada por ninguna otra sociedad. Al 31 de diciembre del 2025, las siguientes empresas son controladas por los mismos accionistas que la Emisora:

- Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa; y
- Value Consultores, S.A. de C.V.

Ambas sociedades tienen operaciones con la Emisora. Los contratos que documentan dichas operaciones se encuentran pactados bajo condiciones normales de mercados en cuanto a tasa de interés, comisiones y otros gastos. Los saldos de estas operaciones pueden verse en los párrafos siguientes.

• **Transacciones o créditos relevantes de los últimos tres ejercicios.**

La Emisora otorga financiamientos a personas relacionadas en condiciones de mercado, a través de operaciones de arrendamiento financiero y arrendamiento puro, autorizándose las operaciones de acuerdo a las políticas aplicables al resto de la cartera de créditos. Se mencionan a continuación en miles de pesos los saldos de las operaciones con personas relacionas en los últimos tres ejercicios, como operaciones relevantes existe una operación con una sociedad de la cual un consejero tiene el control que excede de los límites establecidos en el Manual de Crédito vigente a la emisión del presente reporte.

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo total de operaciones con personas relacionadas ascendió a \$743,265. De este total, \$117,441 a operaciones con empresas de las que las personas antes mencionadas tienen el control; y \$625,824 a operaciones con otras partes relacionadas no pertenecientes a Value Grupo Financiero.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo total de operaciones con personas relacionadas ascendió a \$1,371,513. De este total, \$604 a operaciones con empresas de las que las personas antes mencionadas tienen el control; y \$1,370,909 a operaciones con otras partes relacionadas no pertenecientes a Value Grupo Financiero.

Al 31 de diciembre del 2025, el saldo total de operaciones con personas relacionadas ascendió a \$1,887,411. De este total el 100% corresponden a operaciones con otras partes relacionadas no pertenecientes a Value Grupo Financiero.

- **Transacciones con empresas de las que la Emisora sea titular del 10% o más de las acciones con derecho a voto o bien accionistas que sean titulares de dicho porcentaje en la emisora.**

Al 31 de diciembre de 2025 la Empresa no cuenta con acciones con derecho a voto de empresas o bien accionistas que sean titulares de dicho porcentaje en la Emisora.

Información adicional administradores y accionistas:

La dirección y el manejo de todos los asuntos, bienes e intereses de la Sociedad están encomendados a un Consejo de Administración que designa la asamblea general de accionistas por mayoría de votos, mayoría de la que es titular Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V., como sociedad controladora de la entidad financiera que es la Empresa.

Miembros de Consejo de Administración

Las personas que integran el Consejo de Administración de la Emisora fueron designadas en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 30 de abril del 2025. Durarán en su encargo por el término de un año y conservarán la representación aun cuando concluya el periodo de su gestión hasta que los designados para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.

El Consejo de Administración se encuentra integrado por las personas que se mencionan a continuación:

CONSEJEROS PROPIETARIOS

José Kaún Nader

Rodolfo Canseco Villarreal

Luis Marcelo García Garza

Enrique Alberto de la Garza Zamarrón

Javier Gerardo Benítez de la Peña

Antonio Luis Longoria Rodríguez

CONSEJEROS PROPIETARIOS INDEPENDIENTES

Juan Carlos Garza Garza

Alfonso Garza Valdés

Francisco Muñoz Ruiz de la Peña

Alfonso Garza Garza

Américo Martínez Fuentes

Como ya se ha dicho, la Empresa es controlada por Value Grupo Financiero, propietaria del 99.99% de las acciones representativas del capital social. Value Grupo Financiero es una sociedad controladora, en los términos de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras.

Antonio Longoria Rodríguez, Francisco Muñoz Ruiz de la Peña, Luis Marcelo García Garza, Juan Carlos Garza Garza, Alfonso Garza Garza, Alfonso Garza Valdés y Rodolfo Canseco Villarreal son consejeros y directivos relevantes con una tenencia individual mayor al 1% y menor al 10%. Su participación accionaria agregada es de 31'726,643 acciones, que representan un 19.82% del total de acciones de la Emisora.

A nuestro leal saber y entender, no hay accionistas que ejerzan control o poder de mando.

Los miembros del Consejo de Administración son idénticos a los de la sociedad controladora. Una de las subsidiarias del grupo financiero paga a los consejeros el equivalente a tres centenarios por cada sesión a la que asistan.

- **Facultades y funciones del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Emisora, la dirección y administración de la sociedad estará confiada a un consejo de administración, mismo que tendrá las siguientes facultades y funciones:

I. Las comprendidas en los poderes generales para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforma a la Ley;

II. Celebrar todas las operaciones, actos y contratos que estime convenientes para lograr los fines de la sociedad, permitidos por la Ley y de conformidad con las disposiciones aplicables.

III. Otorgar, emitir, girar, aceptar, endosar, avalar y suscribir toda clase de títulos de crédito.

IV. Constituir apoderados con las facultades que estime pertinentes, revocar los poderes que otorgue y nombrar dentro de su seno, delegados para actos o funciones específicas; y

V. Designar y remover al director general, a los directores, gerentes y demás funcionarios de la Sociedad, señalándoles sus facultades, obligaciones y remuneraciones y nombrar los comités o comisiones que estime necesarios

- **Información relevante sobre los consejeros y principales directivos de la sociedad**

José Kaún Nader. El Ing. José Kaún Nader es consejero propietario tanto de Value Grupo Financiero como de las subsidiarias de la Sociedad y actualmente se desempeña como Director General de Value Grupo Financiero. Estudió la carrera de Ingeniero Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Fue Director de Promoción de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa desde octubre de 1993, y cuenta con amplia experiencia como apoderado para celebrar operaciones con el público.

Enrique Alberto de la Garza Zamarrón. El Lic. Enrique Alberto de la Garza Zamarrón, consejero propietario, es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León, con maestría en administración y finanzas de esa misma universidad. Después de trabajar en Ábaco Grupo Financiero en el área de financiamientos corporativos, ha sido asesor financiero independiente por más de 15 años, especializado en administración de portafolios, financiamientos, capitalización de empresas e ingeniería financiera. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el medio financiero.

Javier Gerardo Benítez de la Garza. El Lic. Benítez de la Garza ocupa el cargo de consejero propietario de Value Grupo Financiero y de sus empresas subsidiarias. Es uno de los principales ejecutivos de las sociedades denominadas Grupo Inmobiliario Invec, S.A. de C.V e Inmobiliaria Jobesa, S.A. de C.V.; asimismo, se desempeñó como consejero de Banco Regional de Monterrey, S.A. Realizó estudios de Licenciado en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, A.C., contando con Maestría en Administración de Empresas. Es tío de Eugenio Benavides Benítez, consejero suplente.

Antonio Luis Longoria Rodríguez. Funge como consejero propietario tanto de Value Grupo Financiero como de sus empresas subsidiarias. Estudió la carrera de Ingeniero Industrial y de Sistemas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Es encargado del área de promoción de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa en Monterrey, donde labora desde 1993. Cuenta con amplia experiencia como apoderado para celebrar operaciones con el público.

Alfonso Garza Valdés. El Ing. Alfonso Garza Valdés es consejero propietario tanto de Value Grupo Financiero como de sus empresas subsidiarias. Estudió la carrera de Ingeniero en Aire Acondicionado en la California State Polytechnic University. Fue Director General de Termo Control del Norte, S.A., y actualmente es Director General de Alepage, S.A. Es padre de Juan Carlos Garza Garza, consejero propietario.

Francisco J. Muñoz Ruiz de la Peña. El Lic. Francisco J. Muñoz Ruiz de la Peña es consejero propietario tanto de Value Grupo Financiero como de sus empresas subsidiarias, en las que ha prestado sus servicios por más de 20 años. Además de ser consejero propietario de Value Grupo Financiero y de sus empresas controladas, el Lic. Francisco Muñoz es el Director de Administración y Finanzas del Grupo Corporativo Supra. Estudió la carrera de Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, así como un curso intensivo de inglés en Shawnee School, Springfield, Ohio.

Américo Martínez Fuentes. El Sr. Martínez es actualmente consejero propietario de Value Grupo Financiero y sus empresas subsidiarias, habiendo desempeñado dicho cargo por más de 18 años. Fue Director de Laredo National Bank en México. El C.P. Américo Martínez es graduado del IPADE en la Maestría en Administración de Empresas especializado en programas de alta dirección de empresas. Ha fungido entre otras cosas como Director Comercial de Multibanco Comermex, S.A.; Subdirector General Ejecutivo de Banco BCH., S.N.C., y Director de Casa de Cambio Panamericana, S.A.

Juan Carlos Garza Garza. El señor Juan Carlos Garza Garza es consejero propietario tanto de Value Grupo Financiero como de sus empresas subsidiarias. Tiene estudios en la Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Es Presidente de Lasminas Business, Inc. y de XI Properties, Inc., y Secretario del Consejo de Administración de Grafotec de México, S.A. de C.V. Es hijo del Ing. Alfonso Garza Valdés, consejero propietario.

Luis Marcelo García Garza. Funge como consejero suplente tanto de Value Grupo Financiero como de sus empresas subsidiarias. Estudió la carrera de Licenciado en Economía en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Se desempeña en el área de promoción de Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa en Monterrey, donde labora desde 1990. Cuenta con amplia experiencia como apoderado para celebrar operaciones con el público.

Los siguientes son los principales ejecutivos, sus puestos actuales y los años de servicio en la Empresa:

Antigüedad		
Nombre	Empresa	Mercado
Lic. Víctor González González Director General	31 años	37 años
Lic. Jaime de la Garza Martínez Director Jurídico	30 años	41 años
Lic. Gerardo Benítez de la Peña Subdirector de Operaciones	35 años	35 años
C.P. Juan M. Santillán Castellanos Subdirector de Promoción	24 años	33 años
Lic. Berenice Vázquez Ibarra Gerente de Crédito	32 años	36 años
C.P. Vidal Romeo Casso Treviño Subdirector de Administración y Finanzas	24 años	24 años
C.P.C. Roberto De Anda Morales Subdirección Técnica	4 años	24 años
Víctor Manuel González González, mexicano por nacimiento, de 59 años de edad es Licenciado en Economía, egresado de la Universidad de Monterrey (UEM). Cuenta con 37 años de experiencia en el medio financiero y 31 años en la Empresa, habiéndose desempeñado por 12 años como Subdirector de Promoción y asumiendo la Dirección General en septiembre del 2001. Ha colaborado en otras instituciones como Bancomer, Banamex y Grupo Vitro.		

Jaime de la Garza Martínez, mexicano por nacimiento de 64 años de edad es Licenciado en Derecho, egresado de la Universidad de Monterrey (UEM). Tiene 41 años de experiencia en el medio financiero y 30 dentro de la Sociedad. Ha colaborado con instituciones como Banpaís, Pulsar Internacional y Grupo Financiero Margen.

Gerardo Benítez de la Peña, mexicano por nacimiento de 56 años de edad es Licenciado en Administración de Empresas egresado de la Universidad Regiomontana. Ha formado parte de la sociedad desde hace 35 años, y asumió la Subdirección de Operaciones desde hace 35 años. Siempre ha laborado en este Grupo Financiero desde su inicio en la actividad laboral.

Juan M. Santillán Castellanos, mexicano por nacimiento de 54 años de edad es Contador Público, egresado del ITESM. Cuenta con 33 años de experiencia en el medio financiero y en áreas de finanzas de empresas industriales y de servicios entre las que destacan Grupo Radio Beep y Antar Soluciones, S.A. de C.V. Ingresó a la sociedad a la Subdirección de Promoción en mayo de 2002.

Berenice Vázquez Ibarra, mexicana por nacimiento de 60 años de edad es Licenciada en Relaciones Industriales egresada de la Universidad Autónoma de Coahuila. Ha formado parte de las áreas de crédito de bancos y organizaciones auxiliares del crédito desde 1989. Entre esas instituciones destacan Arrendadora Bancomer, Banco del Atlántico y Grupo Industrial Saltillo. Forma parte de Value Arrendadora S.A. de C.V. desde 1996.

Vidal Romeo Casso Treviño, mexicano por nacimiento de 46 años de edad es Contador Público y Auditor egresado de la Universidad de Monterrey (UEM), así mismo graduado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey Campus EGADE (Escuela de Graduados de Administración de Empresas) con maestría en Finanzas. Cuenta con 24 años de experiencia en el medio financiero y forma parte de Value Arrendadora S.A. de C.V. desde abril de 2002 ocupando el cargo de Gerente de Contabilidad y desde el 2014 como subdirector de administración y finanzas.

Roberto De Anda Morales, mexicano por nacimiento de 45 años de edad es Contador Público Certificado por el IMCP y egresado de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Cuenta con 24 años de experiencia en el medio financiero. Laboró 14 años en la Firma PwC practicando auditorías financieras y fiscales, principalmente a empresas del sector financiero y posteriormente formó parte durante 6 años del equipo de Finanzas de Caterpillar Financial México teniendo como principal responsabilidad la parte contable y fiscal para cumplimiento de regulaciones mexicanas. Desde agosto 2022 forma parte de Value Arrendadora S.A. de C.V. SOFOM, ER.

Como ya se mencionó anteriormente, los miembros del Consejo de Administración son idénticos a los de la sociedad controladora. Una de las subsidiarias del grupo financiero paga a los consejeros el equivalente a tres centenarios por cada sesión a la que asistan.

La Emisora no cuenta con códigos de conducta aplicables al consejo de administración y directivos relevantes.

Comités y órganos intermedios de administración

En el ejercicio de sus funciones, el Consejo de Administración se apoya en los siguientes comités:

1) Comité de Crédito del Consejo:

Este Comité es el encargado de analizar y, en su caso, autorizar líneas de crédito para personas físicas y morales que así lo soliciten (con vigencia de 1 año a partir de su autorización), así como quitas y venta de bienes adjudicados por la Sociedad, contando para tal efecto con las facultades hasta el tope que marca la ley. El quórum de asistencia es de 4 miembros y el de votación es de la mayoría de los presentes.

Dicho Comité se encuentra integrado por los siguientes miembros:

José Kaún Nader

Francisco J. Muñoz Ruiz de la Peña

Juan Carlos Garza Garza

Javier Benítez de la Garza

Américo Martínez Fuentes

Enrique Alberto de la Garza Zamarrón

2) Comité de Crédito de Directores:

Su función consiste en estudiar los créditos con montos de hasta \$100 millones de pesos, así como los superiores a esta última cifra para presentarse en el Comité de Crédito del Consejo, aplicándose el mismo criterio respecto de las propuestas de venta de bienes adjudicados. La vigencia de las líneas autorizadas es de un año contado a partir de la fecha de su autorización. El quórum de asistencia es de 4 miembros y el de votación es de 4 votos. Dicho comité se encuentra integrado por los siguientes miembros:

José Kaún Nader

Enrique Alberto de la Garza Zamarrón

Rodolfo Canseco Villarreal

Víctor Manuel González González

Jaime Alejandro de la Garza Martínez

3) Comité de Comunicación y Control:

Su función consiste en asegurar el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la prevención de la realización de operaciones con recursos de procedencia ilícita y el financiamiento al terrorismo. Dicho comité sesiona cada 28 días y se encuentra integrado por los siguientes miembros:

Enrique Alberto de la Garza Zamarrón

Víctor Manuel González González

Jaime Alejandro de la Garza Martínez

Vidal Romeo Casso Treviño

Jamie Francisco Moreton Cacheiro

Berenice Vázquez Ibarra

David Carrizales Castillo

4) Sub-Comité Técnico de Auditoría:

Dentro de las funciones de este Subcomité figuran el evaluar la efectividad del sistema de control interno de la entidad; mantener seguimiento constante a la Auditorías Externas; verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y regulatorias aplicables; analizar la información financiera antes de la aprobación de las figuras del Gobierno Corporativo de la Arrendadora e Informar al Consejo de Administración sobre el desempeño del área de auditoría interna y los hallazgos relevantes.

Dicho Comité se encuentra integrado por los siguientes miembros:

Victor Manuel González González

Roberto de Anda Morales

Horacio Sánchez Torres

Julia Noemí Rodríguez Kú

Juan Carlos Alvarez Chavira

Juan Carlos Castillo Ibarra

Gerardo Benítez de la Peña

Vidal Romeo Casso Treviño

David Eugenio Zambrano Decrescenzo

5) Sub-Comité Técnico de Riesgos:

Este Subcomité se encargará de proponer objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos; dar seguimiento al perfil de riesgo deseado así como a los límites globales y específicos de exposición al riesgo acorde a la operativa de la entidad.

Dicho Comité se encuentra integrado por los siguientes miembros:

Victor Manuel González González

Roberto de Anda Morales

Juan Carlos Castillo Ibarra

Juan Carlos Alvarez Chavira

Horacio Sánchez Torres

Gerardo Benítez de la Peña

Vidal Romeo Casso Treviño

David Eugenio Zambrano Decrescenzo

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes [Miembro]

Kaún Nader José				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO		NO		NO
Otros				
NO				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2025-04-29		Ordinaria		
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026		Director General de Value Grupo Financiero, Value Casa de Bolsa y Presidente del Consejo de Administración	32	0.64
Información adicional				
No aplica				

Relacionados [Miembro]

Canseco Villarreal Rodolfo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	1.62
Información adicional			
No aplica			

García Garza Luis Marcelo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	2.31
Información adicional			
No aplica			

de la Garza Zamarrón Enrique Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	No aplica
Información adicional			
No aplica			

Benítez de la Garza Javier Gerardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
NO		
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		

2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	No aplica
Información adicional			
No aplica			

Patrimoniales independientes [Miembro]

Garza Garza Juan Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	3.57
Información adicional			
No aplica			

Garza Valdez Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	1.51
Información adicional			
No aplica			

Muñoz Ruiz de la Peña Francisco Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	4.08
Información adicional			
No aplica			

Garza Garza Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	

Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	2.57
Información adicional			
No aplica			

Martínez Fuentes Américo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2025-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2025 / 2026	No aplica	No aplica	0.49
Información adicional			
No aplica			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	0
Porcentaje total de hombres como consejeros:	0
Porcentaje total de mujeres como consejeros:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Value no cuenta con una política o programa de inclusión laboral.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

No aplica No aplica Consejeros y Directivos Relevantes	
Participación accionaria (en %)	0.1982
Información adicional	
Antonio Longoria Rodríguez, Francisco Muñoz Ruiz de la Peña, Luis Marcelo García Garza, Juan Carlos Garza Garza, Alfonso Garza Garza, Alfonso Garza Valdés y Rodolfo Canseco Villarreal son consejeros y directivos relevantes con una tenencia individual mayor al 1% y menor al 10%. Su participación accionaria agregada es de 31'726,643 acciones, que representan un 19.82% del total de acciones de la Emisora.	

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

No aplica	
Participación accionaria (en %)	
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

Si bien el Emisor no cuenta con planes de pensión o retiro, ni con convenios o programas que les permitan a los consejeros o principales funcionarios participar en su capital social, el Consejo de Administración cuenta con las facultades más amplias para establecer planes de compensación, así como para tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde puedan tener algún interés personal.

Los estatutos sociales del Emisor no contienen disposiciones tendientes a impedir cualquier cambio de control en el Emisor. El Emisor no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control en el Emisor. Asimismo, no existe fideicomiso o mecanismo alguno que establezca una limitante a los derechos corporativos que confieren las acciones que representan el capital social del Emisor.

Los estatutos sociales del Emisor no otorgan derechos de minoría especiales, por lo que resultan aplicables, de manera general, aquellos previstos para las sociedades anónimas en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Al respecto, es importante destacar que el Emisor es una entidad financiera subsidiaria de Value Grupo Financiero, S.A.B. de C.V. que, en su carácter de sociedad controladora de un grupo financiero detenta el 99.99% del capital social del Emisor. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras el Emisor tiene celebrado con su controladora y las entidades financieras subsidiarias un Convenio de Responsabilidades, por el cual la sociedad controladora asume una responsabilidad subsidiaria e ilimitada por las obligaciones a cargo de dichas entidades en el desempeño de las funciones que les son propias, así como por las pérdidas que éstas pudieran sufrir. Dicho convenio se celebró el 18 de agosto de 1992 y se ha modificado en diversas ocasiones, siendo la última el 15 de enero del 2010.

Información adicional Administradores y accionistas

No aplica

[429000-N] Mercado de capitales**Estructura accionaria:**

No aplica

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

No aplica

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

No aplica

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

No aplica

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

No aplica

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

No aplica

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

No aplica

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

No aplica

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

No aplica

En caso de garantes especificar las diferencias relevantes con la IFRS

No aplica

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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



VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ
Director General



GERARDO BENÍTEZ DE LA PEÑA
Subdirector de Operaciones
(equivalente a Director de Finanzas)



JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ
Director Jurídico

Monterrey, Nuevo León, a 30 de abril de 2026

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de **Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero** (la "Emisora") por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

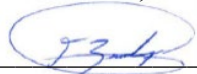
- I. Soy Licenciado en Contaduría Pública y cuento con la certificación vigente número 13042 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF) del Servicio de Administración Tributaria (SAT). Los números de registro son; el del Contador Público 17160 expedido el 2 de mayo de 2008 y el de KPMG es el 00101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que esta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Arrendadora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Arrendadora por 4 años, y que KPMG ha auditado a la Arrendadora por 4 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.


C. P. C. Fernando Ernesto Batiza Velasco
Socio

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

Monterrey, Nuevo León, a 30 de abril de 2026.

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

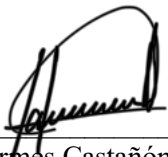
De conformidad con el artículo 39 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que **Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero** (la “Emisora”), incluya como anexo en el **Reporte Anual**: (i) el informe de auditoría emitido con fecha 24 de marzo de 2026 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros 2025”) y (ii) el informe de auditoría emitido con fecha 31 de marzo de 2025 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros 2024”, que en conjunto con los Estados Financieros 2025 se denominan los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente de la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Fernando Batiza Velasco
Socio de auditoría



C. P. C. Hermes Castañón Guzmán
Representante legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados de Value Arrendadora, S.A de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (la “Arrendadora”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados de Arrendadora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 24 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Fernando Batiza Velasco
Socio

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán
Representante Legal

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los
últimos tres ejercicios

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Hermes Castañón Guzmán

Contador Público

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas

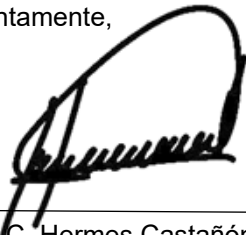
Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero:

En mi carácter de Comisario de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, (la Arrendadora), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Arrendadora y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México y la Serie "D" criterios relativos a los estados financieros básicos para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,



C.P.C. Hermes Castañón Guzmán

Comisario

Monterrey, Nuevo León, a 24 de marzo de 2026.



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Value Arrendadora, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero:

(Cifras en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (la Arrendadora), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México y la Serie "D" criterios relativos a los estados financieros básicos para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (los Criterios de Contabilidad), emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Arrendadora de conformidad el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a auditorías de estados financieros de entidades de interés público en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Estimación preventiva para riesgos crediticios por \$155,911 al 31 de diciembre de 2025, en el estado de situación financiera.

Ver notas 3(g) y 8(f) a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial involucra la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los diversos factores establecidos en la metodología prescrita por la Comisión para el proceso de calificación de la cartera de crédito, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios para el portafolio de crédito comercial. Por lo tanto, hemos determinado la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial como una cuestión clave de auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial incluyeron la validación del modelo utilizado y la evaluación, a través de pruebas selectivas, tanto de los insumos utilizados como de la mecánica de cálculo para el portafolio de crédito comercial con base en la metodología vigente que establece la Comisión.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que deberá presentarse ante la Comisión y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

(Continúa)



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la Comisión, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Arrendadora para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar a la Arrendadora o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Arrendadora.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Arrendadora.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Arrendadora para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Arrendadora deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



- (24 mar.. 2026 20:08:34 MDT)

C.P.C. Fernando Batiza Velasco

Monterrey, N.L., a 24 de marzo de 2026.



**Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

Activo	2025	2024	Pasivo y capital contable	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	\$ 246,028	180,387	Pasivos bursátiles (nota 13)	\$ 2,984,989	2,011,477
Inversiones en instrumentos financieros (notas 6 y 19):			Préstamos bancarios y de otros organismos (nota 14):		
Instrumentos financieros negociables	1,017,489	620,291	De corto plazo	3,691,667	1,891,838
Deudores por reporto (nota 7)	34,482	-	De largo plazo	3,288,353	2,205,358
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 (nota 8):				6,980,020	4,097,196
Créditos comerciales:			Pasivo por arrendamiento (nota 12)	65,280	93,389
Actividad empresarial o comercial	8,832,366	5,396,633	Otras cuentas por pagar:		
Entidades financieras	2,445	1,343	Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	24,604	10,999
Entidades gubernamentales	582,291	738,082	Contribuciones por pagar	5,704	3,800
Créditos de consumo	44,088	196,885	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (nota 16)	340,019	349,761
	9,461,190	6,332,943		370,327	364,560
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 (nota 8):			Pasivo por impuesto a la utilidad (nota 18)	42,481	63,873
Créditos comerciales:			Pasivo por beneficios a los empleados (nota 15)	43,439	36,999
Actividad empresarial o comercial	45,673	8,423	Créditos diferidos y cobros anticipados	411,244	1,410
Créditos de consumo	2,020	3,596		411,244	1,410
	47,693	12,019	Total pasivo	10,897,780	6,668,904
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 (nota 8 (e)):			Capital contable (nota 17):		
Créditos comerciales:			Capital contribuido:		
Actividad empresarial o comercial	39,769	92,344	Capital social	414,610	414,610
Créditos de consumo	4,403	9,418	Capital ganado:		
	44,172	101,762	Reservas de capital	59,957	59,957
Total cartera de crédito	9,553,055	6,446,724	Resultados acumulados	2,213,757	1,825,386
Partidas diferidas (nota 8(d))	(122,423)	(40,195)		2,273,714	1,885,343
Menos:			Total capital contable	2,688,324	2,299,953
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8(f))	(161,735)	(120,641)			
Total de cartera de crédito, neta	9,268,897	6,285,888	Compromisos y pasivos contingentes (nota 22)		
Otras cuentas por cobrar, neto (nota 9)	535,917	302,216			
Pagos anticipados y otros activos, neto (nota 10)	622,906	226,898			
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 11)	1,796,562	1,261,336			
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 12)	56,871	91,841			
Activos Intangibles, neto	6,952	-			
Total activo	\$ 13,586,104	8,968,857	Total pasivo y capital contable	\$ 13,586,104	8,968,857

Cuentas de orden (nota 3(v)):

	2025	2024
Activos y pasivos contingentes	\$ 1,612,078	2,802,159
Compromisos crediticios (nota 8)	4,232,119	1,574,930
Bienes en custodia o administración	43,999	52,164
Colaterales recibidos por la entidad	14,777,730	12,402,585
Intereses devengados no cobrados de cartera de crédito en etapa 3 (nota 8)	1,862	1,063
Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	42,031	35,332
Otras cuentas de registro	12,053,236	9,057,192

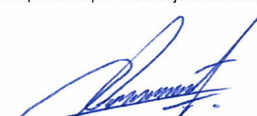
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"El capital social histórico al 31 de diciembre de 2025 y 2024, asciende a \$226,730 en ambas fechas."

"Los presentes estados de situación financiera se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

"Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."


Lic. Víctor González González
Director General


C. P. C. Roberto De Anda Morales
Subdirector Técnico


C. P. Vidal Rombo Casso Treviño
Subdirector de Administración y Finanzas


C. P. Horacio Sánchez Torres
Gerente de Auditoría Interna

<https://www.value.com.mx>
<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>
<https://www.gob.mx/cnbv>



**Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

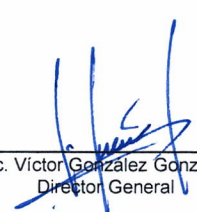
(Miles de pesos)

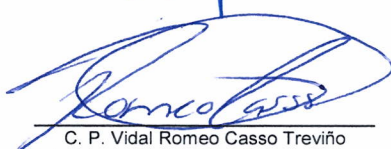
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses (nota 20(a))	\$ 1,261,010	942,548
Gastos por intereses (nota 20(b))	<u>(872,223)</u>	<u>(681,864)</u>
Margen financiero	388,787	260,684
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8 (f))	<u>(41,489)</u>	<u>(13,177)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	347,298	247,507
Comisiones y tarifas cobradas	58,835	29,945
Comisiones y tarifas pagadas	<u>(45,772)</u>	<u>(33,626)</u>
Resultado por intermediación (nota 20(c))	66,938	23,046
Resultado por arrendamiento operativo (nota 11)	422,296	375,372
Otros ingresos de la operación, neto (nota 20 (d))	28,827	139,120
Gastos de administración y promoción (nota 19)	<u>(406,334)</u>	<u>(364,025)</u>
Resultado de la operación y resultado antes de impuesto a la utilidad	472,088	417,339
Impuesto a la utilidad causado (nota 18)	<u>(106,833)</u>	<u>(59,678)</u>
Impuesto a la utilidad diferido (nota 18)	<u>23,116</u>	<u>(52,486)</u>
Resultado neto	\$ <u>388,371</u>	<u>305,175</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de resultado integral se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

"Los presentes estados de resultado integral fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."


Lic. Víctor González González
Director General


C. P. Vidal Romeo Casso Treviño
Subdirector de Administración y Finanzas


C.P.C. Roberto De Anda Morales
Subdirector Técnico


C. P. Horacio Sánchez Torres
Gerente de Auditoría Interna

<https://www.value.com.mx>

<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>

<https://www.gob.mx/cnbv>



**Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

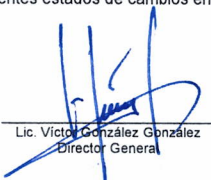
(Miles de pesos)

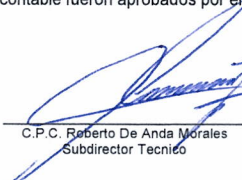
	Capital contribuido	Capital ganado			Capital contable
	Capital social	Reservas de capital	Resultados acumulados	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 414,610	59,957	1,310,268	209,943	1,994,778
Movimiento de reservas:					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	209,943	(209,943)	-
Resultado integral:					
Resultado neto	-	-	-	305,175	305,175
Saldos al 31 de diciembre de 2024	414,610	59,957	1,520,211	305,175	2,299,953
Movimiento de reservas:					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	305,175	(305,175)	-
Resultado integral:					
Resultado neto	-	-	-	388,371	388,371
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 414,610	59,957	1,825,386	388,371	2,688,324

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

"Los presentes estados de cambios en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".


Lic. Víctor González González
Director General


C.P.C. Roberto De Anda Morales
Subdirector Técnico


C. P. Vidal Romeo Casso Treviño
Subdirector de Administración y Finanzas


C. P. Horacio Sánchez Torres
Gerente de Auditoría Interna

<https://www.value.com.mx>

<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>

<https://www.gob.mx/cnbv>



**Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

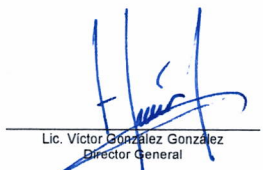
(Miles de pesos)

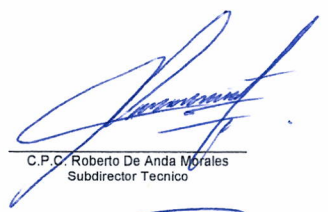
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:		
Resultado antes de impuesto a la utilidad	\$ 472,088	417,339
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	118,541	123,883
Otras partidas asociadas con actividades de inversión	(42,519)	(59,704)
Ajustes al valor residual de activo fijo	1,129	(4,075)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:		
Intereses por pasivos por arrendamiento	23,734	31,611
Depreciación de activos por derechos de uso	34,970	23,500
Subtotal	607,943	532,554
Cambio en partidas de operación:		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores), neto	(397,198)	(542,270)
Cambio en deudores por reporte	(34,482)	-
Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	-	-
Cambio en cartera de crédito, neto	(2,983,009)	(2,202,221)
Cambio en otras cuentas por cobrar y otros activos	(629,708)	68,085
Cambio en pasivos bursátiles	973,512	1,007,474
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	2,882,824	1,256,623
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	29,556	13,220
Cambio en otras cuentas por pagar	365,133	(254,096)
Pagos de impuestos a la utilidad	(73,830)	(58,413)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	740,741	(179,044)
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(654,897)	(403,823)
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	35,758	700,168
Pagos por adquisición de activos intangibles	(6,952)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(626,091)	296,345
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por pagos de arrendamiento	(55,770)	(53,016)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	58,880	64,285
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	6,761	218
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	180,387	115,884
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 246,028	180,387

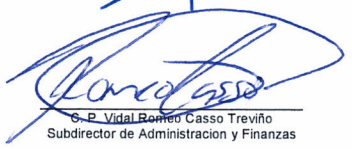
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bursátiles y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".


Lic. Víctor González González
Director General


C.P.C. Roberto De Anda Morales
Subdirector Técnico


C. P. Vidal Benito Casso Treviño
Subdirector de Administración y Finanzas


C. P. Horacio Sánchez Torres
Gerente de Auditoría Interna



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Miles de pesos)

(1) Actividad-

Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (la Arrendadora), se considera entidad de interés público (EIP) constituida bajo las leyes mexicanas, es subsidiaria de Value Grupo Financiero, S. A. B. de C. V. (el Grupo) quien posee el 99.99% de su capital social. Su actividad principal es el otorgamiento de crédito, así como celebrar contratos de arrendamiento operativo y capitalizable de bienes muebles e inmuebles y operaciones de factoraje financiero en los términos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC).

Las operaciones de la Arrendadora están reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC), y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores, y otros participantes del mercado de valores, conocidas como la Circular Única de Emisoras (CUE) y las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (las Disposiciones) conocidas como la Circular Única de Instituciones Financieras Especializadas o CUIFE

(2) Autorización y bases de presentación-

Autorización-

El 24 de marzo de 2026, el Lic. Víctor González González (Director General), el C.P.C. Roberto De Anda Morales (Subdirector Técnico), el C.P. Vidal Romeo Casso Treviño (Subdirector de Administración y Finanzas), y el C.P. Horacio Sánchez Torres (Gerente de Auditoría Interna), autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la LGSM, la LGTOC y los estatutos de la Arrendadora; los accionistas mediante Asamblea General de Accionistas y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, se someterán a aprobación en la próxima Asamblea de Accionistas de la Arrendadora.

Bases de presentación-

a) Declaración de cumplimiento

De conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, emitida por la Comisión, la Arrendadora, al tener inscritos títulos de deuda en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión, es considerada como sociedad emisora en términos de lo señalado en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de carácter general aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (CUIFE), establecen que aquellas SOFOMES que sean consideradas emisoras, para el registro de sus operaciones aplicarán los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México, establecidos en el anexo 33 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito en México, a excepción de la Serie "D" criterios relativos a los estados financieros básicos, ya que existe una regla específica para las SOFOMES, contenidas en el Anexo 18 de la CUIFE, los cuales observan los lineamientos contables de las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Los criterios de contabilidad señalan que la Comisión emitirá reglas particulares por operaciones especializadas y que a falta de criterio contable expreso de dicha Comisión para las instituciones de crédito, y en un contexto más amplio de las NIF, se observará el proceso de supletoriedad, establecido en la NIF A-1, Capítulo 90, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-1 Capítulo 90, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la mencionada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 de la Comisión.

De acuerdo con lo previsto en los criterios de contabilidad, la información financiera deberá tomar en cuenta lo establecido en la NIF A-1, Capítulo 80, "Presentación y revelación", respecto a que la responsabilidad de rendir información sobre la entidad económica descansa en su Administración, debiendo reunir dicha información, determinadas características cualitativas tales como la confiabilidad, la relevancia, la comprensibilidad y la comparabilidad con base en lo previsto en la NIF A-1, Capítulo 10, "Estructura de las normas de información financiera". La Administración deberá considerar la importancia relativa en términos de la NIF A-1, Capítulo 40 "Características cualitativas de los estados financieros", es decir, deberán mostrar aspectos más significativos de la Arrendadora reconocidos contablemente tal y como lo señala dicha característica asociada a la relevancia. Lo anterior implica, entre otros elementos, que la importancia relativa requiere del ejercicio del juicio profesional ante las circunstancias que determinan los hechos que refleja la información financiera. En el mismo sentido, debe obtenerse un equilibrio apropiado entre las características cualitativas de la información financiera con el fin de cumplir el objetivo de los estados financieros, para lo cual debe buscarse un punto óptimo más que la consecución de niveles máximos de todas las características cualitativas.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.

- Notas 3(d) y 6 – Inversiones en instrumentos financieros: definición del modelo de negocio: Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), o Instrumento Financiero Negociable (IFN).
- Notas 3(f) y 8 – Cartera de crédito: definición del modelo de negocio, ya sea para cobrar principal e interés (IFCPI), o para cobrar o vender (IFCV).
- Notas 3(h) y 12 – Arrendamientos: determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año, se incluye en las siguientes notas.

- Notas 3 (g) y 8 (f) - Determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios: supuestos e insumos utilizados en su determinación.
- Notas 3 (d) y 6 - Valuación de instrumentos financieros negociables: Valores de mercado de títulos.
- Notas 3 (q) y 15 - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.
- Notas 3 (o) y 18 - Activos por impuestos diferidos: materialización del activo.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Arrendadora requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Arrendadora utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos, que corresponde al nivel más alto, correspondiente a precios obtenidos exclusivamente con datos de entrada de Nivel 1.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios) que corresponde a precios obtenidos con datos de entrada nivel 2.

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables), que corresponde a el nivel más bajo, para aquellos precios obtenidos con datos de entrada nivel 3.

Los instrumentos financieros que son valuados mediante el uso de un modelo de valuación interno de la Arrendadora no son considerados bajo ninguna circunstancia como Nivel 1.

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

Conforme a lo establecido en las Disposiciones, la Arrendadora determina el valor razonable de los instrumentos financieros mediante la valuación directa a vector, que consiste en aplicar a la posición en títulos o contratos de la Arrendadora el precio actualizado para valuación proporcionado por un proveedor de precios.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América.

d) Presentación del estado de resultado integral

En cumplimiento con el criterio contable D-2 “Estado de resultado integral” establecido por la Comisión, la Arrendadora presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman el resultado neto, incrementado o disminuido por los Otros Resultados Integrales (ORI) del período, así como de la participación en los ORI de otras entidades, y se denomina “Estado de resultado integral”.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan.

(a) Reconocimiento de los efectos de inflación-

Los estados financieros que se acompañan fueron preparados de conformidad con los Criterios de Contabilidad, los cuales debido a que la Arrendadora opera desde 2008 en un entorno económico no inflacionario conforme lo establece la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en el valor de la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de cuenta cuyo valor es determinado por el Banco Central en función de la inflación. El porcentaje de inflación anual, acumulada en los tres últimos ejercicios anuales a cada fecha que se indica y los valores de la UDI utilizados para determinar la inflación, se muestran a continuación:

<u>31 de diciembre de</u>	<u>UDI</u>	<u>Inflación</u>	
		<u>Del año</u>	<u>Acumulada</u>
2025	8.665387	3.89%	13.32%
2024	8.340909	4.50%	17.34%
2023	7.981602	4.38%	20.83%

(b) Operaciones en moneda extranjera-

Los registros contables están en pesos mexicanos y en monedas extranjeras (principalmente dólar), las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio en que éstas se realizan y al final de cada mes los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan al tipo de cambio de cierre de jornada fijado por el Banco Central (básicamente dólar estadounidense) publicado el día hábil bancario posterior a la misma, aplicable para la liquidación de las operaciones dos días hábiles después de la mencionada fecha de valuación.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Las diferencias provenientes por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a los resultados del ejercicio.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Se consideran efectivo, la moneda de curso legal y moneda extranjera en caja y los depósitos en entidades financieras del país y del extranjero, ya sea en cuentas de cheques, giros bancarios y remesas en tránsito. El efectivo se presenta a valor nominal y los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

(d) Inversiones en instrumentos financieros -

i. Reconocimiento y medición inicial

Las inversiones en instrumentos financieros comprenden certificados bursátiles y valores gubernamentales, que la Arrendadora mantiene como posición propia. Se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como se muestra a continuación:

- Instrumentos financieros negociables (IFN), medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta.
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente. La Arrendadora de forma irrevocable reconoce los cambios en el valor razonable de los IFCV a través del ORI; e
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La clasificación de las inversiones en instrumentos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocio, un instrumento financiero o una clase de instrumentos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo los modelos que se describen a continuación:

- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los instrumentos financieros.
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los instrumentos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos instrumentos financieros.
- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).

Los instrumentos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Arrendadora cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los instrumentos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Cuando se realice alguna reclasificación conforme a lo antes mencionado, la Arrendadora deberá informar de este hecho por escrito a la Comisión dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación, exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que las justifique. Dicho cambio deberá estar autorizado por el Comité de Riesgos de la Arrendadora.

Un instrumento financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el instrumento financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los instrumentos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del instrumento financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Instrumentos financieros: Evaluación del modelo de negocio –

La Arrendadora realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un instrumento financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye lo mostrado en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los instrumentos financieros con la de los pasivos que dichos instrumentos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los instrumentos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración de la Arrendadora;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (instrumentos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los instrumentos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de instrumentos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los instrumentos por parte de la Arrendadora.

Los instrumentos financieros que son mantenidos para negociación y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Instrumentos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y de los intereses (SPPI) –

Para propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del instrumento financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), la Arrendadora considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un instrumento financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, la Arrendadora toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que pudieran generar apalancamiento.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- términos que hacen referencia al valor del dinero en el tiempo, como por ejemplo ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- términos que generen instrumentos derivados implícitos, o cambios en sus términos y condiciones, por indexación a variables ajenas a la naturaleza del contrato;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Arrendadora a los flujos de efectivo procedentes de instrumentos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el termino anticipado del contrato. Adicionalmente, en el caso de un instrumento financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por termino anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Instrumentos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas –

<i>IFN</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR).
<i>IFCPI</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>IFCV</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

iii. Baja en cuentas

La Arrendadora da de baja en cuentas un instrumento financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del instrumento financiero, o en la cual la Arrendadora no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los instrumentos financieros.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

iv. Deterioro

La Arrendadora evalúa desde su reconocimiento inicial las pérdidas esperadas (PCE) de los IFCV y los IFCP, las cuales se determinan considerando el nivel de recuperabilidad esperada que corresponda a los distintos Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC) y reconoce el efecto de la pérdida, con base en el costo amortizado de los IFCV y los IFCPI. Dado que el valor razonable del IFCV ya reconoce el deterioro por pérdidas crediticias esperadas, la Arrendadora no procede a crear una estimación que reduzca el valor razonable del IFCV; por lo tanto, el efecto se reconoce en la utilidad o pérdida neta, afectando el valor del IFCV antes de reconocer el efecto en ORI por valuación a valor razonable. Para los IFCPI, se reconoce la PCE determinada afectando el valor razonable del IFCPI. Lo anterior no afecta a los IFN, ya que en éstos no surge la cuestión de cobrabilidad al no existir la intención de cobro y porque el valor de mercados de los mismos capta generalmente los efectos de pérdidas crediticias esperadas de los mismos.

Las PCE son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo. Al estimar las PCE, la Arrendadora considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basado en la experiencia histórica de la Arrendadora y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Arrendadora vigila que las PCE por el deterioro de los títulos emitidos por una contraparte, guarde consistencia con el deterioro determinado para créditos que se otorguen a la misma contraparte.

En caso de que existan cambios favorables en la calidad de los IFCV que estén debidamente sustentados con base en eventos posteriores observables, la PCE ya reconocida se revierte en el periodo en que ocurren dichos cambios, contra la utilidad o pérdida neta del periodo, como una reversión de PCE previamente reconocida.

(e) Operaciones de reporto-

A las operaciones de reporto que no cumplen con los términos establecidos en la NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financieros", se les da el tratamiento de financiamiento con colateral atendiendo a la sustancia económica de dichas transacciones e independientemente si se trata de operaciones de reporto "orientadas a efectivo" u "orientadas a valores". En las transacciones "orientadas a efectivo" la intención como reportada es obtener un financiamiento en efectivo y la intención de la reportadora es el invertir su exceso de efectivo, y en la transacción "orientada a valores" la reportadora tiene como objetivo acceder a ciertos valores en específico y la intención de la reportada es la de aumentar los rendimientos de sus inversiones en instrumentos financieros.

En la fecha de contratación de la operación de reporto, se reconoce la salida de efectivo y equivalentes de efectivo o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado que se presenta en el rubro de "Deudores por reporto", la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

A lo largo de la vigencia del reporto, la cuenta por cobrar se reconoce a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, dentro del rubro de "Ingreso por intereses". Los activos financieros que se hubieren recibido como colateral, se registran en cuentas de orden y se valúan a valor razonable.

En caso de que la Arrendadora, actuando como reportadora venda el colateral o lo otorgue en garantía, reconoce los recursos procedentes de la transacción, así como una cuenta por pagar por la obligación de restituir el colateral a la reportada, la cual se valúa, para el caso de venta a su valor razonable o, en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporto, a su costo amortizado. El diferencial que llegara a resultar entre el precio recibido y el valor de la cuenta por pagar se reconoce en los resultados del ejercicio.

(f) Cartera de crédito-

La cartera de crédito se compone de financiamientos otorgados a clientes por la Arrendadora a través de contratos de crédito simple, operaciones de factoraje financiero, crédito automotriz, así como operaciones de arrendamiento financiero, los cuales se reconocen cuando son originados y, en caso de adquisiciones, en la fecha de concertación de la adquisición.

La cartera de crédito incluye:

1. Cartera de crédito valuada a costo amortizado. El modelo de negocio de esta cartera de crédito consiste en conservarla para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. Se reconoce inicialmente a su valor razonable que corresponde al precio de transacción, es decir al monto neto financiado que resulta de adicionar o restar al monto original de crédito, el seguro que se haya financiado, los costos de transacción, las comisiones, intereses y otras partidas cobradas por anticipado. Para su reconocimiento posterior, la cartera de crédito se valúa a su costo amortizado. El costo amortizado corresponde al valor presente de los flujos de efectivo contractuales por cobrar de la cartera de crédito, más los costos de transacción por amortizar, utilizando el método de interés efectivo y restando la estimación preventiva para riesgos crediticios.
2. Arrendamientos financieros por cobrar. Su reconocimiento atiende a lo establecido en la nota 3 (h).

Los costos de transacción a que se hacen referencia incluyen, entre otros, honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores e intermediarios, avalúos, gastos de investigación, así como la evaluación crediticia del deudor, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito y cierre o cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Por otra parte, los costos de transacción no incluyen premios o descuentos, los cuales forman parte del valor razonable de la cartera de crédito al momento de la transacción.

Tanto las comisiones cobradas como los costos de transacción que origina una línea de crédito se reconocen como un crédito o cargo diferido, respectivamente, los cuales se amortizan en resultados conforme se devengan por el periodo correspondiente al plazo otorgado en la línea de crédito.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Clasificación de la cartera de crédito

La cartera de crédito se presenta en las categorías de comercial y consumo, conforme a lo descrito a continuación:

Créditos comerciales

Incluye los créditos mencionados a continuación:

- a) los otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero;
- b) créditos otorgados a entidades financieras;
- c) créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito;
- d) créditos por operaciones de arrendamiento financiero que sean celebradas con personas morales o físicas con actividad empresarial;
- e) créditos otorgados a fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos y los esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados” en los que exista una afectación patrimonial que permita evaluar individualmente el riesgo asociado al esquema;
- f) los créditos concedidos al Gobierno Federal, entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados y los créditos a empresas productivas del estado.
- g) aquellos con garantía expresa de la Federación registrados ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, así como los garantizados expresamente por las entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados, asentados en el Registro Público Único a que hace referencia la Ley de Disciplina Financiera de las entidades federativas y los municipios.

Créditos de consumo

Los créditos de consumo son créditos directos otorgados a personas físicas, derivados de operaciones de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero (conocidos como ABCD), que contempla entre otros al crédito automotriz y las operaciones de arrendamiento financiero que son celebradas con personas físicas.

Líneas de crédito

En el caso de líneas de crédito que la Arrendadora ha otorgado, en las cuales no todo el monto autorizado esté ejercido, la parte no utilizada de las mismas se reconoce en cuentas de orden.

Operaciones de factoraje financiero

El factoraje financiero consiste en una operación por la cual la Arrendadora, en su calidad de “factorante”, conviene adquirir derechos de crédito que el cliente, en su calidad de “factorado” (transferente), tiene a su favor por un precio determinado o determinable, pudiendo pactarse que el factorado quede obligado o no a responder del pago puntual y oportuno de los derechos de crédito transmitidos a la Arrendadora, es decir, factoraje con recurso o sin recurso, respectivamente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La Arrendadora reconoce inicialmente como cartera de crédito el valor nominal de la cartera recibida contra la salida de efectivo, el aforo pactado reconocido en "Otras cuentas por pagar" por importe del valor nominal de los derechos de crédito transferidos que no financia la Arrendadora, y el ingreso financiero por devengar.

El ingreso financiero por devengar de factoraje financiero corresponde a la diferencia entre el valor de la cartera recibida deducida del aforo y el monto financiado. Su devengamiento en el resultado del ejercicio se determina y reconoce conforme a la tasa de interés efectiva de las operaciones.

Pagos en especie

Los pagos en especie se reconocen de conformidad con lo establecido en la política contable de bienes adjudicados en la nota 3 (j).

Modelo de negocio de la cartera de crédito

La determinación del modelo de negocio para la cartera de crédito se basa en el historial de cómo la Arrendadora la administra. La Arrendadora considera lo que se muestra a continuación:

- a) La forma en cómo se determina e informa al Consejo de Administración el desempeño de la cartera de crédito, por ejemplo, sobre rendimientos asociados a la cobranza contractual.
- b) Los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio y de la cartera de crédito y cómo son administrados esos riesgos.
- c) Los lineamientos sobre los que se basa la remuneración de la dirección de crédito, si con base en maximizar el valor de la cartera de crédito o en cobrar sus flujos contractuales.

La Arrendadora considera también la frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas de cartera de crédito en periodos anteriores, las razones de dichas ventas, así como las expectativas sobre la actividad de ventas futuras dentro del contexto y condiciones en que se presentaron, y la influencia que tienen en la forma en que se logra el objetivo de la entidad para administrar o gestionar la cartera de crédito y, específicamente sobre cómo se realizan los flujos de efectivo. Durante los últimos tres años, la Arrendadora no ha celebrado ventas de cartera de crédito.

Anualmente, la Arrendadora evalúa las características de su modelo de negocio para clasificar la cartera de crédito con base en el objetivo del mismo, conforme a sus políticas establecidas.

Reclasificaciones del método de valuación

La Arrendadora realiza reclasificaciones únicamente cuando el modelo de negocio de la cartera de crédito se modifica, exclusivamente cuando lo determina el Consejo de Administración y/o el Director General, como resultado de cambios externos o internos significativos que se presentan, comunicándolas a la Comisión. Las reclasificaciones son reconocidas de forma prospectiva sin afectar el resultado de la Arrendadora, conforme a lo que se muestra a continuación:

1. Reclasificación de cartera de crédito valuada a valor razonable con efectos en resultados, para ser valuada a su costo amortizado. El valor razonable a la fecha de reclasificación debe ser su costo amortizado inicial, calculando la tasa de interés efectiva.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

2. Reclasificación de cartera de crédito valuada a valor razonable con efecto en los ORI, para ser valuada a su costo amortizado. El efecto reconocido en los ORI debe cancelarse contra el valor de la cartera de crédito, para que esta quede valuado a su costo amortizado, como si siempre hubiera sido reconocida sobre esta base.

Renegociaciones

Se consideran renegociaciones a las reestructuras y renovaciones de las operaciones de cartera de crédito, las cuales se describen a continuación:

Reestructuración

Es una renegociación de la que se deriva cualquier modificación a las condiciones originales del crédito, entre las cuales se encuentran:

- cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- cambio de moneda o unidad de cuenta (por ejemplo, VSM, UMA o UDI);
- concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito;
- prórroga del plazo del crédito;
- modificación al esquema de pagos pactado, o
- ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.

Renovación

Es una renegociación en la que el saldo de un crédito es liquidado parcial o totalmente por el deudor, sus obligados solidarios u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes con el deudor, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad o con un tercero que por sus nexos patrimoniales con esta última constituya riesgos comunes.

No obstante, lo anterior, la Arrendadora no considera renovado un crédito por las disposiciones que se efectúen durante la vigencia de una línea de crédito preestablecida, siempre y cuando el acreditado haya liquidado la totalidad de los pagos que le sean exigibles conforme a las condiciones originales del crédito.

Por las reestructuras, así como por las renovaciones con las que se liquida parcialmente el crédito original, la Arrendadora reconoce una utilidad o pérdida por la diferencia entre los flujos de efectivo del nuevo crédito descontados a la tasa de interés efectiva original y el valor en libros del crédito original a la fecha de la renegociación, sin considerar su estimación preventiva para riesgos crediticios.

Para efectos de lo anterior, se considera valor en libros al monto efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, otros conceptos financiados, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas y condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hayan otorgado, y en su caso los ingresos o gastos financieros por devengar.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Para la determinación de la tasa de interés efectiva del nuevo crédito, consecuencia de la reestructura o la renovación parcial, se toma de base el resultado de sumar al monto financiado los costos de transacción incurridos y en su caso las comisiones cobradas por su originación, siendo el resultado final la base para aplicar la tasa de interés efectiva original. Los costos de transacción y comisiones cobradas se reconocen como un cargo o crédito diferido, respectivamente, y se amortizan durante la vida remanente del crédito.

En el caso de renovaciones totales, la Arrendadora considera que existe un nuevo crédito, por lo que da de baja el crédito original.

Nivel de riesgo de crédito de la cartera de crédito

La cartera de crédito es evaluada periódicamente a efecto de determinar el riesgo de crédito, el cual representa la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa la Arrendadora, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por la Arrendadora. El nivel de riesgo de crédito de la cartera de crédito se clasifica por etapas que son, en orden ascendente en su nivel de riesgo, Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3.

Etapas 1

Se refiere a cartera de crédito cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros, es decir que no se encuentra en los supuestos para considerarse en las etapas 2 y 3 que se mencionan posteriormente.

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la Arrendadora considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 1:

- Sobre créditos de consumo no revolvente (para adquisición de bienes de consumo duradero o Auto y Otros), cuando presentan hasta un mes de atraso.
- En el caso de cartera de crédito comercial, cuando presenta atrasos menores o iguales a 30 días naturales.

Etapas 2

Incluye créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial y hasta la fecha de los estados financieros conforme a los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios (ver nota 3 g).

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la Arrendadora considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 2:

- Para créditos de consumo no revolvente, cuando presentan atrasos de más de un mes y hasta tres meses.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- Cartera de crédito comercial, cuando presenta atrasos mayores a 30 días naturales (un mes calendario) y menores a 90 días naturales (tres meses calendario).

Los créditos que estando en etapa 2 han liquidado totalmente los saldos exigibles pendientes de pago, o que habiendo sido reestructurados o renovados han cumplido con el pago sostenido, son reclasificados a etapa 1.

Etapas 3

Corresponde a la cartera de crédito con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos, los cuales tienen un impacto significativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos. En específico, se consideran los créditos en esta etapa como se muestra a continuación:

- 1) Aquéllos por los que la Arrendadora tiene conocimiento de que el acreditado ha sido declarado en concurso mercantil.

Sin perjuicio de lo previsto previamente, los créditos que continúan recibiendo pago en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la Ley de Concursos Mercantiles (LCM), así como los créditos otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la citada Ley, son traspasados a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando incurren en los supuestos previstos por el numeral 2 siguiente.

- 2) Tratándose de créditos de consumo no revolventes, que han sido pagados parcialmente, cuando los vencimientos de sus adeudos son como se muestra a continuación:
 - Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, cuando presentan 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital e interés.
 - Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, si presentan 90 días naturales (tres meses calendario) o más de vencidos en interés o 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital.
 - Pagos periódicos parciales de principal e interés, cuando presentan 90 días naturales (tres meses calendario) o más de vencidos en capital o interés.
- 3) Créditos distintos a los mencionados en el numeral anterior, cuyas amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, cuando los vencimientos de sus adeudos son como sigue:
 - a. Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, cuando presentan 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital e interés.
 - b. Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, si presentan 90 días naturales (3 meses calendario) o más de vencidos en interés o 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital.
 - c. Pagos periódicos parciales de principal e interés, cuando presentan 90 días naturales (tres meses calendario) o más de vencidos en capital o interés.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- 4) Documentos de cobro inmediato de “Efectivo y equivalentes de efectivo”, al momento en que no han sido cobrados.

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la Arrendadora considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 3:

- Para créditos de consumo no revolviente cuando presenta atrasos mayores a tres meses.
- Cartera de crédito comercial, si presenta atrasos mayores o iguales a 90 días naturales (3 meses calendario).

En el caso de adquisiciones de cartera de crédito, para la determinación de los días naturales (meses calendario) de vencimiento, se consideran los incumplimientos que se hayan presentado desde su originación.

Los créditos que estando en etapa 3 han liquidado totalmente los saldos exigibles pendientes de pago, o que habiendo sido reestructurados o renovados han cumplido con el pago sostenido, son reclasificados a etapa 1.

Efecto de renegociaciones en el nivel de riesgo de crédito.

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o se renueven no se reclasifican a una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de su reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuren durante su plazo o se renueven en cualquier momento, son traspasados a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecen en dicha etapa hasta que existe evidencia de pago sostenido.

Las líneas de crédito dispuestas, que se han reestructurado o renovado en cualquier momento, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, excepto cuando se cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del acreditado y se ha cumplido lo siguiente:

- a. se ha liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- b. se ha cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

Tratándose de disposiciones de crédito hechas al amparo de una línea de crédito, cuando se reestructuran o renuevan en forma independiente de dicha línea, son evaluadas de conformidad con las reglas para reestructuraciones y renovaciones aplicables antes descritas, atendiendo a las características y condiciones de la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Si posterior a la evaluación descrita anteriormente se concluye que una o más disposiciones otorgadas al amparo de una línea de crédito deben traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación y tales disposiciones, de manera individual o en su conjunto, representan al menos 25% del total del saldo dispuesto de la línea de crédito a la fecha de la reestructura o renovación, el saldo total dispuesto, así como sus disposiciones posteriores, son traspasadas a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito.

Los créditos con riesgo de crédito en etapa 1 y etapa 2, distintos de créditos referentes a i) créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia que los intereses se paguen periódicamente, ii) líneas de crédito dispuestas, y iii) disposiciones de crédito hechas al amparo de líneas de crédito, que se han reestructurado o renovado de los que no ha transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se mantienen en la misma categoría únicamente si cumplen lo siguiente:

- a. el acreditado ha cubierto la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración, y
- b. el acreditado ha cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

Sobre el mismo tipo de créditos mencionados en el párrafo anterior, con riesgo de crédito en etapa 1 y etapa 2, pero que han sido reestructurados o renovados durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, son traspasados a la categoría inmediata siguiente, con mayor riesgo de crédito, excepto si cumplen lo siguiente:

- a. se ha liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración,
- b. se ha cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
- c. se ha cubierto el 60% del monto original del crédito.

Si no se cumplen todas las condiciones descritas en los dos párrafos anteriores, según corresponda, el crédito se traspasa a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito desde el momento en que se reestructura o renueva y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Se considera cumplido el requisito de los incisos a) de los dos párrafos anteriores, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no excede el menor entre la mitad del periodo de pago en curso y 90 días.

Los créditos con riesgo de crédito en etapa 1 o etapa 2 que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, son traspasados a cartera con riesgo de crédito en etapa 3, excepto cuando la Arrendadora cuente con elementos que justifican la capacidad de pago del deudor. En el caso de cartera comercial, tales elementos son debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

Cuando se consolidan diversos créditos otorgados por la Arrendadora a un mismo acreditado mediante una reestructura o renovación, se analiza cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera con riesgo de crédito en etapa 2 o etapa 3 por la propia reestructura o renovación, el saldo total del crédito consolidado es traspasado a la categoría que correspondería al crédito objeto de consolidación con mayor riesgo de crédito.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Los créditos clasificados en el nivel de riesgo de crédito etapa 2 por efecto de una reestructura son evaluados periódicamente a fin de determinar si existe un incremento en su riesgo que origine que deben ser traspasados a la etapa de riesgo de crédito 3, conforme a lo descrito en el primer párrafo de la subsección “Etapa 3” de esta nota.

Los créditos no son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructuración, si a la fecha de o la operación presentan cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las condiciones originales del crédito mencionados a continuación:

- Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- Tasa de interés: cuando se mejora al acreditado la tasa de interés pactada.
- Moneda o unidad de cuenta: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda o unidad de cuenta.
- Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago permite la omisión de pago en período alguno.
- Ampliación de la línea de crédito: sólo en el caso de créditos de consumo otorgados mediante líneas de crédito revolventes.

Pago sostenido del crédito

Se considera que existe pago sostenido cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, conforme a lo siguiente:

- a) Cuando se trata de amortizaciones menores o iguales a 60 días, se cubre un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito.
- b) Para créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, se realiza el pago de dos amortizaciones.
- c) En el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, se realiza el pago de una amortización.

Cuando los periodos de amortización pactados en la reestructura o renovación no son homogéneos, se considera el número de periodos que representan el plazo más extenso, conforme a lo descrito previamente.

Para reestructuras en las que se modifica la periodicidad del pago a periodos menores, para la determinación de si existe pago sostenido, se considera el número de amortizaciones que correspondería al esquema original del crédito.

En el caso de los créditos consolidados, si dos o más créditos originan el traspaso a cartera con riesgo etapa 2 o etapa 3, para determinar las amortizaciones requeridas para la existencia de pago sostenido, se considera el esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Tratándose de créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando ocurra alguno de los supuestos que se muestran a continuación:

- a) El acreditado ha cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
- b) Se ha cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y ha transcurrido al menos dicho plazo.

Los créditos que se reestructuran o renuevan en más de una ocasión, que se ha pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditarán pago sostenido del crédito cuando:

- a) El acreditado cubre al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
- b) Se ha cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y ha transcurrido al menos dicho plazo, y
- c) La entidad cuenta con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos estén debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a los periodos requeridos conforme al primer párrafo de esta subsección.

Los créditos que por efecto de una reestructura o renovación son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, en todos los casos permanecen un mínimo de tres meses en dicha categoría hasta acreditar pago sostenido y en consecuencia ser traspasados a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito. Lo anterior con excepción de los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, en los que se aplica lo descrito previamente para estos casos.

En todo caso, para que la Arrendadora demuestre que existe pago sostenido, además de asegurarse de que el acreditado cumpla con los lineamientos de pago sostenido indicados en los párrafos anteriores, deberá tener a disposición de la Comisión evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento que se lleve a cabo la reestructura o renovación para responder a las nuevas condiciones del crédito. La evidencia mínima que deberá obtener es lo que se señala en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- a) probabilidad de incumplimiento intrínseca del acreditado,
- b) las garantías otorgadas al crédito reestructurado o renovado,
- c) la prelación de pago frente a otros acreedores y,
- d) la liquidez del acreditado ante la nueva estructura financiera del financiamiento.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

El interés efectivo determinado mediante la aplicación de la tasa de interés efectiva se reconoce conforme se devenga. El interés efectivo incluye el devengamiento de los intereses de cartera (considerando la tasa de interés contractual) y la amortización de comisiones por el otorgamiento de crédito, ambos presentados en el rubro de "Ingresos por intereses", así como la amortización de los costos de transacción por el otorgamiento de crédito presentada en el rubro de "Gastos por intereses".

Para determinar la tasa de interés efectiva, la Arrendadora realiza lo siguiente:

1. Determina el monto de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Consiste en sumar el principal y los intereses que se recibirán conforme al esquema de pagos del crédito, durante el plazo contractual, o en un plazo menor si es que existe una probabilidad de pago antes de la fecha de vencimiento u otra circunstancia que justifique la utilización de un plazo menor, para lo cual la Arrendadora documenta la evidencia correspondiente.
2. Determinar el interés efectivo. Es el resultado de restar a los flujos de efectivo futuros estimados a recibir, el monto neto financiado determinado como se describe en el numeral 1 anterior.
3. Determinar la tasa de interés efectiva. Representa la relación entre el interés efectivo y el monto neto financiado.

La Arrendadora considera que los flujos de efectivo futuros y la vida esperada del crédito son confiablemente estimados en la mayoría de las circunstancias, sin embargo, en aquellos casos en que no es posible estimarlos confiablemente, la Arrendadora utiliza los flujos de efectivo contractuales, documentando las circunstancias y hechos que llevaron a dicha conclusión, lo cual es autorizado por el Comité de Crédito.

Las comisiones y costos de transacción se amortizan contra los resultados del ejercicio por el período correspondiente al plazo de la línea de crédito asociada. Si la línea de crédito se cancela, el saldo pendiente por amortizar se reconoce totalmente en resultados.

Las comisiones reconocidas con posterioridad al otorgamiento de crédito que se generan como parte del mantenimiento de dichos créditos, así como las que se cobran con motivo de créditos no colocados, se reconocen contra los resultados del ejercicio conforme se devengan.

Se suspende la acumulación de los intereses devengados en el momento en que el crédito sea traspasado a etapa 3 y se reconoce el saldo pendiente de amortizar de las partidas diferidas y en caso de existir, el efecto de la utilidad o pérdida en renegociación pendiente de amortizar, contra los resultados del ejercicio. El control de los intereses se lleva en cuentas de orden.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Cartera de crédito restringida

Se consideran como créditos restringidos aquellos créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos; por ejemplo, la cartera de crédito que la entidad transferente otorgue como garantía o colateral en operaciones de bursatilización.

Partidas diferidas

Se integra por el monto neto entre costos de transacción y comisiones por otorgamiento de crédito, reconocidos considerando el método de tasa de interés efectiva.

(g) Estimación preventiva para riesgos crediticios-

La estimación preventiva para riesgos crediticios es determinada conforme a la metodología establecida por la Comisión y tiene como propósito estimar la pérdida que pudiera surgir de los préstamos incluidos en su cartera de crédito.

La determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada categoría de la cartera de crédito se realiza con base en las metodologías generales establecidas en las Disposiciones por la Comisión, las cuales se basan en el enfoque de Pérdida Esperada, que se determina multiplicando la Probabilidad de Incumplimiento (PI) por el producto de la Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento (SP) y la Exposición al Incumplimiento (EI).

Tratándose de líneas de crédito, la Arrendadora reconoce la estimación correspondiente al saldo no dispuesto conforme a las Disposiciones.

La Probabilidad de Incumplimiento es la probabilidad expresada como porcentaje de que ocurra cualquiera o ambas de las siguientes circunstancias con relación a un deudor específico:

- a) El deudor se encuentra en situación de mora durante 90 días naturales o más respecto a cualquier obligación crediticia frente a la Arrendadora, o bien dicha obligación crediticia cumple con los supuestos para ser clasificada con riesgo de crédito etapa 3, descritos anteriormente (ver nota 3 f).
- b) Se considera probable que el deudor no abone la totalidad de sus obligaciones crediticias frente a la Arrendadora.

La Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento corresponde a la intensidad de la pérdida en caso de incumplimiento expresada como porcentaje de la Exposición al Incumplimiento, una vez tomados en cuenta el valor de las garantías y los costos asociados a los procesos de realización (judiciales, administrativos de cobranza y de escrituración, entre otros).

La Exposición al Incumplimiento es la posición esperada, bruta de reservas, de la operación de crédito si se produce el incumplimiento del deudor. La Exposición al Incumplimiento no puede ser inferior a la cantidad dispuesta de la operación al momento del cálculo del requerimiento de capital.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Sobre los créditos con riesgo de crédito en etapa 3, en los que en su reestructuración se acuerda la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, la Arrendadora reconoce una estimación por el 100% de dichos intereses, la cual cancela cuando existe evidencia de pago sostenido.

Cartera de crédito comercial

La metodología de calificación para la cartera de créditos comerciales consiste en:

Efectuar una clasificación de los créditos otorgados considerando el tipo de cartera, identificando aquellos créditos comerciales otorgados a entidades federativas y municipios; proyectos con fuente de pago propia; entidades financieras; y personas morales y físicas con actividad empresarial (estas últimas divididas en dos grupos: aquellas con ingresos o ventas netos anuales (i) menores a 14 millones de UDIs y (ii) mayores a 14 millones de UDIs);

La aplicación individual de una fórmula que considera componentes de pérdida esperada, así como variables de exposición al incumplimiento y vencimientos acumulados a la fecha de cálculo, los cuales varían dependiendo de la clasificación de créditos realizada por la Sociedad;

La determinación de un puntaje crediticio derivado del análisis y evaluación de factores cuantitativos y cualitativos cuya fuente de información abarca desde bases de datos de una sociedad de información crediticia hasta información histórica obtenida por la Arrendadora durante el proceso de análisis y administración del crédito o información cualitativa obtenida directamente del acreditado.

Entre dichos factores se encuentran la experiencia de pago con instituciones financieras bancarias, no bancarias y empresas comerciales, riesgo financiero, gobierno y estructura corporativa, posicionamiento de mercado, entre otras.

Las reglas de calificación de cartera crediticia comercial establecen la evaluación trimestral de los riesgos crediticios y requieren la consideración de la totalidad de los créditos otorgados a un mismo deudor.

El cálculo de la PI de los créditos comerciales se realiza de acuerdo con las Disposiciones, conforme a cada uno de los grupos descritos anteriormente, que consiste en evaluar factores cuantitativos y cualitativos del acreditado y asignarles un puntaje crediticio, el cual es totalizado y utilizado para calcular la PI.

Para el cálculo de la SP, si los créditos carecen de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito, se determina conforme a los meses transcurridos de atraso, dependiendo del grupo al que pertenecen, y considerando si son o no créditos subordinados o sindicados en los que la Arrendadora es subordinado respecto de otros acreedores; asimismo, se considera la determinación de la SP mediante un cálculo diferenciado para los créditos de acreditados que han sido declarados en concurso mercantil.

En caso de que los créditos cuenten con garantías reales, garantías personales, seguros de crédito, y/o derivados de crédito, éstos son considerados en la determinación SP con la finalidad de ajustar las reservas preventivas para riesgo de crédito. Para la cartera de crédito que cuenta con el beneficio de un esquema de cobertura de paso y medida, el cálculo de la SP considera dicha cobertura.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La EI, en el caso de líneas crédito no comprometidas que son cancelables incondicionalmente o que permiten la cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso de la Arrendadora, corresponde al saldo insoluto del crédito. Para líneas de crédito distintas a las mencionadas anteriormente, la determinación de la EI se determina conforme al cálculo establecido en las Disposiciones, que considera la clasificación de los créditos en los grupos mencionados previamente.

Cartera de consumo

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito de consumo se determina conforme a la metodología general establecida por la Comisión, que considera inicialmente el nivel de riesgo de crédito en el que están clasificados los créditos y se calcula con base en la aplicación individual de una fórmula que considera componentes de pérdida esperada, así como variables de vencimientos en los últimos cuatro meses previos a la calificación y vencimientos acumulados a la fecha de cálculo.

Grado de riesgo de la estimación preventiva para riesgos crediticios

Las reservas preventivas constituidas por la Arrendadora son clasificadas conforme a su grado de riesgo, de acuerdo con la tabla que se muestra a continuación:

Grado de riesgo	Rangos de porcentaje de estimación preventiva			
	Consumo		Comercial	
	No Revolvente			
	De	A	De	A
A-1	0%	2.0%	0%	0.90%
A-2	2.01%	3.0%	0.91%	1.5%
B-1	3.01%	4.0%	1.51%	2.0%
B-2	4.01%	5.0%	2.01%	2.5%
B-3	5.01%	6.0%	2.51%	5.0%
C-1	6.01%	8.0%	5.01%	10.0%
C-2	8.01%	15.0%	10.01%	15.5%
D	15.01%	35.0%	15.51%	45.0%
E	35.01%	100%	45.01%	100%

Castigos, eliminaciones y recuperaciones de cartera de crédito

La Arrendadora evalúa periódicamente si un crédito con riesgo crédito en etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien ser castigado. El castigo se reconoce cancelando el saldo del crédito que determine la Administración, contra la estimación preventiva para riesgo crediticios. Cuando el crédito a castigar excede el monto de la estimación, antes de efectuar el castigo, la Arrendadora reconoce una estimación hasta por el monto de la diferencia.

En todo caso, la Arrendadora cuenta con evidencia de las gestiones formales de cobro que se han ejercido respecto de estos créditos, así como de los elementos que acreditan la imposibilidad práctica de recuperación del crédito de acuerdo con sus políticas internas establecidas en el manual de crédito.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Adicionalmente la Arrendadora realiza la eliminación de los créditos con riesgo en etapa 3 en los que su estimación preventiva para riesgos crediticios es del 100%, aun y cuando no cumplen con las condiciones descritas anteriormente. La eliminación se reconoce cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Cualquier recuperación derivada de créditos previamente castigados y/o eliminados es reconocida en los resultados del ejercicio dentro del rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios”, salvo que las recuperaciones provengan de pagos en especie, cuyo tratamiento se realiza conforme a las políticas establecidas para Bienes Adjudicados.

Los costos y gastos incurridos por la recuperación de cartera de crédito deberán reconocerse como un gasto dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera

Las quitas sobre el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total que la Arrendadora realice a los acreditados se realizarán cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios asociada al crédito y, si esta es menor al monto perdonado, la Arrendadora previamente constituye estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La cancelación de la estimación preventiva sobre las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera es aplicable a los montos perdonados derivado de incrementos en el riesgo crédito, en caso contrario deberán disminuirse de los ingresos que le dieron origen.

Cancelación de excedentes en la estimación preventiva para riesgos crediticios.

El excedente de la estimación preventiva para riesgos crediticios se deberá cancelar del estado de situación financiera contra los resultados del ejercicio, afectando el rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios”.

(h) Arrendamientos-

Actuando como arrendador

Clasificación de los arrendamientos

La Arrendadora clasifica cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o financiero. Se consideran como arrendamientos financieros todos los créditos que otorgue la entidad para operaciones de arrendamiento financiero, que son aquéllos en donde la Arrendadora transfiere al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente, en caso contrario se consideran como operativos.

Los siguientes factores son considerados por la Arrendadora para determinar si un arrendamiento es financiero:

- a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- b) El arrendatario tiene la opción para comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior a su valor razonable en el momento en que la opción se convierte en ejercible, dado que desde la fecha del acuerdo se prevé con certeza razonable que tal opción será ejercida.
- c) El plazo del arrendamiento cubre al menos el 75% de la vida útil del activo subyacente independientemente de que la propiedad no se transfiera al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- d) En la fecha del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente al 90% del valor razonable del activo subyacente.
- e) El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario puede usarlo, sin realizarle modificaciones importantes.
- f) Si el arrendatario puede terminar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por la Arrendadora a causa de la terminación son asumidas por el arrendatario.
- g) Las pérdidas o ganancias procedentes de las fluctuaciones en el valor razonable del valor residual estimado recaerán sobre el arrendatario.
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los de mercado.

Arrendamiento financiero

Los arrendamientos financieros en los que la Arrendadora actúa como arrendador se reconocen dentro de la cartera de crédito. Su reconocimiento inicial consiste en registrar la inversión bruta en el arrendamiento, que corresponde al valor contractual de la operación de arrendamiento más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio de la Arrendadora, contra la salida de efectivo y el ingreso financiero por devengar.

El ingreso financiero por devengar corresponde al diferencial entre la inversión bruta del arrendamiento y la inversión neta en el arrendamiento, esta última determinada por el valor presente de la inversión bruta en el arrendamiento mediante la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

La tasa de interés implícita es la tasa de interés que iguala el valor presente de: a) los pagos por el arrendamiento y b) el valor residual no garantizado, con la suma de (i) el valor razonable del activo subyacente y (ii) cualquier costo directo inicial a cargo del arrendador.

La Arrendadora reconoce los intereses sobre la inversión neta en el arrendamiento a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre una base que refleja una tasa de rendimiento constante sobre la inversión neta en el arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento recibidos por el arrendador en el período se aplican contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Los depósitos en garantía recibidos por operaciones de arrendamiento financiero por la Arrendadora se reconocen en el rubro de "Otras cuentas por pagar".

Cuando el arrendatario opta por participar del precio de venta de los bienes a un tercero, la Arrendadora reconoce el ingreso que le corresponda al momento de la venta en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Arrendamiento operativo

Las operaciones de arrendamiento operativo están representadas por activos de la Arrendadora entregados a terceros para su uso o goce temporal, por un plazo determinado igual o superior a seis meses. Las rentas se reconocen como un ingreso durante el período del arrendamiento conforme se devengan, en el rubro “Resultado por arrendamiento operativo” en el estado de resultados, contra el rubro “Otras cuentas por cobrar” del estado de situación financiera. En caso de que la amortización de un arrendamiento no haya sido liquidada en los 30 días posteriores a su vencimiento, la Arrendadora suspende el reconocimiento de ingresos y reserva la amortización vencida al 100%. El control de las rentas posteriores devengadas no cobradas se lleva en cuentas de orden.

Actuando como arrendatario

Al inicio de un contrato, la Arrendadora evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Arrendadora utiliza la definición de arrendamiento de la NIF D-5.

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Arrendadora asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Arrendadora ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Arrendadora reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento.

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Arrendadora al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleje que la Arrendadora ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando las tasas TIIE y TIEF, según corresponda, con referencia al plazo del arrendamiento.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La Arrendadora determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Arrendadora, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Arrendadora cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Arrendadora presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión en el rubro "Activos por derecho de uso de propiedades, mobiliario y equipo", y los pasivos por arrendamiento en el rubro "Pasivo por arrendamiento", ambos en el estado de situación financiera.

(i) Otras cuentas por cobrar-

Se integra por deudores diversos por premios, comisiones y derechos por cobrar sobre operaciones vigentes no crediticias, partidas asociadas a operaciones crediticias, saldos a favor de impuestos acreditables, préstamos y otros adeudos del personal, amortizaciones de arrendamientos operativos no liquidadas y otros deudores.

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro se determina por aquellos saldos con antigüedad superior a 60 días (que corresponde a deudores no identificados) y 90 días (que corresponde a deudores identificados) los cuales son aplicados a resultados, independientemente de sus posibilidades de recuperación, excepto saldos a favor de impuestos y el impuesto al valor agregado acreditable.

(j) Bienes adjudicados-

Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago que no son destinados para uso de la Arrendadora, se reconocen en la fecha que causa ejecutoria el auto de aprobación del remate mediante el cual se decreta la adjudicación, o tratándose de bienes recibidos mediante dación en pago, en la fecha que se firma la escritura de dación, o se haya formalizado la transmisión de propiedad del bien.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

El reconocimiento de bienes adjudicados se realiza como sigue:

- a) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar; o
- b) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha de registro del bien adjudicado o recibido mediante dación en pago, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como su respectiva estimación preventiva que se tuviera constituida, se dan de baja del estado de situación financiera por el total del activo neto de la estimación, deducido de los pagos parciales en especie en caso de cartera de crédito, o de los cobros o recuperaciones cuando se trata de derechos de cobro.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme a lo descrito en el segundo párrafo de esta nota, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

Valuación de bienes adjudicados

Los bienes adjudicados se valúan conforme al tipo de bien que se trate, registrando su valuación contra los resultados del ejercicio como "Otros ingresos (egresos) de operación".

La Arrendadora reconoce una estimación de deterioro por las pérdidas de valor por el paso del tiempo conforme a las disposiciones, reconociéndola en resultados como "Otros ingresos (egresos) de operación".

La determinación de las reservas por tenencia de bienes muebles o inmuebles, adjudicados o recibidos en dación en pago por el transcurso del tiempo, se determina, conforme a lo que se muestra a continuación:

Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago	Porcentaje de reserva	
	Bienes inmuebles	Bienes muebles, derechos de cobro e inversiones en valores
Hasta 6 meses	0%	0%
Más de 6 y hasta 12	0%	10%
Más de 12 y hasta 18	10%	20%
Más de 18 y hasta 24	10%	45%
Más de 24 y hasta 30	15%	60%
Más de 30 y hasta 36	25%	100%
Más de 36 y hasta 42	30%	100%
Más de 42 y hasta 48	35%	100%
Más de 48 y hasta 54	40%	100%
Más de 54 y hasta 60	50%	100%
Más de 60	100%	100%

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, el diferencial entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

(k) *Propiedades, mobiliario y equipo, neto-*

Los bienes en arrendamiento operativo y el mobiliario y equipo destinado a las oficinas, se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1o. de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos estimadas por la Administración de la Arrendadora aplicadas a los valores del mobiliario y equipo; en el caso de los bienes en arrendamiento operativo, la depreciación se calcula sobre el valor del bien restando su porcentaje de valor residual a un plazo que consta en la duración de los contratos establecidos.

La Arrendadora realiza una revisión anual de los valores residuales de sus activos y en caso de ser necesario ajusta la depreciación para actualizar el valor residual.

(l) *Pagos anticipados y otros activos-*

Este rubro incluye principalmente pagos anticipados por seguros, mantenimientos, alta de placas, refrendo, etc. que se amortizan en el plazo de entre 1 y 4 años. Asimismo, incluye PTU diferida y pagos provisionales de impuestos.

(m) *Pasivos bursátiles-*

Representa los títulos colocados a valor nominal tomando como base el valor contractual de la obligación para su registro y los gastos de colocación, reconociendo los intereses conforme se devengan en el estado de resultados en el rubro de "Gastos por intereses" con la tasa efectiva.

(n) *Préstamos bancarios y de otros organismos-*

En este rubro se registran los préstamos directos recibidos de bancos nacionales y el financiamiento de la banca de desarrollo. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Gastos por intereses".

Los préstamos se reconocen inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción, así como otras partidas pagadas por anticipado, tales como comisiones e intereses, la Arrendadora determina el valor futuro de los flujos de efectivo estimados que se pagarán por principal e intereses contractuales, durante el plazo remanente del préstamo o en un plazo menor, si es que existe una probabilidad de prepago u otra circunstancia que requiera utilizar un plazo menor.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La Arrendadora determina la tasa de interés efectiva, para su cálculo se estiman los flujos de efectivo esperados considerando todos los términos contractuales del Instrumentos Financieros por Pagar (IFP) (tales como prepago, extensión, reembolso anticipado y otras opciones similares)

(o) *Impuesto a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-*

El impuesto a la utilidad y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales y legales vigentes.

El impuesto a la utilidad y PTU diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuesto a la utilidad y PTU diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuesto a la utilidad, por las pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuesto a la utilidad y PTU diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre el impuesto a la utilidad y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(p) *Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar-*

Los acreedores diversos y otras cuentas por pagar incluyen provisiones y otras cuentas por pagar por la prestación de servicios, acreedores por adquisición de activos, IVA trasladado y otros impuestos y derechos por pagar.

Los pasivos de la Arrendadora se valúan y reconocen en el estado de situación financiera, para tal efecto deberán cumplir con la característica de ser una obligación presente, donde la transferencia de activos o presentación de servicios sea virtualmente ineludible, surja como consecuencia de un evento pasado y su cuantía y vencimiento se encuentran claramente establecidos.

La Arrendadora reconoce una provisión cuando su cuantía o vencimientos son inciertos y se cumplen las siguientes condiciones: a) existe una obligación presente resultante de un evento pasado a cargo de la Arrendadora, b) es probable que se presente la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación y c) la obligación puede ser estimada razonablemente.

De no cumplirse las condiciones antes mencionadas, no se reconoce una provisión.

(q) *Beneficios a los empleados-*

Beneficios directos a corto plazo

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si la Arrendadora tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Beneficios directos a largo plazo

La obligación neta de la Arrendadora en relación con los beneficios directos a largo plazo y que se espera que la Arrendadora pague después de los doce meses de la fecha del estado de situación financiera más reciente que se presenta, es la cantidad de beneficios futuros que los empleados han obtenido a cambio de su servicio en el ejercicio actual y en los anteriores. Este beneficio se descuenta para determinar su valor presente. Las remediciones se reconocen en resultados en el período en que se devengan.

Beneficios por terminación

Se reconoce un pasivo y un costo o gasto por beneficios por terminación cuando la Arrendadora no tiene alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos o no pueda retirar la oferta de esos beneficios, o cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración, lo que ocurra primero. Si no se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio anual, entonces se descuentan.

Beneficios Post-Empleo

La obligación neta de la Arrendadora correspondiente a los planes de los beneficios definidos por planes de pensiones y prima de antigüedad se calcula de forma separada para cada plan, estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y los ejercicios anteriores, descontando dicho monto y deduciendo al mismo, el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Arrendadora, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los gastos de operación.

La Arrendadora determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del período, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el período como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Las remediciones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de los gastos de administración.

(r) Capital contable-

El capital social, las reservas de capital y los resultados de ejercicios anteriores, se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1o. de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1o. de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante aplicación a sus costos históricos de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable se expresan a su costo histórico modificado.

(s) Reconocimiento de ingresos-

Los intereses sobre la cartera en etapas 1 y 2 se reconocen en resultados conforme se devengan de acuerdo con la tasa contractual pactada con cada acreditado.

Los intereses sobre cartera en etapa 3 registrados en cuentas de orden se reconocen en los resultados hasta que se cobran.

Los intereses y comisiones cobradas por anticipado en el otorgamiento del crédito se registran dentro del rubro de "Partidas diferidas" y se aplican a resultados conforme la tasa de interés efectiva.

Las comisiones por anualidad y renovación de productos de cartera comercial y consumo se difieren en un período de 12 a 60 meses, según corresponda, asimismo, los costos o gastos vinculados con el otorgamiento de créditos, se reconocen como una partida diferida y se difieren durante el mismo plazo en el que se reconozcan los ingresos derivados por las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial del crédito con base a la tasa efectiva; el seguro que en su caso sea financiado forma parte de la cartera de crédito.

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones originadas por el otorgamiento del crédito y se registran como una partida diferida, el cual se amortiza como un ingreso por intereses durante el nuevo plazo del crédito con la tasa de interés efectiva. Las demás comisiones se reconocen en el momento en que se generan en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Los intereses por inversiones en títulos de deuda que no son negociables, se reconocen en resultados conforme se devengan conforme al método de interés efectivo. Los intereses cobrados por operaciones de reporto se reconocen en resultados de acuerdo con el método de interés efectivo, a lo largo del plazo de la operación.

Los ingresos por las rentas de arrendamiento puro se reconocen en resultados conforme se devengan. Las rentas se suspenden cuando se exceda de 30 días naturales siguientes a la fecha de vencimiento conforme al esquema de pagos y se registran en resultados cuando se cobran.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(t) Partes relacionadas-

En el curso normal de sus operaciones, la Arrendadora lleva a cabo transacciones con partes relacionadas, principalmente por el otorgamiento de crédito y arrendamiento. Se consideran partes relacionadas las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios: i) controle, sean controladas por, o estén bajo control común con el Grupo, o ii) ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común del Grupo, también se consideran partes relacionadas a las asociadas del Grupo, el personal gerencial clave o directivos relevantes del Grupo.

(u) Concentración de negocio y crédito-

Los ingresos por intereses de cartera de crédito representan el 98% en 2025 y 2024, del total de ingresos por intereses de la Arrendadora. Los productos de la Arrendadora se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

Los principales proveedores son una Aseguradora, Value Automotriz, S. A. de C. V. y una agencia distribuidora de automóviles, con quienes realizó aproximadamente el 59% y 70%, en 2025 y 2024, respectivamente, de las compras totales.

(v) Cuentas de orden-

En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del estado de situación financiera de la Arrendadora ya que no se adquieren los derechos de estos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de la Arrendadora en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente.

- Activos y pasivos contingentes

Se registran las líneas revolventes no ejercidas de pasivos bancarios, estas líneas se encuentran activas para la Arrendadora y están disponibles para que pueda ejercer una nueva disposición de pasivos bancarios.

- Compromisos Crediticios

El saldo representa el importe de líneas de crédito autorizadas no ejercidas por los acreditados.

- Bienes en custodia y administración

El saldo del valor nominal de las operaciones de factoraje.

- Colaterales recibidos por la entidad

Su saldo representa el total de colaterales recibidos en operaciones de cartera de crédito.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- *Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3*

Se registran los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

- *Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo*

Se registran las rentas devengadas no cobradas derivadas de arrendamientos operativos

- *Otras cuentas de registro*

Incluyen, principalmente, saldo de cartera de crédito y factoraje incluyendo saldo insoluto y opción compra y cuentas fiscales como CUFIN y CUCA.

(4) Cambios contables-

Mejoras a las NIF 2025

En diciembre de 2024 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2025”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. La principal mejora que genera cambios contables es la que se muestra a continuación:

NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera - Entró en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025. Incluye la definición de entidades de interés público y requiere que se revele si la entidad se considera una entidad de interés público o una entidad que no es de interés público.

Divide los requerimientos de revelación de las NIF en: i) revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no lo son), y ii) revelaciones adicionales obligatorias solo para las entidades de interés público. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores. La Arrendadora actualmente es regulada por la Comisión, por lo que su información financiera sigue las reglas de registro y revelación establecidas por dicha Autoridad.

La Administración determinó que la adopción de esta mejora a las NIF no generó efectos en la información financiera.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como se muestra a continuación:

2025		Moneda nacional	Moneda extranjera	Total
Bancos del país	\$	245,623	405	246,028

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos, excepto cuando se indica diferente)

2024	Moneda nacional	Moneda extranjera	Total
Bancos del país	\$ 179,328	1,059	180,387

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, existe una cuenta restringida de \$930 con Banco Ahorro Famsa, esta cuenta presenta una estimación por el 100% de su valor.

Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 corresponden a 13,184 dólares y 7,964 euros (21,761 dólares y 28,713 euros en 2024) convertidos a los tipos de cambio de \$17.9667 y \$21.1469, respectivamente (\$20.2683 y \$21.5241 en 2024, respectivamente).

(6) Inversiones en instrumentos financieros-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en instrumentos financieros negociables se analizan como se muestra a continuación:

2025	Costo de adquisición	Efecto por valuación	Valor en libros
<i>Privados</i>			
Certificados bursátiles	\$ 657,779	16,984	674,763
IL Banobra ⁽¹⁾	299,999	42,727	342,726
Total de instrumentos financieros negociables	\$ 957,778	59,711	1,017,489

2024	Costo de adquisición	Efecto por valuación	Valor en libros
<i>Privados</i>			
Certificados bursátiles	\$ 593,166	27,125	620,291
Total de instrumentos financieros negociables	\$ 593,166	27,125	620,291

- ⁽¹⁾ Durante el 2025, se realizó una compra en el mes de febrero por 1,120,161,116 títulos a un precio de mercado de \$0.223182 y una segunda compra en el mes de julio por 201,608,887 a un precio de mercado de \$0.248005 de la emisora IL Banobras, los títulos mencionados se encuentran como instrumentos financieros negociables restringidos por la emisión de un bono cupón cero, el cual constituye un fondo de reserva que podrá ser utilizado para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles de la emisión con Clave de pizarra Valarre25, con fecha de emisión 24 de julio de 2025.

Los títulos clasificados como instrumentos financieros negociables tienen como finalidad obtener ganancias a corto plazo derivadas de su operación como participante en el mercado. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los importes registrados en los resultados del ejercicio por intereses cobrados de los instrumentos financieros negociables ascendieron a \$21,455 y \$8,776, respectivamente (ver nota 20a).

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la plusvalía que la Arrendadora reconoció en el resultado del ejercicio por concepto de valuación fue de \$32,586, y \$27,125, respectivamente, por lo que se refiere al resultado por compraventa registró utilidad y pérdida por \$34,352 y \$4,079, respectivamente, ambos conceptos se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral dentro del rubro "Resultado por intermediación" (ver nota 20c).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor razonable de los instrumentos clasificados como IFN son de nivel 1 ya que todos los valores son datos de mercado observable.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los vencimientos de los instrumentos financieros negociables son menores a 1 año.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, la Arrendadora no realizó transferencias de títulos entre categorías y no reconoció efectos de deterioro, así como tampoco reversiones al mismo.

(7) Operaciones de reporto-

Al 31 de diciembre de 2025, el importe de operaciones de reporto en valores gubernamentales es de \$34,482 a un plazo de 2 días, al 31 de diciembre de 2024 no contaba con operaciones en reporto.

El monto de los intereses devengados a favor por operaciones de reporto reconocidos en resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendió a \$1,409 y \$628, respectivamente, los cuales se encuentran reconocidos en el rubro de "Ingresos por intereses" dentro del "margen financiero" en los estados de resultado integral (ver nota 20a).

(8) Cartera de crédito-

(a) Políticas y procedimientos de crédito

La Arrendadora otorga financiamientos, y extiende operaciones de arrendamiento y factoraje sólo en moneda nacional. Las renovaciones parciales o totales están permitidas, siempre y cuando el análisis de crédito muestre viabilidad y capacidad de pago.

Las reestructuraciones pueden tener dos orígenes:

- es una renegociación de las condiciones originales pactadas, las cuales se modifican de acuerdo a las nuevas condiciones del solicitante y/o de la economía.
- el solicitante ha caído o hay una alta probabilidad de que caiga en cartera en etapa 3, y requiere nuevos términos y condiciones acordes a su situación financiera actual.

Las reestructuras se analizan como si se tratara de un cliente nuevo. Entre los términos y condiciones que son susceptibles de reestructura, se mencionan:

- cambio de tasa de interés
- cambio de moneda o de unidad de cuenta
- incluir período de gracia
- prórroga del plazo del financiamiento.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- modificación del esquema de pagos pactado
- ampliación de garantías.

Se podrá contar con el siguiente tipo de garantías:

- hipotecaria
- prenda
- prenda bursátil
- fideicomiso de garantía
- fideicomiso de administración y fuente de pago (sólo en casos especiales)
- cesión de derechos de cobro (sólo en casos especiales)

Cualquier otro tipo de garantía real tendrá que ser autorizada por el Comité de Crédito con facultades para aprobar el financiamiento que incluye la garantía real que se menciona.

Si la garantía real es otorgada por un tercero, éste deberá ser incluido como obligado solidario. En caso del otorgamiento de garantía inmobiliaria, se deberá cubrir una proporción mínima de 2 a 1 del monto del crédito solicitado, además, deberá proporcionar la documentación mencionada a continuación:

- copia de la escritura de propiedad
- copia de recibo de impuesto predial
- certificado de libertad de gravamen del inmueble, cuya vigencia no deberá ser superior a los 30 días naturales con respecto a la fecha de firma del contrato
- avalúo practicado por un perito valuador, autorizado por la Institución

El avalúo correspondiente deberá realizarse preferentemente por peritos valuadores autorizados por la Arrendadora, de lo contrario, deberán tener el visto bueno de la Dirección General.

En el caso de que se otorgue otro tipo de garantía, diferente a la hipotecaria, se deberá cubrir una proporción mínima de 1 a 1 del monto del crédito dispuesto.

Tratándose de factoraje, la garantía quedará a autorización del Comité de Crédito facultado. Se solicitará obligado solidario, en los siguientes casos:

- Para aquellas personas físicas que no cumplan la edad requerida.
- Cuando el solicitante no tenga historial crediticio en el Buró de Crédito o su historial de crédito sólo sea comercial.
- Cuando no tenga propiedades.
- Con conocimiento y justificación previa de la situación financiera.
- Por autorización expresa por parte del Comité de Crédito correspondiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Tratándose de personas morales con un socio mayoritario, se sugiere incluirlo como obligado solidario.

Quien actúe como obligado solidario deberá suscribir como avalista los pagarés que amparen el arrendamiento, así como los pagarés que documenten las disposiciones realizadas al amparo de contratos de apertura de crédito simple o de cuenta corriente.

Se podrá incluir la figura de fiador, siempre y cuando, el Comité de Crédito que resuelva la solicitud, apruebe la inclusión de esta figura jurídica.

Las garantías de los créditos simples y automotriz se registran en el Registro Único de Garantías Mobiliarias (RUG).

La Arrendadora mantiene expedientes físicos y electrónicos de sus clientes integrados de acuerdo con lo establecido en el manual de crédito. Se prioriza la correcta y completa integración del expediente de crédito, ya que éste es un elemento básico de información para el Área de Crédito.

La información que deberán contener los expedientes de crédito es como se muestra a continuación:

- Acta de autorización
- Solicitud de crédito
- Información con hacienda
- Identificaciones
- Correspondencia
- Verificaciones e informes
- Información financiera
- Garantías
- Avaes
- Prevención de lavado de dinero (PLD)
- Información legal

En caso de que la solicitud de crédito se rechace, el Área de Crédito no resguardará la información recabada, sino que procederá a entregarla al Área de Promoción. Se exceptúa la información requerida para las investigaciones ante el Buró de Crédito.

La quiebra técnica es un concepto contable/financiero que se debe calcular antes de iniciar con el análisis de crédito de un solicitante. Esto debido a que la normativa no permite extender financiamiento a personas físicas o morales que se encuentren en esta situación.

El estudio de crédito constará de las siguientes secciones:

- carátula de autorización
- resumen de análisis cualitativo y cuantitativo incluyendo opinión
- vaciados de estados financieros
- relación patrimonial del aval.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La aprobación de las solicitudes de crédito, en todos los casos, recae en el Comité de Créditos, el cual sesiona al menos una vez al mes o en periodos menores de ser necesario. Las resoluciones tomadas en cada sesión del Comité deberán quedar asentadas en Minutas o Actas de Comité.

(b) Modelo de negocio de la cartera de crédito

La cartera de crédito es valuada a costo amortizado debido a que el modelo de negocio de la Arrendadora es la recuperación a través de la cobranza de los flujos de efectivo conforme a los términos y condiciones establecidos en los contratos.

La Arrendadora no efectuó ventas de cartera de crédito durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(c) Integración y análisis de la cartera de crédito

La clasificación de la cartera de crédito en las distintas etapas de riesgo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, valuada a costo amortizado y analizada por tipo de crédito, es como se muestra a continuación:

Créditos comerciales:	2025	2024
Etapas 1:		
Actividad empresarial o comercial	\$ 8,832,366	5,396,633
Entidades financieras	2,445	1,343
Entidades gubernamentales	582,291	738,082
	\$ 9,417,102	6,136,058
Etapas 2:		
Actividad empresarial o comercial	\$ 45,673	8,423
Etapas 3:		
Actividad empresarial o comercial	\$ 39,769	92,344
Total créditos comerciales:		
Actividad empresarial o comercial	\$ 8,917,808	5,497,400
Entidades financieras	2,445	1,343
Entidades gubernamentales	582,291	738,082
	\$ 9,502,544	6,236,825
Créditos de consumo:		
Etapas 1	\$ 44,088	196,885
Etapas 2	2,020	3,596
Etapas 3	4,403	9,418
	\$ 50,511	209,899

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Todos los productos que integran la cartera de crédito son otorgados en moneda nacional. Al 31 de diciembre de 2025 la cartera incluye intereses devengados en etapas 1, 2 y 3 por \$249,452, \$2,649 y \$270 respectivamente (en 2024 por \$139,933, \$362 y \$637 respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe de cartera de crédito con partes relacionadas ascendió a \$1,887,411 y \$1,371,513 respectivamente. En la nota de partes relacionadas se revela el detalle de dicho monto (nota 19).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Arrendadora tiene cartera que garantiza el contrato de fideicomiso de administración con número F/4835, adicionalmente, algunos préstamos de bancos y otros organismos (ver nota 14).

Líneas de crédito no dispuestas

Las líneas de crédito no dispuestas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$4,232,119 y \$1,574,930 respectivamente.

Concentración de cartera de crédito

La integración de la cartera de crédito por actividad económica y su porcentaje de concentración al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

2025	Monto	Concentración
Comercio	\$ 3,170,281	33%
Servicios	5,064,837	53%
Manufactura	135,206	1%
Explotación, energía y construcción	1,182,583	13%
Agrícola	148	-%
	\$ 9,553,055	100%
2024	Monto	Concentración
Comercio	\$ 1,093,244	17%
Servicios	4,027,117	63%
Manufactura	75,871	1%
Explotación, energía y construcción	1,249,995	19%
Agrícola	497	-%
	\$ 6,446,724	100%

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de crédito se desglosa por zona geográfica como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Entidad Federativa		2025	2024
Nuevo León	\$	5,751,645	5,110,037
Ciudad de México		846,583	690,280
Jalisco		2,631,943	511,820
Quintana Roo		100,683	65,934
Yucatán		52,500	52,500
Chihuahua		159,471	6,367
Coahuila		4,050	2,952
Querétaro		1,141	2,487
Morelos		1,441	1,603
Veracruz		-	698
Estado de México		7	162
Sinaloa		903	422
Tamaulipas		694	909
Hidalgo		1,844	312
Nayarit		150	241
Total	\$	9,553,055	6,446,724

(d) Ingresos, costos y gastos sobre cartera de crédito

Los ingresos por intereses y comisiones registrados en el margen financiero por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, segmentados por tipo de crédito se componen como se muestra a continuación:

2025		Intereses	Comisiones	Total
<u>Créditos comerciales:</u>				
Actividad empresarial o comercial	\$	990,017	43,644	1,033,661
Entidades financieras		339	14	353
Entidades gubernamentales		182,353	-	182,353
		1,172,709	43,658	1,216,367
Cartera de consumo		16,255	1,116	17,371
Total	\$	1,188,964	44,774	1,233,738

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

2024		Intereses	Comisiones	Total
<u>Créditos comerciales:</u>				
Actividad empresarial o comercial	\$	722,986	9,670	732,656
Entidades financieras		211	17	228
Entidades gubernamentales		172,207	47	172,254
		895,404	9,734	905,138
Cartera de consumo		20,578	414	20,992
Total	\$	915,982	10,148	926,130

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de las comisiones por el otorgamiento de crédito, así como de los costos y gastos asociados al otorgamiento de crédito, y su plazo promedio ponderado de amortización, se analizan a continuación:

2025					
	Comisiones	Costos y gastos	Neto	Plazo ⁽¹⁾	
<u>Créditos comerciales:</u>					
Actividad empresarial o comercial	\$	125,396	(6,066)	119,330	3 años
Entidades financieras		41	(2)	39	3 años
Entidades gubernamentales		1	-	1	4 años
		125,438	(6,068)	119,370	
Cartera de consumo		3,208	(155)	3,053	3 años
Total	\$	128,646	(6,223)	122,423	

2024					
	Comisiones	Costos y gastos	Neto	Plazo ⁽¹⁾	
<u>Créditos comerciales:</u>					
Actividad empresarial o comercial	\$	44,099	(5,806)	38,293	3 años
Entidades financieras		86	(11)	75	3 años
Entidades gubernamentales		215	(28)	187	4 años
		44,400	(5,845)	38,555	
Cartera de consumo		1,889	(249)	1,640	3 años
Total	%	46,289	(6,094)	40,195	

⁽¹⁾ Durante los años 2025 y 2024, la Arrendadora no tuvo recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Los costos y gastos de transacción incluyen erogaciones por la nómina del personal involucrado en el proceso de otorgamiento de crédito, así como los relacionados a los sistemas de evaluación de crédito.

Los costos y gastos por el otorgamiento de crédito devengados en los años terminados el 31 de diciembre de 2025 por arrendamientos y por créditos ascendieron a \$980 y \$6,093, respectivamente y al 31 de diciembre de 2024 a \$565 y \$4,114, respectivamente; los créditos se encuentran a un plazo promedio ponderado de 1 año de amortización.

(e) Integración y análisis de la cartera con riesgo de crédito etapa 3

La cartera con riesgo de crédito en etapa 3 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, clasificada en días de atraso se muestra a continuación:

2025		1 a 180	181 a 365	366 a 2 años	2 años en adelante	Total
Actividad empresarial	\$	27,846	10,640	-	1,283	39,769
Consumo		131	2,088	1,920	264	4,403
Total	\$	27,977	12,728	1,920	1,547	44,172

2024		1 a 180	181 a 365	366 a 2 años	2 años en adelante	Total
Actividad empresarial	\$	75,852	13,658	1,551	1,283	92,344
Consumo		1,076	8,078	264	-	9,418
Total	\$	76,928	21,736	1,815	1,283	101,762

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera con riesgo etapa 3 por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Cartera en etapa 3	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 101,762	78,682
Más (menos):		
Traspasos (a) de cartera de etapas 1 y 2	(57,590)	24,850
Castigos	-	(1,770)
Saldo al final del ejercicio	\$ 44,172	101,762

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Concentración de riesgos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de los 10 principales deudores asciende a \$6,571,527 y \$4,690,117, respectivamente, que representa un 69% y 73% del total de la cartera de la Arrendadora, respectivamente.

Créditos a entidades gubernamentales

Los saldos de los créditos a entidades gubernamentales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, asciende a \$582,291 y \$738,082, respectivamente, que incluyen financiamientos otorgados a diversos estados de la República Mexicana, cuyos vencimientos van de 9 a 48 meses, cuyas garantías son los bienes arrendados.

(f) Estimación preventiva para riesgos crediticios

Como se explica en la nota 3(g), se constituyen estimaciones preventivas para cubrir los riesgos asociados con la recuperación de la cartera de crédito.

La estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, integrada por origen de su determinación se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Derivada de la calificación	\$ 161,465	120,004
Por intereses devengados sobre créditos en etapa 3	270	637
Saldo al final del ejercicio	\$ 161,735	120,641

Como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la probabilidad de incumplimiento (PI) y severidad de la pérdida (SP), obtenidas como promedio ponderado (no auditado), y la exposición al incumplimiento (EI) de cada categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las que se muestran a continuación:

Categoría	2025		
	PI	SP	EI
Créditos comerciales	3.99%	4.73%	\$ 8,917,808
Créditos entidades financieras	2.64%	41.21%	\$ 2,445
Créditos entidades gubernamentales	1.47%	44.91%	\$ 582,291
Créditos de consumo	18.20%	63.37%	\$ 50,511

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Categoría	2024		
	PI	SP	EI
Créditos comerciales	4.19%	42.39%	\$ 5,497,400
Créditos entidades financieras	12.26%	40.77%	\$ 1,343
Créditos entidades gubernamentales	1.85%	44.99%	\$ 738,082
Créditos de consumo	12.26%	65.65%	\$ 209,899

Los parámetros son ponderados sobre la cartera de cada uno de los portafolios. La exposición al incumplimiento mostrada para riesgo de crédito incluye compromisos crediticios.

La integración de la cartera evaluada y las reservas preventivas para riesgos crediticios derivada de la calificación, clasificada por grado de riesgo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

Comercial 2025								
Actividades comerciales			Entidades financieras		Entidades gubernamentales		Consumo 2025	
	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas
A-1	\$ 3,889,585	19,425	466	4	528,161	2,104	22,040	80
A-2	2,365,889	32,547	1,979	23	-	-	2,018	46
B-1	1,338,047	22,088	-	-	-	-	16,304	591
B-2	281,044	6,150	-	-	-	-	1,292	60
B-3	809,334	32,313	-	-	54,130	1,740	503	27
C-1	143,210	12,888	-	-	-	-	477	38
C-2	49,775	5,844	-	-	-	-	85	8
D	25,633	10,671	-	-	-	-	2,969	555
E	15,291	10,114	-	-	-	-	4,823	4,419
	\$ 8,917,808	152,040	2,445	27	582,291	3,844	50,511	5,824

Comercial 2024								
Actividades comerciales			Entidades financieras		Entidades gubernamentales		Consumo 2024	
	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas
A-1	\$ 3,472,494	15,865	-	-	648,345	2,536	40,092	190
A-2	1,154,688	15,301	-	-	-	-	3,936	86
B-1	250,989	4,424	-	-	-	-	112,426	4,078
B-2	60,358	1,242	-	-	-	-	448	21
B-3	194,358	6,078	1,006	42	89,737	3,606	22,814	1,225
C-1	201,926	14,036	337	26	-	-	15,145	1,034
C-2	52,990	7,345	-	-	-	-	1,508	218
D	95,055	23,575	-	-	-	-	3,112	590
E	14,542	9,667	-	-	-	-	10,418	9,456
	\$ 5,497,400	97,533	1,343	68	738,082	6,142	209,899	16,898

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

La Arrendadora no tiene cartera exceptuada de calificación al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Movimientos de la estimación preventiva

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	2025	2024
Etapa 1:		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 75,764	63,443
Más (menos):		
Incremento a la reserva preventiva	553,782	334,803
Adjudicación de bienes	(51)	(213)
Disminución a la reserva preventiva	(494,268)	(322,269)
Saldo al final del ejercicio	\$ 135,227	75,764
Etapa 2:		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 4,735	4,801
Más (menos):		
Incremento a la reserva preventiva	192,143	114,617
Disminución a la reserva preventiva	(194,994)	(114,647)
Adjudicación de bienes	-	(36)
Saldo al final del ejercicio	\$ 1,884	4,735
Etapa 3:		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 40,142	41,384
Más (menos):		
Incremento a la reserva preventiva	131,849	99,317
Disminución a la reserva preventiva	(147,023)	(98,644)
Castigos aplicados a la estimación	-	(1,770)
Adjudicación de bienes	(344)	(145)
Saldo al final del ejercicio	\$ 24,624	40,142
	\$ 161,735	120,641

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tienen líneas de crédito irrevocables, por lo tanto, no se reconoció estimación preventiva para riesgos crediticios de las líneas de crédito no dispuestas.

Durante el año 2025 no hubo castigos, en tanto que, en el año 2024 se reconocieron castigos que ascienden a \$1,770.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(9) Otras cuentas por cobrar-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	2025	2024
Impuesto al valor agregado	\$ 149,331	21,794
Deudores diversos	125,086	63,129
Rentas operativas	119,262	119,993
Cuentas por cobrar a intercompañías (nota 19)	79,964	14,577
Impuestos a favor	53,266	58,241
Seguros por cobrar	5,973	11,559
Ventas de autos	1,914	6,204
Otras cuentas por cobrar	16,710	16,063
	551,506	311,560
Estimación para otras cuentas por cobrar	(15,589)	(9,344)
Total	\$ 535,917	302,216

(10) Pagos anticipados y otros activos-

El saldo de pagos anticipados y otros activos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
Otros gastos financiados ⁽¹⁾	\$ 404,667	78,907
Comisiones ⁽²⁾	144,515	78,812
Seguros por amortizar	68,289	42,100
Por emisión de deuda	-	21,644
Depósitos en garantía	5,435	5,435
Total	\$ 622,906	226,898

⁽¹⁾ Los otros gastos financiados corresponden a seguros financiados y otros gastos en arrendamiento puro que se amortizan en el plazo del contrato.

⁽²⁾ Las comisiones se integran principalmente por cuotas pagadas como publicación en el periódico, renta de bodegas, comisiones por servicio de venta y comisiones por líneas bancarias.

La amortización cargada a resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, asciende a \$126,138 y \$63,053, respectivamente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(11) Propiedades, mobiliario y equipo-

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, como mínimo al término de cada periodo anual. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se revisaron los valores residuales de los bienes en arrendamiento puro, ajustando el monto depreciable de los mismos, cuyo efecto resultó en un aumento a la depreciación y una disminución al cargo por depreciación por \$1,129 y (\$4,075), respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de propiedades, mobiliario y equipo se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024	% Depreciación
Propios:			
Equipo de transporte	\$ 307,628	145,933	25%
Equipo de cómputo	13,684	10,603	30%
Mobiliario y equipo de oficina	5,495	5,495	10%
Terrenos	116,399	116,399	-
	443,206	278,430	
Bienes en arrendamiento puro:			
Equipo de transporte	1,495,319	1,399,229	25%
Mobiliario y equipo de oficina	30,559	30,559	30%
Maquinaria y equipo	3,948	14,271	10%
	1,529,826	1,444,059	
	1,973,032	1,722,489	
Menos - Depreciación acumulada	(176,470)	(461,153)	
Total	\$ 1,796,562	1,261,336	

Los importes de la depreciación cargada a los resultados del ejercicio ascendieron a \$118,541 y \$123,883 en 2025 y 2024, respectivamente. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la depreciación de los bienes en arrendamiento puro ascendió a \$91,483 y \$96,725 respectivamente, se presenta dentro del resultado por arrendamiento operativo en el estado de resultado integral.

Las rentas devengadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$513,779 y \$472,097, respectivamente, las cuales fueron reconocidas en el estado de resultados, en el rubro de resultado por arrendamiento operativo, neto de su depreciación.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cobros futuros a recibir en los siguientes años por contratos de arrendamiento operativo, son los que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Cobros a recibir	2025	2024
2025	\$ -	353,463
2026	773,749	279,549
2027	612,576	116,848
2028	455,709	18,307
2029	23,876	1,165
2030	1,495	-
Total	\$ 1,867,405	769,332

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Arrendadora tiene mobiliario y equipo en proceso de contratación de arrendamiento a clientes por \$108,903 y \$61,370, respectivamente y se compone de vehículos y equipamiento para unidades, estos activos se incluyen dentro del equipo de transporte en arrendamiento.

(12) Activos por derecho de uso de propiedades, mobiliario y equipo y pasivo por arrendamiento-

La Arrendadora arrienda instalaciones de oficinas. Los arrendamientos generalmente se ejecutan por un período de 10 años, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian cada cinco años para reflejar el mercado de renta. Los arrendamientos de oficina se suscribieron hace muchos años como arrendamientos combinados de terreno y edificio. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales la Arrendadora es un arrendatario.

Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)

Edificios	2025	2024
Saldo inicial del año	\$ 91,841	115,341
Depreciación del año	(34,970)	(23,500)
Adiciones	-	-
Saldo al final del año	\$ 56,871	91,841
<u>Montos reconocidos en resultados</u>		
Intereses de pasivos por arrendamientos	\$ 23,734	31,611
Depreciación	34,970	23,500
Total	\$ 58,704	55,111

Las salidas de efectivo totales por arrendamiento durante 2025 y 2024 fueron de \$55,770 y \$53,016, respectivamente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Pasivo por arrendamientos

Los términos y condiciones de los arrendamientos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como se muestra a continuación:

2025 Moneda	Tasa de interés nominal	Año de vencimiento		Valor nominal	Valor presente
Pesos (Edificios)	9.55%	2032	\$	9,733	8,177
Pesos (Automóviles)	14.55%	2027		15,501	13,897
Pesos (Automóviles)	14.35%	2027		48,436	43,206
Total			\$	73,670	65,280

2024 Moneda	Tasa de interés nominal	Año de vencimiento		Valor nominal	Valor presente
Pesos (Edificios)	9.55%	2032	\$	13,475	10,445
Pesos (Automóviles)	14.55%	2027		24,680	20,508
Pesos (Automóviles)	14.35%	2027		75,466	62,436
Total			\$	113,621	93,389

(13) Pasivos bursátiles-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de pasivos bursátiles se integra por certificados bursátiles, con garantía quirografaria, al amparo de programas autorizados por la Comisión. Las características de las emisiones al amparo de los programas autorizados son como se muestra a continuación:

Año de emisión	Concepto	Saldo	Tasa de interés	Tipo de interés	Año de amortización
2025	Certificados bursátiles: Largo plazo Valarre25 Intereses devengados	\$ 990,280 5,024	Cetes + 1.75%	Variable	2030
2024	Certificados bursátiles: Largo plazo Valarre24 Intereses devengados	1,980,574 9,111	Cetes + 2.80%	Variable	2029
Tota		\$ 2,984,989			

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Año de emisión	Concepto	Saldo	Tasa de interés	Tipo de interés	Año de amortización
2024	Certificados bursátiles: Largo plazo Intereses devengados	\$ 2,000,000 11,477	Cetes +2.80%	Variable	2029
Total		\$ 2,011,477			

2025.- El 24 de julio de 2025 se realizó la emisión de \$1,000,000 por un nuevo certificado bursátil de largo plazo con la clave de pizarra VALARRE25, el monto total autorizado del programa es por \$2,000,000 con carácter revolvente. El programa tendrá una vigencia de 5 años.

2024.- El 16 de abril de 2024 se realizó la emisión de \$1,000,000 por un nuevo certificado bursátil de largo plazo con la clave de pizarra VALARRE24, el monto total autorizado del programa es por \$2,000,000 con carácter revolvente. El programa tendrá una vigencia de 5 años. Por otra parte, en la misma fecha la Sociedad llevó a cabo el pago total de los certificados bursátiles con clave de pizarra VALARRE19 por \$1,000,000, los cuales fueron emitidos el 13 de junio de 2019 y tenían fecha de vencimiento de 6 de junio de 2024.

El 20 de junio de 2024 se realizó una segunda emisión de certificado bursátil de largo plazo al programa autorizado que se menciona en el párrafo anterior, con la clave de pizarra VALARRE 24-2 por un monto total de \$500,000 con carácter de revolvente, su fecha de vencimiento es el 14 de junio de 2029.

El 15 de octubre de 2024 se realizó una tercera emisión de certificado bursátil de largo plazo al programa autorizado que se menciona anteriormente, con la clave de pizarra VALARRE 24-3 por un monto total de \$500,000 con carácter de revolvente, su fecha de vencimiento es el 19 de octubre de 2029.

El total de intereses pagados durante los años 2025 y 2024 fue de \$273,770 y \$190,853, respectivamente (nota 20 b). El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 (cien pesos mexicanos),

(14) Préstamos bancarios y de otros organismos-

En junio 2018, se firmó un contrato de fideicomiso de administración con número F/4835 celebrado con Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, en el cual la Arrendadora actúa como fideicomitente y fideicomisario. A través del contrato de fideicomiso F/4835 se celebró un contrato de crédito simple con Sabcapital, S. A. de C. V., SOFOM, E.R. El saldo insoluto del préstamo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es de \$8,664 y \$12,018 miles de EUROS, respectivamente, con una tasa de interés de Euribor + 2.35% a un plazo de 10 años, con vencimiento en junio de 2028, y está garantizado con la cartera de arrendamiento financiero, la tasa de interés fue de 2.35%. En virtud del contrato de fideicomiso anteriormente mencionado, en los estados de situación financiera se presenta el valor neto de la cartera de arrendamiento financiero y el pasivo, que al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es de \$22,724 y \$32,888 respectivamente, como parte de acreedores diversos (nota 16).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los préstamos de bancos y de otros organismos se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	2025	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Contrato para el descuento de títulos y/o cesión de derechos celebrado con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito ("NAFIN"), hasta por la cantidad de \$850,000 a una tasa de interés variable. Los vencimientos de estos préstamos son como siguen: \$653,252 en 2026; \$69,387 en 2027; \$41,993 en 2028 \$2,723 en 2029; y sus intereses devengados son de \$254.	\$ 653,506	114,103
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco del Bajío, S. A., Los vencimientos son como siguen: \$218,862 en 2026; \$190,069 en 2027; \$133,883 en 2028; \$21,632 en 2029; y sus intereses devengados son de \$4,323.	223,185	345,584
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de BBVA México, S. A., Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito y arrendamiento financiero y operativo. Los vencimientos son como siguen: \$315,438 en 2026; \$250,425 en 2027; \$54,494 en 2028; \$7,910 en 2029; \$178 en 2030; y sus intereses devengados son de \$982.	316,420	313,007
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bladex, S. A., hasta por la cantidad de USD12,000. Causa interés a tasa fija y variable por cada disposición. Los vencimientos son como siguen: \$205,000 en 2026; y sus intereses devengados son de \$576.	205,576	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., hasta por la cantidad de \$3,000,000, causa interés a tasa variable. Los vencimientos son como siguen \$1,586,518 en 2026; \$299,265 en 2027; \$71,532 en 2028; \$46,532 en el 2029; \$30,986 en el 2030; \$32,321 en el 2031; \$73,435 en el 2032; y sus intereses devengados son de \$1,266.	1,587,784	554,071
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Fideicomiso De Fomento Minero, hasta por la cantidad de \$70,000 UDIs, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1 a 1 con cartera de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$49,055 en 2026; \$99,052 en 2027; \$10,473 en 2028; y \$9,719 en 2029 y sus intereses devengados son de \$377.	49,432	119,244
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Monex, S. A., hasta por la cantidad de \$65,000, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito simple. Los vencimientos son como siguen: \$56,892 en 2026; y sus intereses devengados son de \$300.	57,192	-
Subtotales a la hoja siguiente	\$ 3,093,095	1,446,009

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	2025	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Subtotales de la hoja anterior	\$ 3,093,095	1,446,009
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancrea, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$21,862 en 2026; y sus intereses devengados son de \$205.	22,067	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Santander, S. A., hasta por la cantidad de \$400,000, a una tasa de interés variable. Los vencimientos son como siguen: \$21,759 en 2026.	21,759	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancoppel, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y contratos de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$75,000 en 2026; \$61,771 en 2027; \$6,325 en 2028; y sus intereses devengados son de \$631.	75,631	68,096
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de NR Finance Mexico, S. A. de C. V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$245,200 en 2026; \$244,567 en 2027; \$143,419 en 2028; \$95,507 en 2029; y sus intereses devengados son de \$7,269.	252,469	483,493
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de GM Financiera de Mexico, S. A. de C. V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$4,712 en 2026; \$4,988 en 2027 y \$100 en 2028 y sus intereses devengados son de \$75.	4,787	5,088
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida con Banco Bansi, a una tasa de interés variable. Los vencimientos son como siguen: \$33,135 en 2026; \$37,418 en 2027; y \$35,780 en 2028.	33,135	73,198
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida con Banco de Desarrollo Banobras, a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$188,724 en 2026; \$208,920 en 2027; \$231,278 en 2028; \$256,028 en 2029; \$283,428 en 2030; y \$232,815 en 2031.	188,724	1,212,469
	\$ 3,691,667	3,288,353

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	2024	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Contrato para el descuento de títulos y/o cesión de derechos celebrado con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito ("NAFIN"), hasta por la cantidad de \$850,000 a una tasa de interés variable. Los vencimientos de estos préstamos son como siguen: \$291,211 en 2025; \$387,818 en 2026; \$89,865 en 2027; y sus intereses devengados son de \$834.	\$ 292,045	477,683
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco del Bajío, S. A., Los vencimientos son como siguen: \$114,435 en 2025; \$115,579 en 2026; \$102,305 en 2027; y sus intereses devengados son de \$791.	115,226	217,884
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de BBVA México, S. A., Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito y arrendamiento financiero y operativo. Los vencimientos son como siguen: \$199,442 en 2025; \$172,914 en 2026; \$101,764 en 2027; \$21,730 en 2028 y sus intereses devengados son de \$1,096.	200,538	296,408
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bladex, S. A., hasta por la cantidad de 12,000 miles de USD. Causa interés a tasa fija y variable por cada disposición. Los vencimientos son como siguen: \$205,000 en 2025; y sus intereses devengados son de \$810.	205,810	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., hasta por la cantidad de \$3,000,000, causa interés a tasas fijas y variables. Los vencimientos son como siguen \$634,070 en 2025; \$263,985 en 2026; \$173,198 en 2027; \$236,746 en el 2028; y sus intereses devengados son de \$1,536.	635,606	673,929
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Ve por Más, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.13 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$6,526 en 2025 y sus intereses devengados son de \$12.	6,538	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Fideicomiso De Fomento Minero, hasta por la cantidad de \$70,000 UDIs, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1 a 1 con cartera de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$17,952 en 2025; \$23,868 en 2026; \$74,120 en 2027 y sus intereses devengados son de \$205.	18,157	97,988
Subtotales a la hoja siguiente	\$ 1,473,920	1,763,892

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	2024	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Subtotales de la hoja anterior	\$ 1,473,920	1,763,892
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Monex, S. A., hasta por la cantidad de \$65,000, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito simple. Los vencimientos son como siguen: \$63,792 en 2025; y sus intereses devengados son de \$254.	64,046	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancrea, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$46,668 en 2025; \$21,862 en 2026; y sus intereses devengados son de \$695.	47,363	21,862
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Santander, S. A., hasta por la cantidad de \$400,000, a una tasa de interés variable. Los vencimientos son como siguen: \$56,153 en 2025; \$21,858 en 2026.	56,153	21,858
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancoppel, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y contratos de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$89,501 en 2025; \$73,946 en 2026; \$61,771 en 2027 y \$7,379 en 2028 y sus intereses devengados son de \$1,202.	90,703	143,096
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de NR Finance Mexico, S. A. de C. V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$132,673 en 2025; \$125,089 en 2026; \$109,404 en 2027; \$12,559 en 2028 y sus intereses devengados son de \$2,634.	135,307	247,052
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de GM Financial de Mexico, S. A. de C. V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$3,277 en 2025; \$3,811 en 2026 y \$3,787 en 2027.	3,277	7,598
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida con Banco de Desarrollo de América del Norte, a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$21,069 en 2025.	21,069	-
Total	\$ 1,891,838	2,205,358

Los intereses devengados en los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, por los préstamos bancarios y de otros organismos ascendieron a \$574,719 y \$459,400, respectivamente (nota 20(b)).

El monto total de líneas de crédito otorgadas a la Arrendadora no ejercido al cierre del año 2025 y 2024 asciende a \$1,612,078 y \$2,802,159, respectivamente.

(15) Pasivo por beneficios a los empleados-

Los componentes del costo de beneficios definidos, de los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

2025	Prima antigüedad	Indemnizaciones	Total
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ (182)	(743)	(925)
Interés neto sobre el PNBD	(277)	(1,586)	(1,863)
Remediciones del (PNBD) reconocidas en resultados del período	(366)	(4,554)	(4,920)
Costo neto del periodo	\$ (825)	(6,883)	(7,708)
Saldo inicial del PNBD	\$ (2,704)	(15,191)	(17,895)
Costo neto de beneficios definidos	(459)	(2,329)	(2,788)
Pagos realizados con cargo a la reserva	84	449	533
Pérdidas actuariales generadas en el periodo	(215)	(4,486)	(4,701)
Saldo final del PNBD	\$ (3,294)	(21,557)	(24,851)

2024	Prima antigüedad	Indemnizaciones	Total
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ (141)	(707)	(848)
Interés neto sobre el PNBD	(180)	(1,212)	(1,392)
Remediciones del (PNBD) reconocidas en resultados del período	(618)	(1,032)	(1,650)
Costo neto del periodo	\$ (939)	(2,951)	(3,890)
Saldo inicial del PNBD	\$ (2,076)	(13,562)	(15,638)
Costo neto de beneficios definidos	(321)	(1,919)	(2,240)
Pagos realizados con cargo a la reserva	311	1,322	1,633
Pérdidas actuariales generadas en el periodo	(618)	(1,032)	(1,650)
Saldo final del PNBD	\$ (2,704)	(15,191)	(17,895)

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en 2025 y 2024 son:

	2025	2024
Tasa de descuento	9.30%	10.65%
Tasa de inflación de largo plazo	4.00%	4.00%
Tasa de incremento de salarios	5.50%	5.50%
Tasa de incremento de salario mínimo	4.00%	4.00%

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos, excepto cuando se indica diferente)

Adicionalmente el rubro pasivos por beneficios a los empleados incluye el pasivo por PTU causada que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$14,187 y \$9,992, respectivamente, PTU diferida neta por \$4,207 y \$9,112, respectivamente y en 2025 otros beneficios por \$194.

(16) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, el rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Proveedores	\$ 297,711	251,213
Provisiones ⁽¹⁾	2,841	2,972
Cuenta por pagar a Fideicomiso 4835 (nota 14)	22,724	32,888
Otros acreedores diversos	16,743	62,688
	\$ 340,019	349,761

⁽¹⁾ Las provisiones se componen principalmente por el concepto de honorarios de auditoría y auto sustituto, este segundo concepto se destinará para los gastos a incurrir en los proyectos vigentes en los que sea necesario sustituir uno o varios autos conforme a los acuerdos contractuales establecidos con los clientes de la Arrendadora.

(17) Capital contable-

a) Estructura del capital social-

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Arrendadora se integra como se muestra a continuación, el valor nominal de las acciones serie A y B es de \$10 pesos cada una.

Acciones	Descripción	Importe
17,335,034	"A" Capital mínimo fijo	\$ 173,350
17,335,034	"B" Capital variable	173,350
34,670,068	Capital social autorizado	346,700
(11,997,063)	Capital variable no exhibido	(119,970)
22,673,005	Capital social pagado	226,730
	Incremento acumulado por actualización al 31 de diciembre de 2007	187,880
	Total del capital social	\$ 414,610

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

b) Restricciones al capital contable-

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 10% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva de capital asciende a \$59,957, monto que ha alcanzado el mínimo requerido, respecto al capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2024. El impuesto causado será a cargo de la Arrendadora y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

(18) Impuesto a la utilidad (Impuesto sobre la renta (ISR)) y PTU-

La Ley de ISR establece una tasa de ISR del 30% y la base de cálculo de la PTU causada es la utilidad fiscal que se determina para efectos de ISR con algunos ajustes.

En 2025 y 2024, la Arrendadora determinó una utilidad fiscal de \$356,110 y \$198,928, respectivamente.

El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el (gasto) ingreso por ISR se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Causado	\$ (106,833)	(59,678)
Diferido	23,116	(52,486)
ISR en resultados	\$ (83,717)	(112,164)

La conciliación por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva de la utilidad antes de impuesto a la utilidad es como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

2025	Importe	%
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	\$ 472,088	
Gasto esperado	141,626	30%
Más (menos) efecto de impuestos de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	6,723	1%
Ajuste anual por inflación y otros efectos de inflación	(38,396)	(8%)
Otras partidas contables	(26,236)	(5%)
Gasto por impuesto a la utilidad	\$ 83,717	18%
2024	Importe	%
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	\$ 417,339	
Gasto esperado	125,202	30%
Más (menos) efecto de impuestos de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	4,024	1%
Ajuste anual por inflación	(13,167)	(3%)
Otras partidas contables	(3,895)	(1%)
Gasto por impuesto a la utilidad	\$ 112,164	27%

ISR diferido y PTU diferida

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y (pasivos) por ISR y PTU diferidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	2025	
	ISR	PTU
Activos diferidos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 10,246	1,427
Pagos anticipados, provisiones y otros	129,787	18,073
Provisiones de gastos	852	119
Beneficios a los empleados	7,513	1,046
Comisiones cobradas por devengar	40,850	5,689
PTU	7,063	-
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	(185,242)	(25,796)
Propiedades, mobiliario y equipo	(34,220)	(4,765)
Pasivo por impuesto a la utilidad y PTU diferidos, neto⁽¹⁾	\$ (23,151)	(4,207)

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	<u>2024</u>	
	ISR	PTU
Activos diferidos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 36,192	5,970
Pagos anticipados, provisiones y otros	5,108	842
Provisiones de gastos	4,060	670
Beneficios a los empleados	5,368	-
Comisiones cobradas por devengar	12,058	1,989
PTU	4,542	-
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	(59,946)	(9,888)
Propiedades, mobiliario y equipo	(53,649)	(8,695)
Pasivo por impuesto a la utilidad y PTU diferidos, neto⁽¹⁾	\$ (46,267)	(9,112)

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la PTU diferida a cargo asciende a \$4,207 y \$9,112, respectivamente, la cual fue determinada de acuerdo con lo establecido en el reporte técnico 53 emitido por el CINIF, a una tasa de 4.18% y 5.38%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo por impuesto a la utilidad diferido se incluye en el estado de situación financiera en el rubro "Pasivo por impuesto a la utilidad."

Para evaluar la recuperabilidad de los activos diferidos, la Administración de la Arrendadora considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de varios factores como la generación de utilidad gravable en el futuro. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración de la Arrendadora considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

La PTU se determina de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes considerando el 10% de la utilidad fiscal adicionando y restando ciertas partidas o el promedio de tres meses de sueldo del empleado, el que resulte menor.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el (gasto) ingreso por PTU se analiza como se muestra a continuación:

Concepto	2025	2024
Causada	\$ (13,617)	(9,844)
Diferida	4,905	(11,411)
	\$ (8,712)	(21,255)

El (gasto) ingreso por concepto de PTU corriente y diferida se incluyen en el rubro de "Gastos de administración y promoción" en el estado de resultado integral.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(19) Transacciones y saldos con partes relacionadas-

En el curso normal de sus operaciones, la Arrendadora lleva a cabo operaciones con partes relacionadas, tales como inversiones, arrendamientos financieros y servicios administrativos. Los principales saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, con partes relacionadas se muestra a continuación:

Activo	2025	2024
Inversiones en valores:		
Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa (nota 6)	\$ 674,763	620,291
Cartera de crédito (nota 8 c):		
Value Automotriz, S. A. de C. V	1,110,454	873,381
Desarrollos Dirsá, S. A. de C. V.	429,872	327,059
Clean Service, S. A. de C. V	-	63,880
VIS Arrenda, S. A. de C. V	-	106,589
Value Casa de Bolsa S.A de C. V.	-	604
Cacela Capital S. A.P.I de CV	153,970	-
Parque Industrial Supra S. A. de C. V.	153,833	-
Rabbit impulsora de mercados S. A. de C. V.	39,282	-
	1,887,411	1,371,513
Otros deudores:		
Value Automotriz, S. A. de C. V. (nota 9)	79,964	14,577
	\$ 2,642,138	2,006,381
Pasivo		
Acreeedores diversos:		
Value Automotriz, S. A. de C. V	\$ 2,716	69,214

De los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en valores generaron ingresos por intereses y rendimientos de \$21,455 y \$8,776, respectivamente, y utilidad por compraventa de títulos de \$172 y \$628, respectivamente; en estas operaciones la Casa de Bolsa, opera como intermediario.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se celebraron las operaciones con partes relacionadas tal como se mencionan en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Ingresos:	2025	2024
Intereses por arrendamientos y créditos	\$ 309,570	184,739
Ingresos por comisiones	50,420	24,072
Ingresos por venta de vehículos	5,027	133
Intereses recibidos por títulos recibidos en reporto	172	628
Otros ingresos (Placas, seguros, otros)	18,894	542
Total ingresos	\$ 384,083	210,114
Egresos:	2025	2024
Honorarios por servicios administrativos pagados	\$ 81,657	141,498
Gastos por compra de vehículos	423	2,338
Gastos por intereses	9,638	2,678
Gastos por intermediación financiera	2,320	2,035
Total egresos	94,038	148,549

(20) Ingresos y gastos por intereses-

Por el año 31 de diciembre de 2025 y 2024, el margen financiero se compone como se muestra a continuación:

(a) Ingresos por intereses y comisiones

	2025	2024
Operaciones de cartera (nota 8 (d)):		
Intereses de cartera de crédito	\$ 1,188,964	915,982
Comisiones derivadas del otorgamiento de crédito	44,774	10,148
Total de ingresos por intereses de operaciones de cartera	\$ 1,233,738	926,130
Operaciones de tesorería:		
Intereses de inversiones en instrumentos financieros (nota 6)	\$ 21,455	8,776
Intereses en operaciones de reporto (nota 7)	1,409	628
Intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	4,408	7,014
Total de ingresos por intereses y comisiones	\$ 1,261,010	942,548

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

(b) Gastos por intereses

	2025	2024
Intereses por préstamos bancarios y de otros organismos (nota 14)	\$ 574,719	459,400
Intereses por certificados bursátiles (nota 13)	273,770	190,853
Intereses por pasivos por arrendamiento (nota 12)	23,734	31,611
Total de gastos por intereses	\$ 872,223	681,864

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Arrendadora otorga a sus clientes servicios financieros, entre los que destacan, operaciones de arrendamiento, crédito y factoraje. Los principales datos por segmento operativo son como se muestra a continuación:

	2025	2024
Ingresos de cartera de crédito	\$ 770,404	610,459
Ingresos por arrendamiento financiero	453,840	304,667
Ingresos por factoraje	9,494	11,004
Total de ingresos por intereses y comisiones	\$ 1,233,738	926,130

(c) Resultado por intermediación

El resultado por intermediación por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integra de la siguiente forma:

	2025	2024
Resultado por valuación a valor razonable (nota 6)	\$ 32,586	27,125
Resultado por compra venta de títulos (nota 6)	34,352	(4,079)
Total de resultado por intermediación	\$ 66,938	23,046

(d) Otros ingresos (egresos) de la operación

Los otros ingresos (egresos) de la operación por los años terminados al 2025 y 2024, se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

	2025	2024
Ventas de activos fijos	\$ (50,086)	87,111
Ingresos de seguros cobrados	38,698	36,932
Ingresos de placas y tenencias	20,586	13,233
Ingreso de renta de licencia de software	18,395	-
Otros ingresos varios	1,234	1,844
Total de otros ingresos de la operación	\$ 28,827	139,120

(21) Administración de riesgos (no auditada) -

Políticas de la Administración de Riesgos

Las actividades de la Arrendadora están expuestas a diversos tipos de riesgos, los cuales son identificados, medidos, controlados y monitoreados por la Dirección General, (quien reporta periódicamente al Consejo de Administración), con el apoyo de la Subdirección de Administración y Finanzas y Subdirección Técnica.

Información cualitativa

i. Aspectos cualitativos relacionados con el proceso de administración de riesgos

Para la eficiente administración de riesgos, se cuenta con una estructura corporativa que funciona como se muestra a continuación:

En lo referente a operaciones activas, se cuenta con un manual de crédito aprobado por el Consejo de Administración. En este manual, dependiendo de su monto y tomando en cuenta las políticas y procedimientos previstos en dicho documento, se establecen facultades para un Comité de Crédito del Consejo, para un Comité de Crédito de Directores y para la Dirección General. El Consejo de Administración designa a los miembros del Comité de Crédito del Consejo y, asimismo, ratifica periódicamente las operaciones aprobadas por el Comité de Crédito del Consejo.

Por lo que se refiere a las operaciones pasivas, las mismas son aprobadas periódicamente por el Comité de Prácticas Societarias de la sociedad controladora y, posteriormente, por los Consejo de Administración tanto de la sociedad controladora como de la Arrendadora.

ii. Principales riesgos a que está expuesta la Arrendadora.

Riesgo de mercado.- Es el riesgo de pérdidas financieras que deriva de variaciones en las tasas de interés y en las variaciones en el tipo de cambio.

Riesgo de liquidez.- Es el riesgo que deriva de situaciones adversas que pudieran dificultar o impedir la cobertura de los compromisos de pago de la Arrendadora. Este riesgo se administra manteniendo reservas adecuadas y compromisos de líneas de crédito, así como con los pronósticos de flujos de efectivo.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

Riesgo de crédito.- Es el riesgo que deriva de la posibilidad de incumplimiento de una contraparte en las operaciones activas, cuentas por cobrar e inversiones. Para hacer frente a este riesgo la Arrendadora cuenta con políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito, en la que se privilegia el otorgamiento de financiamientos con garantía real o personal. Los activos financiados se aseguran adecuadamente. Asimismo, se hace énfasis en un riguroso análisis de la solvencia y capacidad de pago de los clientes y se da seguimiento a los créditos otorgados mediante la revisión periódica de las líneas otorgadas. Complementa lo anterior la metodología para la estimación preventiva de riesgos crediticios, que se explica anteriormente.

Riesgo operativo.- Es la pérdida potencial en que podría incurrirse por fallas en el control interno, incluyendo los derivados del procesamiento, almacenamiento y registro de operaciones. Su seguimiento se hace a través de las labores propias del área de auditoría interna de la Arrendadora.

Riesgo legal.- Es la pérdida en que podría incurrirse por el incumplimiento de la normatividad que le resulta aplicable a la Arrendadora, así como por resoluciones judiciales o administrativas desfavorables.

Para su mitigación se revisan diariamente las nuevas disposiciones que se publiquen, las que también se conocen desde sus proyectos a través de información del gremio. El área legal y el área de auditoría interna vigilan el cumplimiento de la normatividad aplicable, junto con el área de contabilidad por lo que respecta tanto a la contabilidad administrativa como a la fiscal.

Riesgo tecnológico.- Es la pérdida en que podría incurrirse por daños, interrupción o fallas en los sistemas computacionales, equipo de cómputo, comunicaciones, aplicaciones y redes. La Arrendadora cuenta con un área de sistemas que recibe apoyo de las áreas de la casa de bolsa filial, la que cuenta con metodologías apegadas a la normatividad que le es propia, que incluyen planes de continuidad de negocio y que son aplicadas también a la Arrendadora.

(22) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) Al 31 de diciembre de 2023, la Arrendadora presentaba un excedente al límite máximo del 30% de ingresos no provenientes de arrendamiento financiero, ya que sus ingresos por arrendamiento operativo representaban el 49% sobre los ingresos totales por arrendamiento financiero, incumplimiento observado y notificado por la Comisión mediante Oficio 111-4/1889/2023., consecuentemente la Administración de la Arrendadora informó a la Comisión un plan con diferentes medidas tendientes a subsanar el incumplimiento antes señalado y a solicitud de dicha Autoridad debían proporcionar trimestralmente durante el ejercicio 2024 información acerca del avance y resultados del plan. Durante el ejercicio 2024, la Arrendadora cumplió con la presentación de dichos reportes trimestrales y notificó a la Autoridad que al cierre de 2024 los ingresos no provenientes de la actividad de crédito representaron el 29% de los ingresos totales. Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos no provenientes de la actividad de crédito representaron el 27% de los ingresos totales. A la fecha de este informe, la Administración de la Arrendadora confirma que la Comisión no se ha pronunciado respecto al cumplimiento de este límite.
- b) En el curso normal de las operaciones la Arrendadora ha sido objeto de algunos juicios, que no se espera tengan un efecto importante negativo en la situación financiera y resultados de operaciones futuros.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(23) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A. C. (CINIF) ha emitido las NIF y Mejoras que se mencionan a continuación:

NIF A-2 Incertidumbres sobre negocio en marcha- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada. Establece los requerimientos aplicables a una entidad cuando se trata de un negocio en marcha o cuando no es un negocio en marcha, conforme se menciona a continuación:

Si es negocio en marcha, debe utilizar las NIF en su conjunto para la preparación de sus estados financieros y, de acuerdo con el supuesto en que se ubique de los aquí mencionados, se requiere:

- *negocio en marcha sin incertidumbres importantes*: No es necesario que realice una revelación explícita a este respecto;
- *negocio en marcha con incertidumbres importantes*: revelar las incertidumbres importantes, las acciones de mitigación y juicios y supuestos empleados por la administración como parte de la evaluación sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha; o
- *negocio en marcha en reorganización legal*: revelar que la entidad está en proceso de reorganización legal y, en materia de presentación, en el estado de situación financiera se requiere separar los pasivos sujetos a convenio, mientras que en el estado de resultado integral se requiere separar los efectos de ganancia o pérdida a consecuencia de la reorganización.

Si no es negocio en marcha, para la preparación de sus estados financieros debe utilizarse el valor neto de realización para la valuación de activos y pasivos; permite reconocer activos intangibles que antes no se habían reconocido, siempre y cuando puedan valuarse confiablemente y se espere que generarán beneficios económicos a la entidad como consecuencia de la liquidación. Cambia el requerimiento de estados financieros básicos para solo requerir el estado de activos (pasivos) netos en liquidación y el estado de cambios en los activos netos (pasivos) netos en liquidación.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

NIF B-1 Bases para la preparación de los estados financieros- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2028, permitiendo su aplicación anticipada para los ejercicios que inicien el 1o. de enero de 2027. Deja sin efecto la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores. Busca alinear la norma con las Normas de Contabilidad NIIF, específicamente NIC 8 y NIIF 18 que entrarán en vigor en 2027, y fortalecer los criterios para selección, aplicación y revelación de políticas contables, promoviendo transparencia y consistencia en la preparación de estados financieros. Principales cambios:

- Amplia su alcance y redefine su objetivo: ahora establece las bases generales para la preparación y presentación de estados financieros, no solo cambios contables y correcciones de errores.
- Elimina el concepto genérico “cambio contable”, dando tratamiento específico a estimaciones, reclasificaciones y estructura de la entidad.
- Incorpora las políticas contables como eje central, con reglas para su definición, cambios y revelación.
- Incorpora normas generales de preparación, presentación y revelación en los estados financieros, que antes se incluían en el marco conceptual.

Mejoras a las NIF 2025 y 2026

En diciembre de 2025 y 2024, el CINIF emitió los documentos llamados “Mejoras a las NIF 2026” y “Mejoras a las NIF 2025”, respectivamente, que contienen modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora adiciona ciertos requisitos para dar de baja un pasivo financiero cuando se realiza su pago en efectivo utilizando un sistema de pagos electrónico.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar y NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora adiciona requerimientos aplicables a Entidades de Interés Público (EIP) respecto a revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros conocer la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de este tipo de instrumentos.

NIF B-11 Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora especifica cómo presentar los estados de flujos de efectivo en forma comparativa cuando en el periodo existen efectos derivados de la disposición de activos de larga duración y de la discontinuación de operaciones.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

(Miles de pesos)

NIF C-10, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés* - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026. Permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2025. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora modifica la norma para considerar como instrumentos financieros derivados (IFD), contratos específicos, solo en los casos en los que la entidad, en su valuación inicial, los designa como valuados a valor razonable con cambios en resultados para evitar una asimetría contable. Adicionalmente, precisa que sólo los instrumentos financieros (IF) contratados con terceros (partes externas a la entidad informante, ya sea al grupo consolidado o a la entidad individual) pueden calificar como instrumentos de cobertura.

La Administración de la Arrendadora estima que no se generarán efectos significativos de valuación, presentación o de revelación que reconocer como consecuencia de su adopción.



Monterrey, Nuevo León, a 26 de marzo de 2026

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Supervisión de Grupos e Intermediarios Financieros

Insurgentes Sur 1971, Plaza Inn,
Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Cd. de México.

Ref: Estados Financieros Anuales Dictaminados 2025

Presente. -

Lic. Victor Manuel Gonzalez Gonzalez, representante legal de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero (en lo sucesivo "Value Arrendadora" o la "Sociedad"), señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones el ubicado en Calzada Mauricio Fernandez Garza 202 Sur, Colonia del Valle, Código Postal 66220, en San Pedro Garza García, Nuevo León, y como correo electrónico dzambrano@value.com.mx; roberto.deanda@value.com.mx, jdelagarza@value.com.mx, rome.casso@value.com.mx para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones, y autorizando para oírlos, recibirlos y en general llevar a cabo todo trámite inherente a la presente, a los señores Roberto de Anda Morales, Estefanía Bremer Saldívar, David Eugenio Zambrano Decrescenzo, y/o Vidal Romeo Casso Treviño; por lo que respetuosamente comparezco ante esa H. Comisión para manifestar lo siguiente:

Por medio de la presente enviamos la siguiente información:

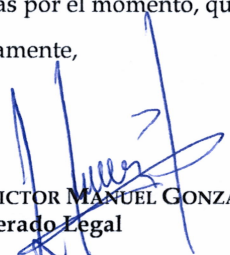
- a) Estados Financieros Anuales Dictaminados al 31 de diciembre de 2025;
- b) Otras Opiniones, Informes y Comunicaciones en lo que refiere artículo 35 de la Circular Única de Auditores Externos;
- c) Declaratoria de manifestaciones en lo que en lo que refiere artículo 32 de la Circular Única de Auditores Externos;
- d) Declaratoria de manifestaciones en lo que en lo que refiere artículo 37 de la Circular Única de Auditores Externos.

Por lo antes manifestado, solicitamos a esa H. Comisión:

ÚNICO. - Tener a Value Arrendadora presentando el presente escrito en tiempo y forma.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes para cualquier duda o aclaración.

Atentamente,


LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ GONZALEZ
Apoderado Legal

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Dirección General de Supervisión de Grupos e
Intermediarios Financieros
Insurgentes Sur 1971, Plaza Inn,
Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Cd. de México.

Ref: Declaratoria a lo que refiere el artículo 32
de la Circular única de Auditores Externos

En relación con los estados financieros anuales dictaminados de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO con cifras al 31 de diciembre de 2025 que, junto con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo independiente presentamos a esa H. Autoridad junto con el presente escrito, los suscritos, en los términos previstos en el artículo 32 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoria externa de estados financieros básicos*, manifestamos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los estados financieros básicos dictaminados de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO con cifras al 31 de diciembre del 2025.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados;
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO;
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO, su controladora, afiliadas o asociadas, se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Hemos revelado a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

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



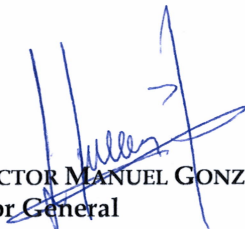
- VII. Hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Por lo antes manifestado, solicitamos a esa H. Comisión:

ÚNICO. - Tener a Value Arrendadora presentando el presente escrito en tiempo y forma.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes para cualquier duda o aclaración.

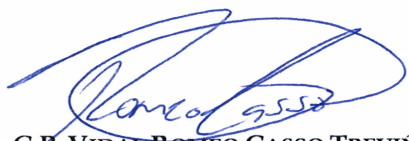
Atentamente,



LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ GONZALEZ
Director General



C.P.C. ROBERTO DE ANDA MORALES
Subdirector Técnico



C.P. VIDAL ROMEO CASSO TREVIÑO
Subdirector de Administración y Finanzas



C.P. HORACIO SANCHEZ TORRES
Gerente de Auditoria Interna

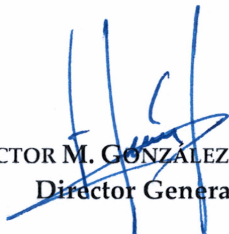
30 de Abril de 2026

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
VICEPRESIDENCIA DE SUPERVISIÓN BURSÁTIL
Dirección General de Supervisión de Mercados
Presente.-

Asunto: Constancia suscrita por el director general y los titulares de las áreas de contabilidad y de jurídica respecto de la información financiera del cuarto trimestre de 2025 dictaminado.

En relación con la información financiera de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. correspondiente al cierre del cuarto trimestre del 2025 dictaminado, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I numeral 3 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace la siguiente manifestación:

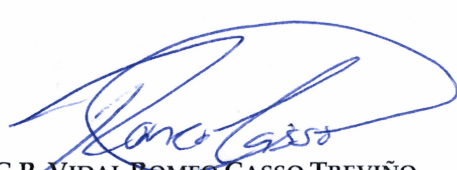
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros cuarto trimestre 2025 dictaminados, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.



LIC. VÍCTOR M. GONZÁLEZ GONZÁLEZ
Director General



LIC. JAIME DE LA GARZA MARTÍNEZ
Director Jurídico



C.P. VIDAL ROMEO CASSO TREVIÑO
Subdirector Administración y Finanzas

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Value Arrendadora, S.A. de C.V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero:

(Cifras en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (la Arrendadora), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México y la Serie "D" criterios relativos a los estados financieros básicos para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (los Criterios de Contabilidad), emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Arrendadora de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)



Estimación preventiva para riesgos crediticios por \$120,641 al 31 de diciembre de 2024, en el estado de situación financiera.

Ver notas 3(g) y 8 a los estados financieros.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial involucra la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los diversos factores establecidos en la metodología prescrita por la Comisión para el proceso de calificación de la cartera de crédito, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios para el portafolio de crédito comercial. Por lo tanto, hemos determinado la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial como una cuestión clave de auditoría.	Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial incluyeron la validación del modelo utilizado y la evaluación, a través de pruebas selectivas, tanto de los insumos utilizados como de la mecánica de cálculo para el portafolio de crédito comercial con base en la metodología vigente que establece la Comisión.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que deberá presentarse ante la Comisión y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

(Continúa)



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de Contabilidad emitidos por la Comisión, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Arrendadora para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar a la Arrendadora o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Arrendadora.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Arrendadora.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



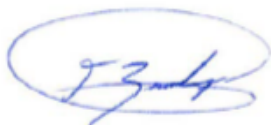
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Arrendadora para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Arrendadora deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Fernando Batiza Velasco

Monterrey, N.L., a 31 de marzo de 2025.



**Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Av. San Pedro 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

Activo	2024	2023	Pasivo y capital contable	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	\$ 180,387	115,884	Pasivos bursátiles (nota 13)	\$ 2,011,477	1,004,003
Inversiones en instrumentos financieros (notas 6 y 19):			Préstamos bancarios y de otros organismos (nota 14):		
Instrumentos financieros negociables	620,291	78,021	De corto plazo	1,891,838	1,666,089
Deudores por reporto (nota 7)	-	-	De largo plazo	2,205,358	1,174,484
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 (nota 8):				4,097,196	2,840,573
Créditos comerciales:			Pasivo por arrendamiento (nota 12)	93,389	114,794
Actividad empresarial o comercial	5,396,633	3,978,960	Otras cuentas por pagar:		
Entidades financieras	1,343	974	Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	10,999	15,227
Entidades gubernamentales	738,082	29,933	Contribuciones por pagar	3,800	2,911
Créditos de consumo	196,885	112,096	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar (nota 16)	349,761	622,688
	6,332,943	4,121,963		364,560	640,826
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 (nota 8):			Pasivo por impuesto a la utilidad (nota 18)	63,873	16,341
Créditos comerciales:			Pasivo por beneficios a los empleados (nota 15)	36,999	23,779
Actividad empresarial o comercial	8,423	12,793	Créditos diferidos y cobros anticipados	1,410	1,910
Créditos de consumo	3,596	804		6,668,904	4,642,226
	12,019	13,597	Total pasivo		
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 (nota 8 (e)):			Capital contable (nota 17):		
Créditos comerciales:			Capital contribuido:		
Actividad empresarial o comercial	92,344	71,736	Capital social	414,610	414,610
Créditos de consumo	9,418	6,946	Capital ganado:		
	101,762	78,682	Reservas de capital	59,957	59,957
Total cartera de crédito	6,446,724	4,214,242	Resultados acumulados	1,825,386	1,520,211
Partidas diferidas (nota 8(d))	(40,195)	(20,947)		1,885,343	1,580,168
Menos:			Total capital contable	2,299,953	1,994,778
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8(f))	(120,641)	(109,628)			
Total de cartera de crédito, neta	6,285,888	4,083,667			
Otras cuentas por cobrar, neto (nota 9)	302,216	365,940			
Pagos anticipados y otros activos, neto (nota 10)	226,898	222,537			
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 11)	1,261,336	1,649,396			
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 12)	91,841	115,341	Compromisos y contingencias (nota 22)		
Activo por impuesto a la utilidad diferido (neto) (nota 18)	-	6,218			
Total activo	\$ 8,968,857	6,637,004	Total pasivo y capital contable	\$ 8,968,857	6,637,004

Cuentas de orden (nota 3(w)):

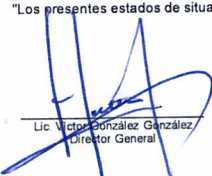
	2024	2023
Activos y pasivos contingentes	\$ 2,802,159	1,587,777
Compromisos crediticios (nota 8)	1,574,930	747,510
Bienes en custodia o administración	52,164	101,023
Colaterales recibidos por la entidad	12,402,585	10,453,782
Intereses devengados no cobrados de cartera de crédito en etapa 3 (nota 8)	1,063	4,451
Rentas devengadas no cobradas derivadas de operaciones de arrendamiento operativo	35,332	18,018
Otras cuentas de registro	9,057,192	6,938,630

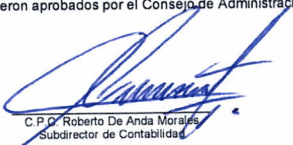
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"El capital social histórico al 31 de diciembre de 2024 y 2023, asciende a \$226,730 en ambas fechas."

"Los presentes estados de situación financiera se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

"Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."


Lic. Víctor Hernández González
Director General


C. P. Roberto De Anda Morales
Subdirector de Contabilidad


C. P. Néstor José Abasta Cuevas
Gerente de Contabilidad


C. P. Horacio Sánchez Torres
Auditor Interno

<https://www.value.com.mx>
<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>
<https://www.gob.mx/cnbv>



Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

Av. San Pedro 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de resultado integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos)

	2024	2023
Ingresos por intereses (nota 20(a))	\$ 942,548	658,127
Gastos por intereses (nota 20(b))	(681,864)	(558,903)
Margen financiero	260,684	99,224
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 8 (f))	(13,177)	(74,763)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	247,507	24,461
Comisiones y tarifas cobradas	29,945	13,893
Comisiones y tarifas pagadas	(33,626)	(30,119)
Resultado por intermediación (nota 20(c))	23,046	21,944
Resultado por arrendamiento operativo (nota 11)	375,372	536,902
Otros ingresos de la operación, neto (nota 20 (d))	139,120	95,265
Gastos de administración y promoción (nota 19)	(364,025)	(360,203)
Resultado de la operación y resultado antes de impuesto a la utilidad	417,339	302,143
Impuesto a la utilidad causado (nota 18)	(59,678)	(82,751)
Impuesto a la utilidad diferido (nota 18)	(52,486)	(9,449)
Resultado neto	\$ 305,175	209,943

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de resultado integral se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

"Los presentes estados de resultado integral fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

Lic. Víctor González González
Director General

C. P. Nestor José Abasta Cuevas
Gerente de Contabilidad

C. P. C. Roberto De Anda Morales
Subdirector de Contabilidad

C. P. Horacio Sánchez Torres
Auditor Interno

<https://www.value.com.mx>

<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>

<https://www.gob.mx/cnbv>

Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

Av. San Pedro 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

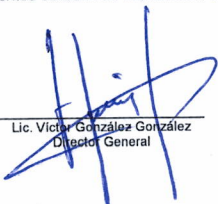
(Miles de pesos)

	Capital contribuido	Capital ganado			Capital contable
	Capital social	Reservas de capital	Resultados acumulados	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 414,610	59,957	1,116,648	193,620	1,784,835
Movimiento de reservas:					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	193,620	(193,620)	-
Resultado integral:					
Resultado neto	-	-	-	209,943	209,943
Saldos al 31 de diciembre de 2023	414,610	59,957	1,310,268	209,943	1,994,778
Movimiento de reservas:					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	209,943	(209,943)	-
Resultado integral:					
Resultado neto	-	-	-	305,175	305,175
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 414,610	59,957	1,520,211	305,175	2,299,953

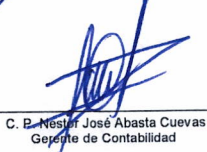
Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

"Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

"Los presentes estados de cambios en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".


Lic. Víctor González González
Director General


C.P.C. Roberto De Anda Morales
Subdirector de Contabilidad


C. P. Nestor José Abasta Cuevas
Jefe de Contabilidad


C. P. Horacio Sánchez Torres
Auditor Interno

<https://www.value.com.mx>
<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>
<https://www.gob.mx/cnbv>



**Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Av. San Pedro 202 Sur, Col. Del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

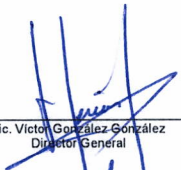
(Miles de pesos)

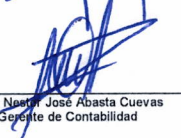
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Actividades de operación:		
Resultado antes de impuesto a la utilidad	\$ 417,339	302,143
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	123,883	232,390
Otras partidas asociadas con actividades de inversión	(59,704)	34,106
Ajustes al valor residual de activo fijo	(4,075)	(15,516)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:		
Intereses por pasivos por arrendamiento	31,611	20,005
Depreciación de activos por derechos de uso	23,500	3,335
Subtotal	<u>532,554</u>	<u>576,463</u>
Cambio en partidas de operación:		
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores), neto	(542,270)	144,815
Cambio en deudores por reporto	-	13,411
Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	-	37
Cambio en cartera de crédito, neto	(2,202,221)	(380,660)
Cambio en otras cuentas por cobrar y otros activos	68,085	(300,556)
Cambio en pasivos bursátiles	1,007,474	598
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,256,623	61,687
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	13,220	4,573
Cambio en otras cuentas por pagar	(254,096)	362,091
Pagos de impuestos a la utilidad	(58,413)	(116,154)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(179,044)</u>	<u>366,305</u>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(403,823)	(743,536)
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	700,168	379,279
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>296,345</u>	<u>(364,257)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por pagos de arrendamiento	<u>(53,016)</u>	<u>(20,005)</u>
Incremento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	64,285	(17,957)
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	218	20
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>115,884</u>	<u>133,821</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ <u>180,387</u>	\$ <u>115,884</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

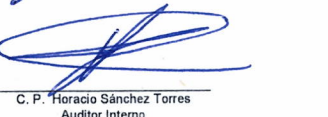
"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los años arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bursátiles y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".


Lic. Víctor González González
Director General


C. P. Néstor José Abasta Cuevas
Gerente de Contabilidad


C. P. C. Roberto De Anda Morales
Subdirector de Contabilidad


C. P. Horacio Sánchez Torres
Auditor Interno

<https://www.value.com.mx>
<https://www.value.com.mx/arrendadora/estados-financieros>
<https://www.qob.mx/cnbv>



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Los criterios de contabilidad señalan que la Comisión emitirá reglas particulares por operaciones especializadas y que a falta de criterio contable expreso de dicha Comisión para las instituciones de crédito, y en un contexto más amplio de las NIF, se observará el proceso de supletoriedad, establecido en la NIF A-8, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la mencionada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 de la Comisión.

De acuerdo con lo previsto en los criterios de contabilidad, la información financiera deberá tomar en cuenta lo establecido en la NIF A-7 “Presentación y revelación”, respecto a que la responsabilidad de rendir información sobre la entidad económica descansa en su Administración, debiendo reunir dicha información, determinadas características cualitativas tales como la confiabilidad, la relevancia, la comprensibilidad y la comparabilidad con base en lo previsto en la NIF A-1 “Estructura de las normas de información financiera”. La Administración deberá considerar la importancia relativa en términos de la NIF A-4 “Características cualitativas de los estados financieros”, es decir, deberán mostrar aspectos más significativos de la Arrendadora reconocidos contablemente tal y como lo señala dicha característica asociada a la relevancia. Lo anterior implica, entre otros elementos, que la importancia relativa requiere del ejercicio del juicio profesional ante las circunstancias que determinan los hechos que refleja la información financiera. En el mismo sentido, debe obtenerse un equilibrio apropiado entre las características cualitativas de la información financiera con el fin de cumplir el objetivo de los estados financieros, para lo cual debe buscarse un punto óptimo más que la consecución de niveles máximos de todas las características cualitativas.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas.

- Notas 3(d) y 6 – Inversiones en instrumentos financieros: definición del modelo de negocio: Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), o Instrumento Financiero Negociable (IFN).
- Notas 3(f) y 8 – Cartera de crédito: definición del modelo de negocio, ya sea para cobrar principal e interés (IFCPI), o para cobrar o vender (IFCV).
- Notas 3(h) y 12 – Arrendamientos: determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año, se incluye en las siguientes notas.

- Notas 3 (g) y 8 (f) - Determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios: supuestos e insumos utilizados en su determinación.
- Notas 3 (d) y 6 - Valuación de instrumentos financieros negociables: Valores de mercado de títulos.
- Notas 3 (q) y 15 - Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.
- Notas 3 (o) y 18 - Activos por impuestos diferidos: materialización del activo.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Arrendadora requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Arrendadora utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos, que corresponde al nivel más alto, correspondiente a precios obtenidos exclusivamente con datos de entrada de Nivel 1.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios) que corresponde a precios obtenidos con datos de entrada nivel 2.

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables), que corresponde a el nivel más bajo, para aquellos precios obtenidos con datos de entrada nivel 3.

Los instrumentos financieros que son valuados mediante el uso de un modelo de valuación interno de la Arrendadora no son considerados bajo ninguna circunstancia como Nivel 1.

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

Conforme a lo establecido en las Disposiciones, la Arrendadora determina el valor razonable de los instrumentos financieros mediante la valuación directa a vector, que consiste en aplicar a la posición en títulos o contratos de la Arrendadora el precio actualizado para valuación proporcionado por un proveedor de precios.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares o “USD”, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América.

d) Presentación del resultado integral

En cumplimiento con el criterio contable D-2 “Estado de resultado integral” establecido por la Comisión, la Arrendadora presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman el resultado neto, incrementado o disminuido por los Otros Resultados Integrales (ORI) del período, así como de la participación en los ORI de otras entidades, y se denomina “Estado de resultado integral”.

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan.

(a) Reconocimiento de los efectos de inflación-

Los estados financieros que se acompañan fueron preparados de conformidad con los Criterios de Contabilidad, los cuales debido a que la Arrendadora opera desde 2008 en un entorno económico no inflacionario conforme lo establece la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en el valor de la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de cuenta cuyo valor es determinado por el Banco Central en función de la inflación. El porcentaje de inflación anual, acumulada en los tres últimos ejercicios anuales a cada fecha que se indica y los valores de la UDI utilizados para determinar la inflación, se muestran a continuación:

<u>31 de diciembre de</u>	<u>UDI</u>	<u>Inflación</u>	
		<u>Del año</u>	<u>Acumulada</u>
2024	8.340909	4.50%	17.34%
2023	7.981602	4.38%	20.83%
2022	7.644945	7.58%	19.50%

(b) Operaciones en moneda extranjera-

Los registros contables están en pesos mexicanos y en monedas extranjeras (principalmente dólar), las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio en que éstas se realizan y al final de cada mes los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan al tipo de cambio de cierre de jornada fijado por el Banco Central (básicamente dólar estadounidense) publicado el día hábil bancario posterior a la misma, aplicable para la liquidación de las operaciones dos días hábiles después de la mencionada fecha de valuación.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Las diferencias provenientes por fluctuaciones en los tipos de cambio entre las fechas de concertación de las transacciones y su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se aplican a los resultados del ejercicio.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Se consideran efectivo, la moneda de curso legal y moneda extranjera en caja y los depósitos en entidades financieras del país y del extranjero, ya sea en cuentas de cheques, giros bancarios y remesas en tránsito. El efectivo se presenta a valor nominal y los rendimientos que se generan se reconocen en los resultados conforme se devengan.

(d) Inversiones en instrumentos financieros -

i. Reconocimiento y medición inicial

Las inversiones en instrumentos financieros comprenden certificados bursátiles, que la Arrendadora mantiene como posición propia. Se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como se muestra a continuación:

- Instrumentos financieros negociables (IFN), medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta.
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV), medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente. La Arrendadora de forma irrevocable reconoce los cambios en el valor razonable de los IFCV a través del ORI; e
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI), que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

La clasificación de las inversiones en instrumentos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocio, un instrumento financiero o una clase de instrumentos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo los modelos que se describen a continuación:

- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los instrumentos financieros.
- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los instrumentos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos instrumentos financieros.
- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).

Los instrumentos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Arrendadora cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los instrumentos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Cuando se realice alguna reclasificación conforme a lo antes mencionado, la Arrendadora deberá informar de este hecho por escrito a la Comisión dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación, exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que las justifique. Dicho cambio deberá estar autorizado por el Comité de Riesgos de la Arrendadora.

Un instrumento financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el instrumento financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los instrumentos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del instrumento financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Instrumentos financieros: Evaluación del modelo de negocio –

La Arrendadora realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un instrumento financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye lo mostrado en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los instrumentos financieros con la de los pasivos que dichos instrumentos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los instrumentos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración de la Arrendadora;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (instrumentos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los instrumentos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de instrumentos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los instrumentos por parte de la Arrendadora.

Los instrumentos financieros que son mantenidos para negociación y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Instrumentos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y de los intereses (SPPI) –

Para propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del instrumento financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), la Arrendadora considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un instrumento financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, la Arrendadora toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que pudieran generar apalancamiento;

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

- términos que hacen referencia al valor del dinero en el tiempo, como por ejemplo ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- términos que generen instrumentos derivados implícitos, o cambios en sus términos y condiciones, por indexación a variables ajenas a la naturaleza del contrato;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Arrendadora a los flujos de efectivo procedentes de instrumentos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el termino anticipado del contrato. Adicionalmente, en el caso de un instrumento financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por termino anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Instrumentos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas –

<i>Instrumentos financieros negociables (IFN)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados (VRCR).
<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)</i>	Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

iii. Baja en cuentas

La Arrendadora da de baja en cuentas un instrumento financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del instrumento financiero, o en la cual la Arrendadora no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los instrumentos financieros.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

iv. Deterioro

La Arrendadora evalúa desde su reconocimiento inicial las pérdidas esperadas (PCE) de los IFCV y los IFCP, las cuales se determinan considerando el nivel de recuperabilidad esperada que corresponda a los distintos Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC) y reconoce el efecto de la pérdida, con base en el costo amortizado de los IFCV y los IFCPI. Dado que el valor razonable del IFCV ya reconoce el deterioro por pérdidas crediticias esperadas, la Arrendadora no procede a crear una estimación que reduzca el valor razonable del IFCV; por lo tanto, el efecto se reconoce en la utilidad o pérdida neta, afectando el valor del IFCV antes de reconocer el efecto en ORI por valuación a valor razonable. Para los IFCPI, se reconoce la PCE determinada afectando el valor razonable del IFCPI. Lo anterior no afecta a los IFN, ya que en éstos no surge la cuestión de cobrabilidad al no existir la intención de cobro y porque el valor de mercados de los mismos capta generalmente los efectos de pérdidas crediticias esperadas de los mismos.

Las PCE son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo. Al estimar las PCE, la Arrendadora considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basado en la experiencia histórica de la Arrendadora y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Arrendadora vigila que las PCE por el deterioro de los títulos emitidos por una contraparte, guarde consistencia con el deterioro determinado para créditos que se otorguen a la misma contraparte.

En caso de que existan cambios favorables en la calidad de los IFCV que estén debidamente sustentados con base en eventos posteriores observables, la PCE ya reconocida se revierte en el periodo en que ocurren dichos cambios, contra la utilidad o pérdida neta del periodo, como una reversión de PCE previamente reconocida.

(e) Operaciones de reporto-

A las operaciones de reporto que no cumplen con los términos establecidos en la NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financieros", se les da el tratamiento de financiamiento con colateral atendiendo a la sustancia económica de dichas transacciones e independientemente si se trata de operaciones de reporto "orientadas a efectivo" u "orientadas a valores". En las transacciones "orientadas a efectivo" la intención como reportada es obtener un financiamiento en efectivo y la intención de la reportadora es el invertir su exceso de efectivo, y en la transacción "orientada a valores" la reportadora tiene como objetivo acceder a ciertos valores en específico y la intención de la reportada es la de aumentar los rendimientos de sus inversiones en instrumentos financieros.

En la fecha de contratación de la operación de reporto, se reconoce la salida de efectivo y equivalentes de efectivo o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado que se presenta en el rubro de "Deudores por reporto", la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

A lo largo de la vigencia del reporto, la cuenta por cobrar se reconoce a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, dentro del rubro de "Ingreso por intereses". Los activos financieros que se hubieren recibido como colateral, se registran en cuentas de orden y se valúan a valor razonable.

En caso de que la Arrendadora, actuando como reportadora venda el colateral o lo otorgue en garantía, reconoce los recursos procedentes de la transacción, así como una cuenta por pagar por la obligación de restituir el colateral a la reportada, la cual se valúa, para el caso de venta a su valor razonable o, en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporto, a su costo amortizado. El diferencial que llegara a resultar entre el precio recibido y el valor de la cuenta por pagar se reconoce en los resultados del ejercicio.

(f) Cartera de crédito-

La cartera de crédito se compone de financiamientos otorgados a clientes por la Arrendadora a través de contratos de crédito simple, operaciones de factoraje financiero, crédito automotriz, así como operaciones de arrendamiento financiero, los cuales se reconocen cuando son originados y, en caso de adquisiciones, en la fecha de concertación de la adquisición.

La cartera de crédito incluye:

1. Cartera de crédito valuada a costo amortizado. El modelo de negocio de esta cartera de crédito consiste en conservarla para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. Se reconoce inicialmente a su valor razonable que corresponde al precio de transacción, es decir al monto neto financiado que resulta de adicionar o restar al monto original de crédito, el seguro que se haya financiado, los costos de transacción, las comisiones, intereses y otras partidas cobradas por anticipado. Para su reconocimiento posterior, la cartera de crédito se valúa a su costo amortizado (con base en la tasa contractual). El costo amortizado corresponde al valor presente de los flujos de efectivo contractuales por cobrar de la cartera de crédito, más los costos de transacción por amortizar, utilizando el método de interés efectivo y restando la estimación preventiva para riesgos crediticios.
2. Arrendamientos financieros por cobrar. Su reconocimiento atiende a lo establecido en la nota 3 (h).

Los costos de transacción a que se hacen referencia incluyen, entre otros, honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores e intermediarios, avalúos, gastos de investigación, así como la evaluación crediticia del deudor, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito y cierre o cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Por otra parte, los costos de transacción no incluyen premios o descuentos, los cuales forman parte del valor razonable de la cartera de crédito al momento de la transacción.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Tanto las comisiones cobradas como los costos de transacción que origina una línea de crédito se reconocen como un crédito o cargo diferido, respectivamente, presentándose netos y afectando la cartera de crédito, los cuales se amortizan en resultados conforme se devengan.

Clasificación de la cartera de crédito

La cartera de crédito se presenta en las categorías de comercial y consumo, conforme a lo descrito a continuación:

Créditos comerciales

Incluye los créditos mencionados a continuación:

- a) los otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero;
- b) créditos otorgados a entidades financieras;
- c) créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito;
- d) créditos por operaciones de arrendamiento financiero que sean celebradas con personas morales o físicas con actividad empresarial;
- e) créditos otorgados a fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos y los esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados” en los que exista una afectación patrimonial que permita evaluar individualmente el riesgo asociado al esquema;
- f) los créditos concedidos al Gobierno Federal, entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados y los créditos a empresas productivas del estado.
- g) aquellos con garantía expresa de la Federación registrados ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, así como los garantizados expresamente por las entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados, asentados en el Registro Público Único a que hace referencia la Ley de Disciplina Financiera de las entidades federativas y los municipios.

Los créditos de consumo son créditos directos otorgados a personas físicas, derivados de operaciones de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero (conocidos como ABCD), que contempla entre otros al crédito automotriz y las operaciones de arrendamiento financiero que son celebradas con personas físicas.

Líneas de crédito

En el caso de líneas de crédito que la Arrendadora ha otorgado, en las cuales no todo el monto autorizado esté ejercido, la parte no utilizada de las mismas se reconoce en cuentas de orden.

Operaciones de factoraje financiero

El factoraje financiero consiste en una operación por la cual la Arrendadora, en su calidad de “factorante”, conviene adquirir derechos de crédito que el cliente, en su calidad de “factorado” (transferente), tiene a su favor por un precio determinado o determinable, pudiendo pactarse que el factorado quede obligado o no a responder del pago puntual y oportuno de los derechos de crédito transmitidos a la Arrendadora, es decir, factoraje con recurso o sin recurso, respectivamente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

La Arrendadora reconoce inicialmente como cartera de crédito el valor nominal de la cartera recibida contra la salida de efectivo, el aforo pactado reconocido en "Otras cuentas por pagar" por importe del valor nominal de los derechos de crédito transferidos que no financia la Arrendadora, y el ingreso financiero por devengar.

El ingreso financiero por devengar de factoraje financiero corresponde a la diferencia entre el valor de la cartera recibida deducida del aforo y el monto financiado. Su devengamiento en el resultado del ejercicio se determina y reconoce conforme a la tasa de interés efectiva de las operaciones.

Pagos en especie

Los pagos en especie se reconocen de conformidad con lo establecido en la política contable de bienes adjudicados en la nota 3 (j).

Modelo de negocio de la cartera de crédito

La determinación del modelo de negocio para la cartera de crédito se basa en el historial de cómo la Arrendadora la administra. La Arrendadora considera lo que se muestra a continuación:

- a) La forma en cómo se determina e informa al Consejo de Administración el desempeño de la cartera de crédito, por ejemplo, sobre rendimientos asociados a la cobranza contractual.
- b) Los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio y de la cartera de crédito y cómo son administrados esos riesgos.
- c) Los lineamientos sobre los que se basa la remuneración de la dirección de crédito, si con base en maximizar el valor de la cartera de crédito o en cobrar sus flujos contractuales.

La Arrendadora considera también la frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas de cartera de crédito en períodos anteriores, las razones de dichas ventas, así como las expectativas sobre la actividad de ventas futuras dentro del contexto y condiciones en que se presentaron, y la influencia que tienen en la forma en que se logra el objetivo de la entidad para administrar o gestionar la cartera de crédito y, específicamente sobre cómo se realizan los flujos de efectivo. Durante los últimos tres años, la Arrendadora no ha celebrado ventas de cartera de crédito.

Anualmente, la Arrendadora evalúa las características de su modelo de negocio para clasificar la cartera de crédito con base en el objetivo del mismo, conforme a sus políticas establecidas.

Reclasificaciones del método de valuación

La Arrendadora realiza reclasificaciones únicamente cuando el modelo de negocio de la cartera de crédito se modifica, exclusivamente cuando lo determina el Consejo de Administración y/o el Director General, como resultado de cambios externos o internos significativos que se presentan, comunicándolas a la Comisión. Las reclasificaciones son reconocidas de forma prospectiva sin afectar el resultado de la Arrendadora, conforme a lo que se muestra a continuación:

1. Reclasificación de cartera de crédito valuada a valor razonable con efectos en resultados, para ser valuada a su costo amortizado. El valor razonable a la fecha de reclasificación debe ser su costo amortizado inicial, calculando la tasa de interés efectiva.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

2. Reclasificación de cartera de crédito valuada a valor razonable con efecto en los ORI, para ser valuada a su costo amortizado. El efecto reconocido en los ORI debe cancelarse contra el valor de la cartera de crédito, para que esta quede valuado a su costo amortizado, como si siempre hubiera sido reconocida sobre esta base.

Renegociaciones

Se consideran renegociaciones a las reestructuras y renovaciones de las operaciones de cartera de crédito, las cuales se describen a continuación:

Reestructuración

Es una renegociación de la que se deriva cualquier modificación a las condiciones originales del crédito, entre las cuales se encuentran:

- cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- cambio de moneda o unidad de cuenta (por ejemplo, VSM, UMA o UDI);
- concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito;
- prórroga del plazo del crédito;
- modificación al esquema de pagos pactado, o
- ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.

Renovación

Es una renegociación en la que el saldo de un crédito es liquidado parcial o totalmente por el deudor, sus obligados solidarios u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes con el deudor, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad o con un tercero que por sus nexos patrimoniales con esta última constituya riesgos comunes.

No obstante, lo anterior, la Arrendadora no considera renovado un crédito por las disposiciones que se efectúen durante la vigencia de una línea de crédito preestablecida, siempre y cuando el acreditado haya liquidado la totalidad de los pagos que le sean exigibles conforme a las condiciones originales del crédito.

Por las reestructuras, así como por las renovaciones con las que se liquida parcialmente el crédito original, la Arrendadora reconoce una utilidad o pérdida por la diferencia entre los flujos de efectivo del nuevo crédito descontados a la tasa de interés efectiva original y el valor en libros del crédito original a la fecha de la renegociación, sin considerar su estimación preventiva para riesgos crediticios.

Para efectos de lo anterior, se considera valor en libros al monto efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, otros conceptos financiados, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas y condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hayan otorgado, y en su caso los ingresos o gastos financieros por devengar.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Para la determinación de la tasa de interés efectiva del nuevo crédito, consecuencia de la reestructura o la renovación parcial, se toma de base el resultado de sumar al monto financiado los costos de transacción incurridos y en su caso las comisiones cobradas por su originación, siendo el resultado final la base para aplicar la tasa de interés efectiva original. Los costos de transacción y comisiones cobradas se reconocen como un cargo o crédito diferido, respectivamente, y se amortizan durante la vida remanente del crédito.

En el caso de renovaciones totales, la Arrendadora considera que existe un nuevo crédito, por lo que da de baja el crédito original.

Nivel de riesgo de crédito de la cartera de crédito

La cartera de crédito es evaluada periódicamente a efecto de determinar el riesgo de crédito, el cual representa la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa la Arrendadora, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por las entidades. El nivel de riesgo de crédito de la cartera de crédito se clasifica por etapas que son, en orden ascendente en su nivel de riesgo, Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3.

Etapas 1

Se refiere a cartera de crédito cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros, es decir que no se encuentra en los supuestos para considerarse en las etapas 2 y 3 que se mencionan posteriormente.

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la Arrendadora considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 1:

- Sobre créditos de consumo no revolvente (para adquisición de bienes de consumo duradero o Auto y Otros), cuando presentan hasta un mes de atraso.
- En el caso de cartera de crédito comercial, cuando presenta atrasos menores o iguales a 30 días naturales.

Etapas 2

Incluye créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial y hasta la fecha de los estados financieros conforme a los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios (ver nota 3 g).

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la Arrendadora considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 2:

- Para créditos de consumo no revolvente, cuando presentan atrasos de más de un mes y hasta tres meses.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

- Cartera de crédito comercial, cuando presenta atrasos mayores a 30 días naturales (un mes calendario) y menores a 90 días naturales (tres meses calendario).

Los créditos que estando en etapa 2 han liquidado totalmente los saldos exigibles pendientes de pago, o que habiendo sido reestructurados o renovados han cumplido con el pago sostenido, son reclasificados a etapa 1.

Etapas 3

Corresponde a la cartera de crédito con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos, los cuales tienen un impacto significativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos. En específico, se consideran los créditos en esta etapa como se muestra a continuación:

- 1) Aquéllos por los que la Arrendadora tiene conocimiento de que el acreditado ha sido declarado en concurso mercantil.

Sin perjuicio de lo previsto previamente, los créditos que continúan recibiendo pago en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la Ley de Concursos Mercantiles (LCM), así como los créditos otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la citada Ley, son traspasados a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando incurren en los supuestos previstos por el numeral 2 siguiente.

- 2) Tratándose de créditos de consumo no revolventes, que han sido pagados parcialmente, cuando los vencimientos de sus adeudos son como se muestra a continuación:
 - Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, cuando presentan 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital e interés.
 - Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, si presentan 90 días naturales (tres meses calendario) o más de vencidos en interés o 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital.
 - Pagos periódicos parciales de principal e interés, cuando presentan 90 días naturales (tres meses calendario) o más de vencidos en capital o interés.
- 3) Créditos distintos a los mencionados en el numeral anterior, cuyas amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, cuando los vencimientos de sus adeudos son como sigue:
 - a. Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, cuando presentan 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital e interés.
 - b. Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, si presentan 90 días naturales (3 meses calendario) o más de vencidos en interés o 30 días naturales (un mes calendario) o más de vencidos en capital.
 - c. Pagos periódicos parciales de principal e interés, cuando presentan 90 días naturales (tres meses calendario) o más de vencidos en capital o interés.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

- 4) Documentos de cobro inmediato de “Efectivo y equivalentes de efectivo”, al momento en que no han sido cobrados.

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, la Arrendadora considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 3:

- Para créditos de consumo no revolvente cuando presenta atrasos mayores a tres meses.
- Cartera de crédito comercial, si presenta atrasos mayores o iguales a 90 días naturales (3 meses calendario).

En el caso de adquisiciones de cartera de crédito, para la determinación de los días naturales (meses calendario) de vencimiento, se consideran los incumplimientos que se hayan presentado desde su originación.

Los créditos que estando en etapa 3 han liquidado totalmente los saldos exigibles pendientes de pago, o que habiendo sido reestructurados o renovados han cumplido con el pago sostenido, son reclasificados a etapa 1.

Efecto de renegociaciones en el nivel de riesgo de crédito.

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o se renueven no se reclasifican a una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de su reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuren durante su plazo o se renueven en cualquier momento, son traspasados a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecen en dicha etapa hasta que existe evidencia de pago sostenido.

Las líneas de crédito dispuestas, que se han reestructurado o renovado en cualquier momento, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, excepto cuando se cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del acreditado y se ha cumplido lo siguiente:

- a. se ha liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- b. se ha cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

Tratándose de disposiciones de crédito hechas al amparo de una línea de crédito, cuando se reestructuran o renuevan en forma independiente de dicha línea, son evaluadas de conformidad con las reglas para reestructuraciones y renovaciones aplicables antes descritas, atendiendo a las características y condiciones de la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Si posterior a la evaluación descrita anteriormente se concluye que una o más disposiciones otorgadas al amparo de una línea de crédito deben traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación y tales disposiciones, de manera individual o en su conjunto, representan al menos 25% del total del saldo dispuesto de la línea de crédito a la fecha de la reestructura o renovación, el saldo total dispuesto, así como sus disposiciones posteriores, son traspasadas a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito.

Los créditos con riesgo de crédito en etapa 1 y etapa 2, distintos de créditos referentes a i) créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia que los intereses se paguen periódicamente, ii) líneas de crédito dispuestas, y iii) disposiciones de crédito hechas al amparo de líneas de crédito, que se han reestructurado o renovado de los que no ha transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se mantienen en la misma categoría únicamente si cumplen lo siguiente:

- a. el acreditado ha cubierto la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración, y
- b. el acreditado ha cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

Sobre el mismo tipo de créditos mencionados en el párrafo anterior, con riesgo de crédito en etapa 1 y etapa 2, pero que han sido reestructurados o renovados durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, son traspasados a la categoría inmediata siguiente, con mayor riesgo de crédito, excepto si cumplen lo siguiente:

- a. se ha liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración,
- b. se ha cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
- c. se ha cubierto el 60% del monto original del crédito.

Si no se cumplen todas las condiciones descritas en los dos párrafos anteriores, según corresponda, el crédito se traspasa a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito desde el momento en que se reestructura o renueva y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Se considera cumplido el requisito de los incisos a) de los dos párrafos anteriores, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no excede el menor entre la mitad del periodo de pago en curso y 90 días.

Los créditos con riesgo de crédito en etapa 1 o etapa 2 que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, son traspasados a cartera con riesgo de crédito en etapa 3, excepto cuando la Arrendadora cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del deudor. En el caso de cartera comercial, tales elementos son debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

Cuando se consolidan diversos créditos otorgados por la Arrendadora a un mismo acreditado mediante una reestructura o renovación, se analiza cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovar por separado y, si se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera con riesgo de crédito en etapa 2 o etapa 3 por la propia reestructura o renovación, el saldo total del crédito consolidado es traspasado a la categoría que correspondería al crédito objeto de consolidación con mayor riesgo de crédito.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Los créditos clasificados en el nivel de riesgo de crédito etapa 2 por efecto de una reestructura son evaluados periódicamente a fin de determinar si existe un incremento en su riesgo que origine que deben ser traspasados a la etapa de riesgo de crédito 3, conforme a lo descrito en el primer párrafo de la subsección "Etapa 3" de esta nota.

Los créditos no son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructuración, si a la fecha de o la operación presentan cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las condiciones originales del crédito mencionados a continuación:

- Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- Tasa de interés: cuando se mejora al acreditado la tasa de interés pactada.
- Moneda o unidad de cuenta: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda o unidad de cuenta.
- Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago permite la omisión de pago en período alguno.
- Ampliación de la línea de crédito: sólo en el caso de créditos de consumo otorgados mediante líneas de crédito revolventes.

Pago sostenido del crédito

Se considera que existe pago sostenido cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, conforme a lo siguiente:

- a) Cuando se trata de amortizaciones menores o iguales a 60 días, se cubre un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito.
- b) Para créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, se realiza el pago de dos amortizaciones.
- c) En el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, se realiza el pago de una amortización.

Cuando los periodos de amortización pactados en la reestructura o renovación no son homogéneos, se considera el número de periodos que representan el plazo más extenso, conforme a lo descrito previamente.

Para reestructuras en las que se modifica la periodicidad del pago a periodos menores, para la determinación de si existe pago sostenido, se considera el número de amortizaciones que correspondería al esquema original del crédito.

En el caso de los créditos consolidados, si dos o más créditos originan el traspaso a cartera con riesgo etapa 2 o etapa 3, para determinar las amortizaciones requeridas para la existencia de pago sostenido, se considera el esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Tratándose de créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando ocurra alguno de los supuestos que se muestran a continuación:

- a) El acreditado ha cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
- b) Se ha cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y ha transcurrido al menos dicho plazo.

Los créditos que se reestructuran o renuevan en más de una ocasión, que se ha pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditarán pago sostenido del crédito cuando:

- a) El acreditado cubre al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
- b) Se ha cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y ha transcurrido al menos dicho plazo, y
- c) La entidad cuenta con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos estén debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a los periodos requeridos conforme al primer párrafo de esta subsección.

Los créditos que por efecto de una reestructura o renovación son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, en todos los casos permanecen un mínimo de tres meses en dicha categoría hasta acreditar pago sostenido y en consecuencia ser traspasados a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito. Lo anterior con excepción de los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, en los que se aplica lo descrito previamente para estos casos.

En todo caso, para que la Arrendadora demuestre que existe pago sostenido, además de asegurarse de que el acreditado cumpla con los lineamientos de pago sostenido indicados en los párrafos anteriores, deberá tener a disposición de la Comisión evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento que se lleve a cabo la reestructura o renovación para responder a las nuevas condiciones del crédito. La evidencia mínima que deberá obtener es lo que se señala en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

- a) probabilidad de incumplimiento intrínseca del acreditado,
- b) las garantías otorgadas al crédito reestructurado o renovado,
- c) la prelación de pago frente a otros acreedores y,
- d) la liquidez del acreditado ante la nueva estructura financiera del financiamiento.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

El interés efectivo determinado mediante la aplicación de la tasa de interés efectiva se reconoce conforme se devenga. El interés efectivo incluye el devengamiento de los intereses de cartera (considerando la tasa de interés contractual) y la amortización de comisiones por el otorgamiento de crédito, ambos presentados en el rubro de "Ingresos por intereses", así como la amortización de los costos de transacción por el otorgamiento de crédito presentada en el rubro de "Gastos por intereses".

Para determinar la tasa de interés efectiva, la Arrendadora realiza lo siguiente:

1. Determina el monto de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Consiste en sumar el principal y los intereses que se recibirán conforme al esquema de pagos del crédito, durante el plazo contractual, o en un plazo menor si es que existe una probabilidad de pago antes de la fecha de vencimiento u otra circunstancia que justifique la utilización de un plazo menor, para lo cual la Arrendadora documenta la evidencia correspondiente.
2. Determinar el interés efectivo. Es el resultado de restar a los flujos de efectivo futuros estimados a recibir, el monto neto financiado determinado como se describe en el numeral 1 anterior.
3. Determinar la tasa de interés efectiva. Representa la relación entre el interés efectivo y el monto neto financiado.

La Arrendadora considera que los flujos de efectivo futuros y la vida esperada del crédito son confiablemente estimados en la mayoría de las circunstancias, sin embargo, en aquellos casos en que no es posible estimarlos confiablemente, la Arrendadora utiliza los flujos de efectivo contractuales, documentando las circunstancias y hechos que llevaron a dicha conclusión, lo cual es autorizado por el Comité de Crédito.

Las comisiones y costos de transacción se amortizan contra los resultados del ejercicio por el período correspondiente al plazo de la línea de crédito asociada. Si la línea de crédito se cancela, el saldo pendiente por amortizar se reconoce totalmente en resultados.

Las comisiones reconocidas con posterioridad al otorgamiento de crédito que se generan como parte del mantenimiento de dichos créditos, así como las que se cobran con motivo de créditos no colocados, se reconocen contra los resultados del ejercicio conforme se devengan.

Cartera de crédito restringida

Se consideran como créditos restringidos aquellos créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos; por ejemplo, la cartera de crédito que la entidad transferente otorgue como garantía o colateral en operaciones de bursatilización.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Partidas diferidas

Se integra por el monto neto entre costos de transacción y comisiones por otorgamiento de crédito, reconocidos considerando el método de tasa de interés efectiva.

(g) *Estimación preventiva para riesgos crediticios-*

La estimación preventiva para riesgos crediticios es determinada conforme a la metodología establecida por la Comisión y tiene como propósito estimar la pérdida que pudiera surgir de los préstamos incluidos en su cartera de crédito.

La determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada categoría de la cartera de crédito se realiza con base en las metodologías generales establecidas en las Disposiciones por la Comisión, las cuales se basan en el enfoque de Pérdida Esperada, que se determina multiplicando la Probabilidad de Incumplimiento (PI) por el producto de la Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento (SP) y la Exposición al Incumplimiento (EI).

Tratándose de líneas de crédito, la Arrendadora reconoce la estimación correspondiente al saldo no dispuesto conforme a las Disposiciones.

La Probabilidad de Incumplimiento es la probabilidad expresada como porcentaje de que ocurra cualquiera o ambas de las siguientes circunstancias con relación a un deudor específico:

- a) El deudor se encuentra en situación de mora durante 90 días naturales o más respecto a cualquier obligación crediticia frente a la Arrendadora, o bien dicha obligación crediticia cumple con los supuestos para ser clasificada con riesgo de crédito etapa 3, descritos anteriormente (ver nota 3 f).
- b) Se considera probable que el deudor no abone la totalidad de sus obligaciones crediticias frente a la Arrendadora.

La Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento corresponde a la intensidad de la pérdida en caso de incumplimiento expresada como porcentaje de la Exposición al Incumplimiento, una vez tomados en cuenta el valor de las garantías y los costos asociados a los procesos de realización (judiciales, administrativos de cobranza y de escrituración, entre otros).

La Exposición al Incumplimiento es la posición esperada, bruta de reservas, de la operación de crédito si se produce el incumplimiento del deudor. La Exposición al Incumplimiento no puede ser inferior a la cantidad dispuesta de la operación al momento del cálculo del requerimiento de capital.

Sobre los créditos con riesgo de crédito en etapa 3, en los que en su reestructuración se acuerda la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, la Arrendadora reconoce una estimación por el 100% de dichos intereses, la cual cancela cuando existe evidencia de pago sostenido.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Cartera de crédito comercial

La metodología de calificación para la cartera de créditos comerciales consiste en:

Efectuar una clasificación de los créditos otorgados considerando el tipo de cartera, identificando aquellos créditos comerciales otorgados a entidades federativas y municipios; proyectos con fuente de pago propia; entidades financieras; y personas morales y físicas con actividad empresarial (estas últimas divididas en dos grupos: aquellas con ingresos o ventas netos anuales (i) menores a 14 millones de UDIs y (ii) mayores a 14 millones de UDIs);

La aplicación individual de una fórmula que considera componentes de pérdida esperada, así como variables de exposición al incumplimiento y vencimientos acumulados a la fecha de cálculo, los cuales varían dependiendo de la clasificación de créditos realizada por la Sociedad;

La determinación de un puntaje crediticio derivado del análisis y evaluación de factores cuantitativos y cualitativos cuya fuente de información abarca desde bases de datos de una sociedad de información crediticia hasta información histórica obtenida por la Arrendadora durante el proceso de análisis y administración del crédito o información cualitativa obtenida directamente del acreditado.

Entre dichos factores se encuentran la experiencia de pago con instituciones financieras bancarias, no bancarias y empresas comerciales, riesgo financiero, gobierno y estructura corporativa, posicionamiento de mercado, entre otras.

Las reglas de calificación de cartera crediticia comercial establecen la evaluación trimestral de los riesgos crediticios y requieren la consideración de la totalidad de los créditos otorgados a un mismo deudor.

El cálculo de la PI de los créditos comerciales se realiza de acuerdo con las Disposiciones, conforme a cada uno de los grupos descritos anteriormente, que consiste en evaluar factores cuantitativos y cualitativos del acreditado y asignarles un puntaje crediticio, el cual es totalizado y utilizado para calcular la PI.

Para el cálculo de la SP, si los créditos carecen de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito, se determina conforme a los meses transcurridos de atraso, dependiendo del grupo al que pertenecen, y considerando si son o no créditos subordinados o sindicados en los que la Arrendadora es subordinado respecto de otros acreedores; asimismo, se considera la determinación de la SP mediante un cálculo diferenciado para los créditos de acreditados que han sido declarados en concurso mercantil.

En caso de que los créditos cuenten con garantías reales, garantías personales, seguros de crédito, y/o derivados de crédito, éstos son considerados en la determinación SP con la finalidad de ajustar las reservas preventivas para riesgo de crédito. Para la cartera de crédito que cuenta con el beneficio de un esquema de cobertura de paso y medida, el cálculo de la SP considera dicha cobertura.

La EI, en el caso de líneas crédito no comprometidas que son cancelables incondicionalmente o que permiten la cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso de la Arrendadora, corresponde al saldo insoluto del crédito. Para líneas de crédito distintas a las mencionadas anteriormente, la determinación de la EI se determina conforme al cálculo establecido en las Disposiciones, que considera la clasificación de los créditos en los grupos mencionados previamente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Cartera de consumo

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito de consumo se determina conforme a la metodología general establecida por la Comisión, que considera inicialmente el nivel de riesgo de crédito en el que están clasificados los créditos y se calcula con base en la aplicación individual de una fórmula que considera componentes de pérdida esperada, así como variables de vencimientos en los últimos cuatro meses previos a la calificación y vencimientos acumulados a la fecha de cálculo.

Grado de riesgo de la estimación preventiva para riesgos crediticios

Las reservas preventivas constituidas por la Arrendadora son clasificadas conforme a su grado de riesgo, de acuerdo con la tabla que se muestra a continuación:

Grado de riesgo	Rangos de porcentaje de estimación preventiva			
	Consumo		Comercial	
	No Revolvente			
	De	A	De	A
A-1	0%	2.0%	0%	0.90%
A-2	2.01%	3.0%	0.91%	1.5%
B-1	3.01%	4.0%	1.51%	2.0%
B-2	4.01%	5.0%	2.01%	2.5%
B-3	5.01%	6.0%	2.51%	5.0%
C-1	6.01%	8.0%	5.01%	10.0%
C-2	8.01%	15.0%	10.01%	15.5%
D	15.01%	35.0%	15.51%	45.0%
E	35.01%	100%	45.01%	100%

Castigos, eliminaciones y recuperaciones de cartera de crédito

La Arrendadora evalúa periódicamente si un crédito con riesgo crédito en etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien ser castigado. El castigo se reconoce cancelando el saldo del crédito que determine la Administración, contra la estimación preventiva para riesgo crediticios. Cuando el crédito a castigar excede el monto de la estimación, antes de efectuar el castigo, la Arrendadora reconoce una estimación hasta por el monto de la diferencia.

En todo caso, la Arrendadora cuenta con evidencia de las gestiones formales de cobro que se han ejercido respecto de estos créditos, así como de los elementos que acreditan la imposibilidad práctica de recuperación del crédito de acuerdo con sus políticas internas establecidas en el manual de crédito.

Adicionalmente la Arrendadora realiza la eliminación de los créditos con riesgo en etapa 3 en los que su estimación preventiva para riesgos crediticios es del 100%, aun y cuando no cumplen con las condiciones descritas anteriormente. La eliminación se reconoce cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Cualquier recuperación derivada de créditos previamente castigados y/o eliminados es reconocida en los resultados del ejercicio dentro del rubro de "Estimación preventiva para riesgos crediticios", salvo que las recuperaciones provengan de pagos en especie, cuyo tratamiento se realiza conforme a las políticas establecidas para Bienes Adjudicados.

Los costos y gastos incurridos por la recuperación de cartera de crédito deberán reconocerse como un gasto dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera

Las quitas sobre el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total que la Arrendadora realice a los acreditados se realizarán cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios asociada al crédito y, si esta es menor al monto perdonado, la Arrendadora previamente constituye estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La cancelación de la estimación preventiva sobre las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera es aplicable a los montos perdonados derivado de incrementos en el riesgo crédito, en caso contrario deberán disminuirse de los ingresos que le dieron origen.

Cancelación de excedentes en la estimación preventiva para riesgos crediticios.

El excedente de la estimación preventiva para riesgos crediticios se deberá cancelar del estado de situación financiera contra los resultados del ejercicio, afectando el rubro de "Estimación preventiva para riesgos crediticios".

(h) Arrendamientos-

Actuando como arrendador

Clasificación de los arrendamientos

La Arrendadora clasifica cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o financiero. Se consideran como arrendamientos financieros todos los créditos que otorgue la entidad para operaciones de arrendamiento financiero, que son aquéllos en donde la Arrendadora transfiere al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente, en caso contrario se consideran como operativos.

Los siguientes factores son considerados por la Arrendadora para determinar si un arrendamiento es financiero:

- a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento,
- b) El arrendatario tiene la opción para comprar el activo subyacente a un precio que se espera sea suficientemente inferior a su valor razonable en el momento en que la opción se convierte en ejercible, dado que desde la fecha del acuerdo se prevé con certeza razonable que tal opción será ejercida.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

- c) El plazo del arrendamiento cubre al menos el 75% de la vida útil del activo subyacente independientemente de que la propiedad no se transfiera al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- d) En la fecha del acuerdo, el valor presente de los pagos por el arrendamiento es al menos equivalente al 90% del valor razonable del activo subyacente.
- e) El activo subyacente es de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario puede usarlo, sin realizarle modificaciones importantes.
- f) Si el arrendatario puede terminar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por la Arrendadora a causa de la terminación son asumidas por el arrendatario.
- g) Las pérdidas o ganancias procedentes de las fluctuaciones en el valor razonable del valor residual estimado recaerán sobre el arrendatario.
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los de mercado.

Arrendamiento financiero

Los arrendamientos financieros en los que la Arrendadora actúa como arrendador se reconocen dentro de la cartera de crédito. Su reconocimiento inicial consiste en registrar la inversión bruta en el arrendamiento, que corresponde al valor contractual de la operación de arrendamiento más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio de la Arrendadora, contra la salida de efectivo y el ingreso financiero por devengar.

El ingreso financiero por devengar corresponde al diferencial entre la inversión bruta del arrendamiento y la inversión neta en el arrendamiento, esta última determinada por el valor presente de la inversión bruta en el arrendamiento mediante la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

La tasa de interés implícita es la tasa de interés que iguala el valor presente de: a) los pagos por el arrendamiento y b) el valor residual no garantizado, con la suma de (i) el valor razonable del activo subyacente y (ii) cualquier costo directo inicial a cargo del arrendador.

La Arrendadora reconoce los intereses sobre la inversión neta en el arrendamiento a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre una base que refleja una tasa de rendimiento constante sobre la inversión neta en el arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento recibidos por el arrendador en el período se aplican contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Los depósitos en garantía recibidos por operaciones de arrendamiento financiero por la Arrendadora se reconocen en el rubro de "Otras cuentas por pagar".

Cuando el arrendatario opta por participar del precio de venta de los bienes a un tercero, la Arrendadora reconoce el ingreso que le corresponda al momento de la venta en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Arrendamiento operativo

Las operaciones de arrendamiento operativo están representadas por activos de la Arrendadora entregados a terceros para su uso o goce temporal, por un plazo determinado igual o superior a seis meses. Las rentas se reconocen como un ingreso durante el período del arrendamiento conforme se devengan, en el rubro "Resultado por arrendamiento operativo" en el estado de resultados, contra el rubro "Otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera. En caso de que la amortización de un arrendamiento no haya sido liquidada en los 30 días posteriores a su vencimiento, la Arrendadora suspende el reconocimiento de ingresos y reserva la amortización vencida al 100%.

Actuando como arrendatario

Al inicio de un contrato, la Arrendadora evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Arrendadora utiliza la definición de arrendamiento de la NIF D-5.

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Arrendadora asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Arrendadora ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Arrendadora reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento.

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Arrendadora al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Arrendadora ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa TIIE con referencia al plazo del arrendamiento. Generalmente, la Arrendadora usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

La Arrendadora determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Arrendadora, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Arrendadora cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Arrendadora presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión en el rubro "Activos por derecho de uso de propiedades, mobiliario y equipo", y los pasivos por arrendamiento en el rubro "Pasivo por arrendamiento", ambos en el estado de situación financiera.

(i) Otras cuentas por cobrar-

Se integra por deudores diversos por premios, comisiones y derechos por cobrar sobre operaciones vigentes no crediticias, partidas asociadas a operaciones crediticias, saldos a favor de impuestos acreditables, préstamos y otros adeudos del personal, amortizaciones de arrendamientos operativos no liquidados y otros deudores.

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro se determina por aquellos saldos con antigüedad superior a 60 días (que corresponde a deudores no identificados) y 90 días (que corresponde a deudores identificados) los cuales son aplicados a resultados, independientemente de sus posibilidades de recuperación, excepto saldos a favor de impuestos y el impuesto al valor agregado acreditable.

(j) Bienes adjudicados-

Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago que no son destinados para uso de la Arrendadora, se reconocen en la fecha que causa ejecutoria el auto de aprobación del remate mediante el cual se decreta la adjudicación, o tratándose de bienes recibidos mediante dación en pago, en la fecha que se firma la escritura de dación, o se haya formalizado la transmisión de propiedad del bien.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

El reconocimiento de bienes adjudicados se realiza como sigue:

- a) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar; o
- b) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha de registro del bien adjudicado o recibido mediante dación en pago, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como su respectiva estimación preventiva que se tuviera constituida, se dan de baja del estado de situación financiera por el total del activo neto de la estimación, deducido de los pagos parciales en especie en caso de cartera de crédito, o de los cobros o recuperaciones cuando se trata de derechos de cobro.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme a lo descrito en el segundo párrafo de esta nota, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

Valuación de bienes adjudicados

Los bienes adjudicados se valúan conforme al tipo de bien que se trate, registrando su valuación contra los resultados del ejercicio como "Otros ingresos (egresos) de operación".

La Arrendadora reconoce una estimación de deterioro por las pérdidas de valor por el paso del tiempo conforme a las disposiciones, reconociéndola en resultados como "Otros ingresos (egresos) de operación".

La determinación de las reservas por tenencia de bienes muebles o inmuebles, adjudicados o recibidos en dación en pago por el transcurso del tiempo, se determina, conforme a lo que se muestra a continuación:

Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago	Porcentaje de reserva	
	Bienes inmuebles	Bienes muebles, derechos de cobro e inversiones en valores
Hasta 6 meses	0%	0%
Más de 6 y hasta 12	0%	10%
Más de 12 y hasta 18	10%	20%
Más de 18 y hasta 24	10%	45%
Más de 24 y hasta 30	15%	60%
Más de 30 y hasta 36	25%	100%
Más de 36 y hasta 42	30%	100%
Más de 42 y hasta 48	35%	100%
Más de 48 y hasta 54	40%	100%
Más de 54 y hasta 60	50%	100%
Más de 60	100%	100%

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, el diferencial entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

(k) *Propiedades, mobiliario y equipo, neto-*

Los bienes en arrendamiento operativo y el mobiliario y equipo destinado a las oficinas, se expresan como sigue: i) adquisiciones realizadas a partir del 1o. de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos estimadas por la Administración de la Arrendadora aplicadas a los valores del mobiliario y equipo; en el caso de los bienes en arrendamiento operativo, la depreciación se calcula sobre el valor del bien restando su porcentaje de valor residual a un plazo que consta en la duración de los contratos establecidos.

La Arrendadora realiza una revisión anual de los valores residuales de sus activos y en caso de ser necesario ajusta la depreciación para actualizar el valor residual.

(l) *Pagos anticipados y otros activos-*

Este rubro incluye principalmente pagos anticipados por seguros y gastos de colocación de los certificados bursátiles. Los primeros se amortizan en el plazo de 3 años y los segundos en el plazo de las emisiones. Asimismo, incluye PTU diferida y pagos provisionales de impuestos.

(m) *Pasivos bursátiles-*

Representa los títulos colocados a valor nominal tomando como base el valor contractual de la obligación para su registro, reconociendo los intereses conforme se devengan en el estado de resultados en el rubro de "Gastos por intereses".

(n) *Préstamos bancarios y de otros organismos-*

En este rubro se registran los préstamos directos recibidos de bancos nacionales y el financiamiento de la banca de desarrollo. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Gastos por intereses".

Los préstamos se reconocen inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción, así como otras partidas pagadas por anticipado, tales como comisiones e intereses, la Arrendadora determina el valor futuro de los flujos de efectivo estimados que se pagarán por principal e intereses contractuales, durante el plazo remanente del préstamo o en un plazo menor, si es que existe una probabilidad de prepago u otra circunstancia que requiera utilizar un plazo menor.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

La Arrendadora determina la tasa de interés efectiva, para su cálculo se estiman los flujos de efectivo esperados considerando todos los términos contractuales del Instrumentos Financieros por Pagar (IFP) (tales como prepago, extensión, reembolso anticipado y otras opciones similares), adicionalmente, se evalúa si la tasa de interés efectiva determinada se encuentra dentro del mercado.

(o) Impuesto a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

El impuesto a la utilidad y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales y legales vigentes.

El impuesto a la utilidad y PTU diferidos se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuesto a la utilidad y PTU diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuesto a la utilidad, por las pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuesto a la utilidad y PTU diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre el impuesto a la utilidad y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(p) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-

Los acreedores diversos y otras cuentas por pagar incluyen provisiones y otras cuentas por pagar por la prestación de servicios, acreedores por adquisición de activos, IVA trasladado y otros impuestos y derechos por pagar.

Los pasivos de la Arrendadora se valúan y reconocen en el estado de situación financiera, para tal efecto deberán cumplir con la característica de ser una obligación presente, donde la transferencia de activos o presentación de servicios sea virtualmente ineludible, surja como consecuencia de un evento pasado y su cuantía y vencimiento se encuentran claramente establecidos.

La Arrendadora reconoce una provisión cuando su cuantía o vencimientos son inciertos y se cumplen las siguientes condiciones: a) existe una obligación presente resultante de un evento pasado a cargo de la Arrendadora, b) es probable que se presente la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación y c) la obligación puede ser estimada razonablemente.

De no cumplirse las condiciones antes mencionadas, no se reconoce una provisión.

(q) Beneficios a los empleados-

Beneficios directos a corto plazo

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si la Arrendadora tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Beneficios directos a largo plazo

La obligación neta de la Arrendadora en relación con los beneficios directos a largo plazo y que se espera que la Arrendadora pague después de los doce meses de la fecha del estado de situación financiera más reciente que se presenta, es la cantidad de beneficios futuros que los empleados han obtenido a cambio de su servicio en el ejercicio actual y en los anteriores. Este beneficio se descuenta para determinar su valor presente. Las remediciones se reconocen en resultados en el período en que se devengan.

Beneficios por terminación

Se reconoce un pasivo y un costo o gasto por beneficios por terminación cuando la Arrendadora no tiene alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos o no pueda retirar la oferta de esos beneficios, o cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración, lo que ocurra primero. Si no se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio anual, entonces se descuentan.

Beneficios Post-Empleo

La obligación neta de la Arrendadora correspondiente a los planes de los beneficios definidos por planes de pensiones y prima de antigüedad se calcula de forma separada para cada plan, estimando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado en el ejercicio actual y los ejercicios anteriores, descontando dicho monto y deduciendo al mismo, el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos se realiza anualmente por actuarios, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Arrendadora, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los gastos de operación.

La Arrendadora determina el gasto (ingreso) por intereses neto sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos del período, multiplicando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación de beneficio definido por el pasivo (activo) neto definido al inicio del período anual sobre el que se informa, tomando en cuenta los cambios en el pasivo (activo) neto por beneficios definidos durante el período como consecuencia de estimaciones de las aportaciones y de los pagos de beneficios.

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Las remediciones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren como parte de los gastos de administración.

(r) Capital contable-

El capital social, las reservas de capital y los resultados de ejercicios anteriores, se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1o. de enero de 2008, a su costo histórico, y ii) movimientos realizados antes del 1o. de enero de 2008, a sus valores actualizados determinados mediante aplicación a sus costos históricos de factores derivados de las UDIs hasta el 31 de diciembre de 2007. Consecuentemente, los diferentes conceptos del capital contable se expresan a su costo histórico modificado.

(s) Reconocimiento de ingresos-

Los intereses sobre la cartera en etapas 1 y 2 se reconocen en resultados conforme se devengan de acuerdo con la tasa contractual pactada con cada acreditado.

Los intereses sobre cartera en etapa 3 registrados en cuentas de orden se reconocen en los resultados hasta que se cobran.

Los intereses y comisiones cobradas por anticipado se registran dentro del rubro de "Partidas diferidas" y se aplican a resultados conforme se devengan.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de un crédito se registran como una partida diferida, la cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses durante la vida del crédito.

Las comisiones por anualidad y renovación de productos de cartera comercial y consumo se diferencian en un período de 12 a 60 meses, según corresponda, asimismo, los costos o gastos vinculados con el otorgamiento de créditos, se reconocen como una partida diferida y se diferencian durante el mismo plazo en el que se reconozcan los ingresos derivados por las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial del crédito; el seguro que en su caso sea financiado forma parte de la cartera de crédito.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito se presentan de manera neta de los costos y gastos asociados, presentándose en el rubro de partidas diferidas.

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones originadas por el otorgamiento del crédito y se registran como una partida diferida, la cual se amortiza como un ingreso por intereses durante el nuevo plazo del crédito. Las demás comisiones se reconocen en el momento en que se generan en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Los intereses por inversiones en títulos de deuda se reconocen en resultados conforme se devengan conforme al método de interés efectivo. Los intereses cobrados por operaciones de reporto se reconocen en resultados de acuerdo con el método de interés efectivo, a lo largo del plazo de la operación.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Los ingresos por las rentas de arrendamiento puro se reconocen en resultados conforme se devengan. Las rentas se suspenden cuando se exceda de 30 días naturales siguientes a la fecha de vencimiento conforme al esquema de pagos.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(t) Partes relacionadas-

En el curso normal de sus operaciones, la Arrendadora lleva a cabo transacciones con partes relacionadas, principalmente por el otorgamiento de crédito y arrendamiento. Se consideran partes relacionadas las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios: i) controle, sean controladas por, o estén bajo control común con el Grupo, o ii) ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común del Grupo, también se consideran partes relacionadas a las asociadas del Grupo, el personal gerencial clave o directivos relevantes del Grupo.

(u) Concentración de negocio y crédito-

Los ingresos por intereses de cartera de crédito representan el 98% en 2024 y 2023, del total de ingresos por intereses de la Arrendadora. Los productos de la Arrendadora se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

Los principales proveedores son una Aseguradora, Value Automotriz, S. A. de C. V. y una agencia distribuidora de automóviles, con quienes realizó aproximadamente el 70% y 63%, en 2024 y 2023, respectivamente, de las compras totales.

(v) Cuentas de orden-

En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del estado de situación financiera de la Arrendadora ya que no se adquieren los derechos de estos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de la Arrendadora en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente.

- Compromisos Crediticios

El saldo representa el importe de líneas de crédito autorizadas no ejercidas por los acreditados.

- Bienes a administración

El saldo del valor nominal de las operaciones de factoraje.

- Colaterales recibidos por la entidad

Su saldo representa el total de colaterales recibidos en operaciones de cartera de crédito.

- Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3

Se registran los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

- Otras cuentas de registro

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Incluyen, principalmente, saldo de cartera de crédito y factoraje incluyendo saldo insoluto y opción compra y cuentas fiscales como CUFIN y CUCA.

– *Activos y pasivos contingentes*

Se registran las reclamaciones formales que reciba la Arrendadora y que puedan traer consigo alguna responsabilidad.

(4) Cambios contables-

a) Mejoras a las NIF 2024

En diciembre de 2023 el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y Sostenibilidad A. C., (CINIF) emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2024”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras son las siguientes:

NIF D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento. - Entró en vigor el 1º de enero de 2024; Esta NIF no considera como sujetos de capitalización a los costos imputables derivados del capital contable. Lo anterior se debe a que este costo no se reconoce en la información financiera. Asimismo, no quedan comprendidos en esta NIF los activos biológicos, que se reconocen a su valor razonable, de acuerdo con lo establecido en la NIF particular relativa.

NIF D-4, Impuestos a la utilidad. - entró en vigor el 1º de enero de 2024; En ciertos casos, el impuesto a la utilidad se causa a una tasa mayor o menor a la tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales vigentes, cuando una parte o la totalidad de la utilidad neta o de las utilidades acumuladas se paga como dividendos. En otros casos, el impuesto a la utilidad puede ser devuelto o pagado si una parte o la totalidad de la utilidad neta o de las utilidades acumuladas se paga como dividendos. En estas circunstancias, los activos y pasivos por impuestos causados y diferidos deben determinarse con la tasa que será aplicable a las utilidades no distribuidas en el periodo, cuando se paguen como dividendos en periodos futuros.

La Administración determinó que la adopción de estas mejoras a las NIF no generó efectos en la información financiera.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran como se muestra a continuación:

2024		Moneda nacional	Moneda extranjera	Total
Bancos del país	\$	179,328	1,059	180,387
2023		Moneda nacional	Moneda extranjera	Total
Bancos del país	\$	115,479	405	115,884

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Arrendadora cuenta únicamente con una cuenta restringida en moneda nacional por \$930 con Banco Ahorro Famsa. A la fecha de emisión de este informe, se encuentra en espera de resolución por el IPAB (Instituto para la Protección del Ahorro Bancario) para la liquidación de la cuenta. Durante el año 2024 y 2023, conservadoramente la Administración decidió reconocer una estimación del 100% del monto de esta cuenta.

Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 corresponden a 21,761 dólares y 28,713 euros (22,784 dólares y 1,083 euros en 2023) convertidos a los tipos de cambio de \$20.2683 y \$21.5241, respectivamente (\$16.8935 y \$18.6896 en 2023, respectivamente).

(6) Inversiones en instrumentos financieros-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en instrumentos financieros negociables se analizan como se muestra a continuación:

2024	Costo de adquisición	Efecto por valuación	Valor en libros
<i>Privados</i>			
Certificados bursátiles	\$ 593,166	27,125	620,291
Total de instrumentos financieros negociables	\$ 593,166	27,125	620,291
2023	Costo de adquisición	Efecto por valuación	Valor en libros
<i>Privados</i>			
Certificados bursátiles	\$ 61,175	16,846	78,021
Total de instrumentos financieros negociables	\$ 61,175	16,846	78,021

Los títulos clasificados como instrumentos financieros negociables tienen como finalidad obtener ganancias a corto plazo derivadas de su operación como participante en el mercado. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los importes registrados en los resultados del ejercicio por intereses cobrados de los instrumentos financieros negociables ascendieron a \$8,776 y \$5,769, respectivamente (ver nota 20a).

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la plusvalía que la Arrendadora reconoció en el resultado del ejercicio por concepto de valuación fue de \$27,125 y \$16,846, respectivamente, por lo que se refiere al resultado por compraventa registró pérdida y utilidad por \$4,079 y \$5,098, respectivamente, ambos conceptos se encuentran reconocidos en el estado de resultado integral dentro del rubro "Resultado por intermediación" (ver nota 20c).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el valor razonable de los instrumentos clasificados como IFN son de nivel 1 ya que todos los valores son datos de mercado observable.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los vencimientos de los instrumentos financieros negociables son menores a 1 año.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Arrendadora no realizó transferencias de títulos entre categorías y no reconoció efectos de deterioro, así como tampoco reversiones al mismo.

(7) Operaciones de reporto-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Arrendadora no tenía deudores por reporto.

El monto de los intereses devengados a favor por operaciones de reporto reconocidos en resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a \$628 y \$1,484, respectivamente, los cuales se encuentran reconocidos en el rubro de "Ingresos por intereses" dentro del "margen financiero" en el estado de resultado integral (ver nota 20a).

(8) Cartera de crédito-

(a) Políticas y procedimientos de crédito

La Arrendadora otorga financiamientos, y extiende operaciones de arrendamiento y factoraje sólo en moneda nacional. Las renovaciones parciales o totales están permitidas, siempre y cuando el análisis de crédito muestre viabilidad y capacidad de pago.

Las reestructuraciones pueden tener dos orígenes:

- es una renegociación de las condiciones originales pactadas, las cuales se modifican de acuerdo a las nuevas condiciones del solicitante y/o de la economía.
- el solicitante ha caído o hay una alta probabilidad de que caiga en cartera en etapa 3, y requiere nuevos términos y condiciones acordes a su situación financiera actual.

Las reestructuras se analizan como si se tratara de un cliente nuevo. Entre los términos y condiciones que son susceptibles de reestructura, se mencionan:

- cambio de tasa de interés
- cambio de moneda o de unidad de cuenta
- incluir período de gracia
- prórroga del plazo del financiamiento
- modificación del esquema de pagos pactado
- ampliación de garantías

Se podrá contar con el siguiente tipo de garantías:

- hipotecaria
- prenda
- prenda bursátil
- fideicomiso de garantía
- fideicomiso de administración y fuente de pago (sólo en casos especiales)
- cesión de derechos de cobro (sólo en casos especiales)

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Cualquier otro tipo de garantía real tendrá que ser autorizada por el Comité de Crédito con facultades para aprobar el financiamiento que incluye la garantía real que se menciona.

Si la garantía real es otorgada por un tercero, éste deberá ser incluido como obligado solidario. En caso del otorgamiento de garantía inmobiliaria, se deberá cubrir una proporción mínima de 2 a 1o. del monto del crédito solicitado, además, deberá proporcionar la documentación mencionada a continuación:

- copia de la escritura de propiedad
- copia de recibo de impuesto predial
- certificado de libertad de gravamen del inmueble, cuya vigencia no deberá ser superior a los 30 días naturales con respecto a la fecha de firma del contrato
- avalúo practicado por un perito valuador, autorizado por la Institución

El avalúo correspondiente deberá realizarse preferentemente por peritos valuadores autorizados por la Arrendadora, de lo contrario, deberán tener el visto bueno de la Dirección General.

En el caso de que se otorgue otro tipo de garantía, diferente a la hipotecaria, se deberá cubrir una proporción mínima de 1 a 1 del monto del crédito dispuesto.

Tratándose de factoraje, la garantía quedará a discreción del Comité de Crédito facultado. Se solicitará obligado solidario, en los siguientes casos:

- Para aquellas personas físicas que no cumplan la edad requerida.
- Cuando el solicitante no tenga historial crediticio en el Buró de Crédito o su historial de crédito sólo sea comercial.
- Cuando no tenga propiedades.
- Con conocimiento y justificación previa de la situación financiera.
- Por autorización expresa por parte del Comité de Crédito correspondiente.

Tratándose de personas morales con un socio mayoritario, se sugiere incluirlo como obligado solidario.

Quien actúe como obligado solidario deberá suscribir como avalista los pagarés que amparen el arrendamiento, así como los pagarés que documenten las disposiciones realizadas al amparo de contratos de apertura de crédito simple o de cuenta corriente.

Se podrá incluir la figura de fiador, siempre y cuando, el Comité de Crédito que resuelva la solicitud, apruebe la inclusión de esta figura jurídica.

Las garantías de los créditos simples y automotriz se registran en el Registro Único de Garantías Mobiliarias (RUG).

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

La Arrendadora mantiene expedientes físicos y electrónicos de sus clientes integrados de acuerdo con lo establecido en el manual de crédito. Se prioriza la correcta y completa integración del expediente de crédito, ya que éste es un elemento básico de información para el Área de Crédito.

La información que deberán contener los expedientes de crédito es como se muestra a continuación:

- Acta de autorización
- Solicitud de crédito
- Información con hacienda
- Identificaciones
- Correspondencia
- Verificaciones e informes
- Información financiera
- Garantías
- Avaes
- Prevención de lavado de dinero (PLD)
- Información legal

En caso de que la solicitud de crédito se rechace, el Área de Crédito no resguardará la información recabada, sino que procederá a entregarla al Área de Promoción. Se exceptúa la información requerida para las investigaciones ante el Buró de Crédito.

La quiebra técnica es un concepto contable/financiero que se debe calcular antes de iniciar con el análisis de crédito de un solicitante. Esto debido a que la normativa no permite extender financiamiento a personas físicas o morales que se encuentren en esta situación.

El estudio de crédito constará de las siguientes secciones:

- carátula de autorización
- resumen de análisis cualitativo y cuantitativo incluyendo opinión
- vaciados de estados financieros
- relación patrimonial del aval

La aprobación de las solicitudes de crédito, en todos los casos, recae en el Comité de Créditos, el cual sesiona al menos una vez al mes o en periodos menores de ser necesario. Las resoluciones tomadas en cada sesión del Comité deberán quedar asentadas en Minutas o Actas de Comité.

(b) Modelo de negocio de la cartera de crédito

La cartera de crédito es valuada a costo amortizado debido a que el modelo de negocio de la Arrendadora es la recuperación a través de la cobranza de los flujos de efectivo conforme a los términos y condiciones establecidos en los contratos.

La Arrendadora no efectuó ventas de cartera de crédito durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(c) Integración y análisis de la cartera de crédito

La clasificación de la cartera de crédito en las distintas etapas de riesgo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, valuada a costo amortizado y analizada por tipo de crédito, es como se muestra a continuación:

<u>Créditos comerciales:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Etapas 1:		
Actividad empresarial o comercial	\$ 5,396,633	3,978,960
Entidades financieras	1,343	974
Entidades gubernamentales	<u>738,082</u>	<u>29,933</u>
	\$ <u>6,136,058</u>	<u>4,009,867</u>
Etapas 2:		
Actividad empresarial o comercial	\$ <u>8,423</u>	<u>12,793</u>
Etapas 3:		
Actividad empresarial o comercial	\$ <u>92,344</u>	<u>71,736</u>
Total créditos comerciales:		
Actividad empresarial o comercial	\$ 5,497,400	4,063,489
Entidades financieras	1,343	974
Entidades gubernamentales	<u>738,082</u>	<u>29,933</u>
	\$ <u>6,236,825</u>	<u>4,094,396</u>
<u>Créditos de consumo:</u>		
Etapas 1	\$ 196,885	112,096
Etapas 2	3,596	804
Etapas 3	<u>9,418</u>	<u>6,946</u>
	\$ <u>209,899</u>	<u>119,846</u>

Todos los productos que integran la cartera de crédito son otorgados en moneda nacional. Al 31 de diciembre de 2024 la cartera incluye intereses devengados en etapas 1 y 2 por \$139,933 y \$362, respectivamente (en 2023 por \$79,992 y \$318, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe de cartera de crédito con partes relacionadas ascendió a \$1,371,513 y \$766,630, respectivamente. En la nota de partes relacionadas se revela el detalle de dicho monto (nota 19).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Arrendadora tiene cartera que garantiza el contrato de fideicomiso de administración con número F/4835, adicionalmente, algunos préstamos de bancos y otros organismos (ver nota 14).

Líneas de crédito no dispuestas

Las líneas de crédito no dispuestas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a \$1,574,930 y \$747,510, respectivamente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Concentración de cartera de crédito

La integración de la cartera de crédito por actividad económica y su porcentaje de concentración al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra a continuación:

2024	Monto	Concentración
Comercio	\$ 1,093,244	17%
Servicios	4,027,117	63%
Manufactura	75,871	1%
Explotación, energía y construcción	1,249,995	19%
Agrícola	497	-
	\$ 6,446,724	100%
2023	Monto	Concentración
Comercio	\$ 747,421	18%
Servicios	2,098,646	50%
Manufactura	82,292	2%
Explotación, energía y construcción	1,283,663	30%
Agrícola	2,220	-
	\$ 4,214,242	100%

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cartera de crédito se desglosa por zona geográfica como se muestra a continuación:

<u>Entidad Federativa</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nuevo León	\$ 5,110,037	3,543,459
Ciudad de México	690,280	389,977
Jalisco	511,820	130,154
Quintana Roo	65,934	96,144
Yucatán	52,500	35,000
Chihuahua	6,367	6,829
Coahuila	2,952	3,445
Querétaro	2,487	3,671
Morelos	1,603	2,233
Veracruz	698	698
Estado de México	162	1,202
Sinaloa	422	579
Tamaulipas	909	379
Hidalgo	312	472
Nayarit	241	-
Total	\$ 6,446,724	4,214,242

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(d) Ingresos, costos y gastos sobre cartera de crédito

Los ingresos por intereses y comisiones registrados en el margen financiero por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, segmentados por tipo de crédito se componen como se muestra a continuación:

	2024		
	Intereses	Comisiones	Total
<u>Créditos comerciales:</u>			
Actividad empresarial o comercial	\$722,986	9,670	732,656
Entidades financieras	211	17	228
Entidades gubernamentales	<u>172,207</u>	<u>47</u>	<u>172,254</u>
	895,404	9,734	905,138
Cartera de consumo	<u>20,578</u>	<u>414</u>	<u>20,992</u>
Total	<u>\$ 915,982</u>	<u>10,148</u>	<u>926,130</u>
	2023		
	Intereses	Comisiones	Total
<u>Créditos comerciales:</u>			
Actividad empresarial o comercial	\$596,735	25,662	622,397
Entidades financieras	162	19	181
Entidades gubernamentales	<u>4,415</u>	<u>-</u>	<u>4,415</u>
	601,312	25,681	626,993
Cartera de consumo	<u>17,504</u>	<u>510</u>	<u>18,014</u>
Total	<u>\$ 618,816</u>	<u>26,191</u>	<u>645,007</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, de las comisiones por el otorgamiento de crédito, así como de los costos y gastos asociados al otorgamiento de crédito, y su plazo promedio ponderado de amortización, se analizan a continuación:

	2024			
	Comisiones	Costos y gastos	Neto	Plazo ⁽¹⁾
<u>Créditos comerciales:</u>				
Actividad empresarial o comercial	\$ 44,099	(5,806)	38,293	3 años
Entidades financieras	86	(11)	75	3 años
Entidades gubernamentales	<u>215</u>	<u>(28)</u>	<u>187</u>	4 años
	44,400	(5,845)	38,555	
Cartera de consumo	<u>1,889</u>	<u>(249)</u>	<u>1,640</u>	3 años
Total	<u>\$ 46,289</u>	<u>(6,094)</u>	<u>40,195</u>	

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	2023			
	Comisiones	Costos y gastos	Neto	Plazo ⁽¹⁾
Créditos comerciales:				
Actividad empresarial o comercial	\$ 23,209	(2,686)	20,523	3 años
Entidades financieras	<u>18</u>	<u>(2)</u>	<u>16</u>	3 años
	23,227	(2,688)	20,539	
Cartera de consumo	<u>461</u>	<u>(53)</u>	<u>408</u>	3 años
Total	<u>\$ 23,688</u>	<u>(2,741)</u>	<u>20,947</u>	

Los costos y gastos de transacción incluyen erogaciones por la nómina del personal involucrado en el proceso de otorgamiento de crédito, así como los relacionados a los sistemas de evaluación de crédito.

Los costos y gastos por el otorgamiento de crédito devengados en los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendieron a \$4,679 y \$3,663, respectivamente.

⁽¹⁾ La duración promedio de los créditos es aproximadamente 3 años. Durante los años 2024 y 2023, la Arrendadora no tuvo recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada.

(e) Integración y análisis de la cartera con riesgo de crédito etapa 3

La cartera con riesgo de crédito en etapa 3 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, clasificada en días de atraso se muestra a continuación:

2024	1 a 180	181 a 365	366 a 2 años	2 años en adelante	Total
Actividad empresarial	\$ 75,852	13,658	1,551	1,283	92,344
Consumo	<u>1,076</u>	<u>8,078</u>	<u>264</u>	<u>-</u>	<u>9,418</u>
Total	<u>\$ 76,928</u>	<u>21,736</u>	<u>1,815</u>	<u>1,283</u>	<u>101,762</u>
2023	1 a 180	181 a 365	366 a 2 años	2 años en adelante	Total
Actividad empresarial	\$ 61,623	5,074	3,338	1,701	71,736
Consumo	<u>295</u>	<u>4,588</u>	<u>290</u>	<u>1,773</u>	<u>6,946</u>
Total	<u>\$ 61,918</u>	<u>9,662</u>	<u>3,628</u>	<u>3,474</u>	<u>78,682</u>

En la hoja siguiente, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera con riesgo etapa 3 por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

<u>Cartera en etapa 3</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 78,682	16,062
Más (menos):		
Trasposos de cartera de etapas 1 y 2	24,850	62,620
Castigos	<u>(1,770)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 101,762</u>	<u>78,682</u>

Concentración de riesgos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de los 10 principales deudores asciende a \$4,690,117 y \$3,185,046, respectivamente, que representa un 73% y 76% del total de la cartera de la Arrendadora, respectivamente.

Créditos a entidades gubernamentales

Los saldos de los créditos a entidades gubernamentales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, asciende a \$738,082 y \$29,933, respectivamente, que incluyen financiamientos otorgados a diversos estados de la República Mexicana, cuyos vencimientos van de 9 a 48 meses, cuyas garantías son los bienes arrendados.

(f) Estimación preventiva para riesgos crediticios

Como se explica en la nota 3(g), se constituyen estimaciones preventivas para cubrir los riesgos asociados con la recuperación de la cartera de crédito.

La estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, integrada por origen de su determinación se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Derivada de la calificación	\$ 120,004	105,177
Por intereses devengados sobre créditos en etapa 3	<u>637</u>	<u>4,451</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>\$ 120,641</u>	<u>109,628</u>

Como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la probabilidad de incumplimiento (PI) y severidad de la pérdida (SP), obtenidas como promedio ponderado (no auditado), y la exposición al incumplimiento (EI) de cada categoría al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las que se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Categoría	2024		
	PI	SP	EI
Créditos comerciales	4.19%	42.39%	\$ 5,497,400
Créditos entidades financieras	12.26%	40.77%	\$ 1,343
Créditos entidades gubernamentales	1.85%	44.99%	\$ 738,082
Créditos de consumo	12.26%	65.65%	\$ 209,899

Categoría	2023		
	PI	SP	EI
Créditos comerciales	5.73%	42.45%	\$ 4,063,489
Créditos entidades financieras	9.90%	38.80%	\$ 974
Créditos entidades gubernamentales	1.86%	42.24%	\$ 29,933
Créditos de consumo	14.45%	60.68%	\$ 119,846

Los parámetros son ponderados sobre la cartera de cada uno de los portafolios. La exposición al incumplimiento mostrada para riesgo de crédito incluye compromisos crediticios.

La integración de la cartera evaluada y las reservas preventivas para riesgos crediticios derivada de la calificación, clasificada por grado de riesgo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta a continuación:

Comercial 2024								
	Actividades comerciales		Entidades financieras		Entidades gubernamentales		Consumo 2024	
	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas
A-1	\$ 3,472,494	15,865	-	-	648,345	2,536	40,092	190
A-2	1,154,688	15,301	-	-	-	-	3,936	86
B-1	250,989	4,424	-	-	-	-	112,426	4,078
B-2	60,358	1,242	-	-	-	-	448	21
B-3	194,358	6,078	1,006	42	89,737	3,606	22,814	1,225
C-1	201,926	14,036	337	26	-	-	15,145	1,034
C-2	52,990	7,345	-	-	-	-	1,508	218
D	95,055	23,575	-	-	-	-	3,112	590
E	14,542	9,667	-	-	-	-	10,418	9,456
	\$ 5,497,400	97,533	1,343	68	738,082	6,142	209,899	16,898

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Comercial 2023									
Actividades comerciales			Entidades financieras		Entidades gubernamentales		Consumo 2023		
	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	Cartera	Reservas	
A-1	\$ 2,709,880	8,828	-	-	29,933	235	53,194	277	
A-2	546,676	9,058	-	-	-	-	7,437	162	
B-1	150,684	2,402	-	-	-	-	19,246	671	
B-2	304,294	6,629	-	-	-	-	3,592	157	
B-3	6,021	193	974	37	-	-	1,895	102	
C-1	57,876	3,700	-	-	-	-	3,296	228	
C-2	134,098	14,838	-	-	-	-	879	90	
D	111,015	28,779	-	-	-	-	26,022	4,762	
E	42,945	24,413	-	-	-	-	4,285	4,067	
	\$ 4,063,489	98,840	974	37	29,933	235	119,846	10,516	

La Arrendadora no tiene cartera exceptuada de calificación al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Movimientos de la estimación preventiva

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios se muestra a continuación:

	2024	2023
Etapa 1:		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 63,443	43,209
Más (menos):		
Incremento a la reserva preventiva	334,803	251,563
Adjudicación de bienes	(213)	-
Disminución a la reserva preventiva	(322,269)	(231,329)
Saldo al final del ejercicio	\$ 75,764	63,443
Etapa 2:		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 4,801	8,543
Más (menos):		
Incremento a la reserva preventiva	114,617	171,222
Disminución a la reserva preventiva	(114,647)	(145,817)
Adjudicación de bienes	(36)	(29,147)
Saldo al final del ejercicio	\$ 4,735	4,801
Etapa 3:		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 41,384	12,980
Más (menos):		
Incremento a la reserva preventiva	99,317	57,424
Disminución a la reserva preventiva	(98,644)	(29,020)
Castigos aplicados a la estimación	(1,770)	-
Adjudicación de bienes	(145)	-
Saldo al final del ejercicio	\$ 40,142	41,384
	\$ 120,641	109,628

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se reconoció estimación preventiva para riesgos crediticios de las líneas de crédito no dispuestas.

Durante 2024 se reconocieron castigos que ascienden a \$1,770, en tanto que, en el año 2023, no hubo castigos.

(9) Otras cuentas por cobrar-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Deudores diversos	\$ 63,129	28,263
Rentas operativas	119,993	148,577
Seguros por cobrar	11,559	17,329
Cuentas por cobrar a intercompañías (nota 19)	14,577	10,293
Impuesto al valor agregado	21,794	53,249
Impuestos a favor	58,241	7,911
Ventas de autos	6,204	98,383
Otras cuentas por cobrar	<u>16,063</u>	<u>10,528</u>
	311,560	374,533
Estimación para otras cuentas por cobrar	<u>(9,344)</u>	<u>(8,593)</u>
Total	<u>\$ 302,216</u>	<u>365,940</u>

(10) Pagos anticipados y otros activos-

El saldo de pagos anticipados y otros activos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como se muestra a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otros gastos financiados ⁽¹⁾	\$ 78,907	115,613
Comisiones ⁽²⁾	78,812	41,963
Seguros por amortizar	42,100	60,640
Por emisión de deuda	21,644	836
Depósitos en garantía	5,435	1,186
PTU diferida (nota 18)	<u>-</u>	<u>2,299</u>
Total	<u>\$ 226,898</u>	<u>222,537</u>

⁽¹⁾ Los otros gastos financiados corresponden a seguros financiados y otros gastos en arrendamiento puro que se amortizan en el plazo del contrato.

⁽²⁾ Las comisiones se integran principalmente por cuotas pagadas como publicación en el periódico, renta de bodegas, comisiones por servicio de venta y comisiones por líneas bancarias.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

La amortización cargada a resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, asciende a \$63,053 y \$82,538, respectivamente.

(11) Propiedades, mobiliario y equipo-

Los valores residuales y vidas útiles de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, como mínimo al término de cada periodo anual. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se revisaron los valores residuales de los bienes en arrendamiento puro, ajustando el monto depreciable de los mismos, cuyo efecto resultó en una disminución al cargo por depreciación del ejercicio por \$4,075 y \$15,516, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de propiedades, mobiliario y equipo se integra como se muestra a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>% Depreciación</u>
Propios:				
Equipo de transporte	\$	145,933	424,627	25%
Equipo de cómputo		10,603	9,239	30%
Mobiliario y equipo de oficina		5,495	3,395	10%
Terrenos		116,399	116,399	-
		278,430	553,660	
Bienes en arrendamiento puro:				
Equipo de transporte	\$	1,399,229	1,686,086	25%
Mobiliario y equipo de oficina		30,559	77,544	30%
Maquinaria y equipo		14,271	14,271	10%
		1,444,059	1,777,901	
		1,722,489	2,331,561	
Menos - Depreciación acumulada		(461,153)	(682,165)	
Total	\$	1,261,336	1,649,396	

Los importes de la depreciación cargada a los resultados del ejercicio ascendieron a \$123,883 y \$232,390 en 2024 y 2023, respectivamente. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la depreciación de los bienes en arrendamiento puro ascendió a \$96,725 y \$211,647 respectivamente, se presenta dentro del resultado por arrendamiento operativo en el estado de resultado integral.

Las rentas devengadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendieron a \$472,097 y \$748,549, respectivamente, las cuales fueron reconocidas en el estado de resultados, en el rubro de resultado por arrendamiento operativo neto.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cobros futuros a recibir en los siguientes años por contratos de arrendamiento operativo, son los que se muestran a continuación:

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

<u>Cobros a recibir</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2024	\$ -	410,861
2025	353,463	310,266
2026	279,549	234,873
2027	116,848	89,688
2028	18,307	2,516
2029	<u>1,165</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 769,332</u>	<u>1,048,204</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Arrendadora tiene mobiliario y equipo en proceso de contratación de arrendamiento a clientes por \$61,370 y \$346,904, respectivamente y se compone de vehículos y equipamiento para unidades, estos activos se incluyen dentro del equipo de transporte en arrendamiento.

(12) Activos por derecho de uso de propiedades, mobiliario y equipo y pasivo por arrendamiento-

La Arrendadora arrienda instalaciones de oficinas. Los arrendamientos generalmente se ejecutan por un período de 10 años, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian cada cinco años para reflejar el mercado de renta. Los arrendamientos de oficina se suscribieron hace muchos años como arrendamientos combinados de terreno y edificio. Anteriormente, estos arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales la Arrendadora es un arrendatario.

Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)

<u>Edificios</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial del año	\$ 115,341	14,847
Depreciación del año	(23,500)	(3,335)
Adiciones	<u>-</u>	<u>103,829</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 91,841</u>	<u>115,341</u>
<u>Montos reconocidos en resultados</u>		
Intereses de pasivos por arrendamientos	\$ 31,611	20,005
Depreciación	<u>23,500</u>	<u>3,335</u>
Total	<u>\$ 55,111</u>	<u>23,340</u>

Las salidas de efectivo totales por arrendamiento durante 2024 y 2023 fueron de \$53,016 y \$20,005, respectivamente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Pasivo por arrendamientos

Los términos y condiciones de los arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son como se muestra a continuación:

2024	Tasa de	Año	Valor	Valor
<u>Moneda</u>	<u>interés</u>	<u>de</u>	<u>nominal</u>	<u>presente</u>
	<u>nominal</u>	<u>vencimiento</u>		
Pesos (Edificios)	9.55%	2032	\$ 13,475	10,445
Pesos (Automóviles)	14.55%	2027	24,680	20,508
Pesos (Automóviles)	14.35%	2027	<u>75,466</u>	<u>62,436</u>
Total			<u>\$113,621</u>	<u>93,389</u>
2023	Tasa de	Año	Valor	Valor
<u>Moneda</u>	<u>interés</u>	<u>de</u>	<u>nominal</u>	<u>presente</u>
	<u>nominal</u>	<u>vencimiento</u>		
Pesos (Edificios)	9.55%	2032	\$ 23,318	13,931
Pesos (Automóviles)	14.55%	2027	32,623	25,073
Pesos (Automóviles)	14.35%	2027	<u>98,880</u>	<u>75,790</u>
Total			<u>\$154,821</u>	<u>114,794</u>

(13) Pasivos bursátiles-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de pasivos bursátiles se integra por certificados bursátiles, con garantía quirografaria, al amparo de programas autorizados por la Comisión. Las características de las emisiones al amparo de los programas autorizados son como se muestra a continuación:

<u>Año</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>	<u>Tasa de</u>	<u>Tipo</u>	<u>Año de</u>
		<u>emitido</u>	<u>interés</u>	<u>de interés</u>	<u>amortización</u>
2024	Certificados bursátiles:				
	Largo plazo	\$2,000,000	12.84%	Variable	2029
	Intereses devengados	<u>11,477</u>			
	Total	<u>\$2,011,477</u>			

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

<u>Año</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe emitido</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Año de amortización</u>
2023	Certificados bursátiles:				
	Largo plazo	\$1,000,000	14.41%	Variable	2024
	Intereses devengados	<u>4,003</u>			
	Total	<u>\$1,004,003</u>			

El 16 de abril de 2024 se realizó la emisión de \$1,000,000 por un nuevo certificado bursátil de largo plazo con la clave de pizarra VALARRE24, el monto total autorizado del programa es por \$2,000,000 con carácter revolvente. El programa tendrá una vigencia de 5 años. Por otra parte, en la misma fecha la Sociedad llevó a cabo el pago total de los certificados bursátiles con clave de pizarra VALARRE19 por \$1,000,000, los cuales fueron emitidos el 13 de junio de 2019 y tenían fecha de vencimiento de 6 de junio de 2024.

El 20 de junio de 2024 se realizó una segunda emisión de certificado bursátil de largo plazo al programa autorizado que se menciona en el párrafo anterior, con la clave de pizarra VALARRE 24-2 por un monto total de \$500,000 con carácter de revolvente, su fecha de vencimiento es el 14 de junio de 2029.

El 15 de octubre de 2024 se realizó una tercera emisión de certificado bursátil de largo plazo al programa autorizado que se menciona anteriormente, con la clave de pizarra VALARRE 24-3 por un monto total de \$500,000 con carácter de revolvente, su fecha de vencimiento es el 19 de octubre de 2029.

El valor nominal de cada certificado es de \$100.00 (cien pesos mexicanos), el total de intereses pagados durante los años 2024 y 2023 fue de \$190,853 y \$146,241, respectivamente (nota 20 b).

(14) Préstamos bancarios y de otros organismos-

En junio 2018, se firmó un contrato de fideicomiso de administración con número F/4835 celebrado con Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como fiduciario, en el cual la Arrendadora actúa como fideicomitente y fideicomisario. A través del contrato de fideicomiso F/4835 se celebró un contrato de crédito simple con Sabcapital, S. A. de C. V., SOFOM, E.R. El saldo insoluto del préstamo al cierre del ejercicio 2024 y 2023 es de \$12,018 y \$15,371 miles de EUROS, respectivamente, con una tasa de interés de Euribor + 2.35% a un plazo de 10 años, con vencimiento en junio de 2028, y está garantizado con la cartera de arrendamiento financiero, la tasa de interés fue de 2.35%. En virtud del contrato de fideicomiso anteriormente mencionado, en los estados de situación financiera se presenta el valor neto de la cartera de arrendamiento financiero y el pasivo, que al cierre del ejercicio 2024 y 2023 es de \$32,888 y \$37,679, respectivamente, como parte de acreedores diversos (nota 16).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los préstamos de bancos y de otros organismos se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	2024	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Contrato para el descuento de títulos y/o cesión de derechos celebrado con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito ("NAFIN"), hasta por la cantidad de \$850,000 a una tasa de interés variable. Los vencimientos de estos préstamos son como siguen: \$291,211 en 2025; \$387,818 en 2026; \$89,865 en 2027; y sus intereses devengados son de \$834.	\$ 292,045	477,683
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco del Bajío, S. A., Los vencimientos son como siguen: \$114,435 en 2025; \$115,579 en 2026; \$102,305 en 2027; y sus intereses devengados son de \$791.	115,226	217,884
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de BBVA México, S. A., Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito y arrendamiento financiero y operativo. Los vencimientos son como siguen: \$199,442 en 2025; \$172,914 en 2026; \$101,764 en 2027; \$21,730 en 2028 y sus intereses devengados son de \$1,096.	200,538	296,408
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bladex, S. A., hasta por la cantidad de 12,000 miles de USD. Causa interés a tasa fija y variable por cada disposición. Los vencimientos son como siguen: \$205,000 en 2025; y sus intereses devengados son de \$810.	205,810	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., hasta por la cantidad de \$3,000,000, causa interés a tasas fijas y variables. Los vencimientos son como siguen \$634,070 en 2025; \$263,985 en 2026; \$173,198 en 2027; \$236,746 en el 2028; y sus intereses devengados son de \$1,536.	635,606	673,929
Subtotales a la hoja siguiente	\$ 1,449,225	1,665,904

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	2024	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Subtotales de la hoja anterior	\$ 1,449,225	1,665,904
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Ve por Más, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.13 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$6,526 en 2025 y sus intereses devengados son de \$12.	6,538	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Fideicomiso De Fomento Minero, hasta por la cantidad de \$70,000 UDIs, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1 a 1 con cartera de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$17,952 en 2025; \$23,868 en 2026; \$74,120 en 2027 y sus intereses devengados son de \$205.	18,157	97,988
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Monex, S. A., hasta por la cantidad de \$65,000, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito simple. Los vencimientos son como siguen: \$63,792 en 2025; y sus intereses devengados son de \$254.	64,046	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancrea, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$46,668 en 2025; \$21,862 en 2026; y sus intereses devengados son de \$695.	47,363	21,862
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Santander, S. A., hasta por la cantidad de \$400,000, a una tasa de interés variable. Los vencimientos son como siguen: \$56,153 en 2025; \$21,858 en 2026.	56,153	21,858
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancoppel, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y contratos de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$89,501 en 2025; \$73,946 en 2026; \$61,771 en 2027 y \$7,379 en 2028 y sus intereses devengados son de \$1,202.	90,703	143,096
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de NR Finance Mexico, S. A. de C. V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$132,673 en 2025; \$125,089 en 2026; \$109,404 en 2027; \$12,559 en 2028 y sus intereses devengados son de \$2,634.	135,307	247,052
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de GM Financiera de Mexico, S. A. de C. V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$3,277 en 2025; \$3,811 en 2026 y \$3,787 en 2027.	3,277	7,598
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida con Banco de Desarrollo de América del Norte, a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$21,069 en 2025.	21,069	-
Total	\$ 1,891,838	2,205,358

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	2023	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Contrato para el descuento de títulos y/o cesión de derechos celebrado con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito ("NAFIN"), hasta por la cantidad de \$850,000 a una tasa de interés variable. Los vencimientos de estos préstamos son como siguen: \$450,938 en 2024; \$61,899 en 2025; \$75,953 en 2025; y sus intereses devengados son de \$6,399.	\$ 457,337	137,852
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco del Bajío, S. A., Los vencimientos son como siguen: \$46,554 en 2024; \$27,083 en 2025 y sus intereses devengados son de \$392.	46,946	27,083
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de BBVA México, S. A., Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito y arrendamiento financiero y operativo. Los vencimientos son como siguen: \$131,446 en 2024; \$89,195 en 2025; \$63,354 en 2026; \$9,524 en 2027 y sus intereses devengados son de \$1,233.	132,679	162,073
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bladex, S. A., hasta por la cantidad de USD12,000. Causa interés a tasa fija y variable por cada disposición. Los vencimientos son como siguen: \$205,001 en 2024; y sus intereses devengados son de \$933.	205,934	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., hasta por la cantidad de \$657,000, causa interés a tasas fijas y variables. Los vencimientos son como siguen \$309,286 en 2024; \$144,948 en 2025; \$108,178 en 2026; \$103,779 en el 2027; y sus intereses devengados son de \$4,894.	314,180	356,905
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Ve por Más, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.13 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$27,869 en 2024; \$7,571 en 2025 y sus intereses devengados son de \$272.	28,141	7,571
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Fideicomiso De Fomento Minero, hasta por la cantidad de \$70,000 UDIs, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1 a 1 con cartera de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$17,952 en 2024; \$17,952 en 2025; \$23,868 en 2026; y \$74,120 en 2027 y sus intereses devengados son de \$281.	18,233	115,940
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Monex, S. A., hasta por la cantidad de \$105,800, a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de crédito simple. Los vencimientos son como siguen: \$87,372 en 2024; y sus intereses devengados son de \$1,055.	88,427	-
Subtotales a la hoja siguiente	\$ 1,291,877	807,424

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	2023	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Subtotales de la hoja anterior	\$ 1,291,877	807,424
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancrea, S. A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y arrendamiento puro. Los vencimientos son como siguen: \$8,249 en 2024; y sus intereses devengados son de \$72.	8,321	-
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Santander, S.A., hasta por la cantidad de \$400,000, a una tasa de interés variable. Los vencimientos son como siguen: \$120,000 en 2024; \$56,111 en 2025; y \$28,981 en 2026; y sus intereses devengados son de \$2,614.	122,614	85,092
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de Banco Bancoppel, S.A., a una tasa de interés variable. Está garantizado en una proporción de 1.20 a 1 con cartera de arrendamiento financiero y contratos de crédito. Los vencimientos son como siguen: \$145,953 en 2024; \$57,876 en 2025; \$43,375 en 2026 y \$35,597 en 2027 y sus intereses devengados son de \$1,793.	147,746	136,848
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de NR Finance Mexico, S.A. de C.V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$59,471 en 2024; \$59,917 en 2025; \$40,235 en 2026; \$20,172 en 2027.	59,471	120,324
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida de GM Financial de Mexico, S.A. de C.V., a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$1,699 en 2024; \$706 en 2025 y \$81 en 2026 y sus intereses devengados son de \$7.	1,706	787
Línea de crédito en cuenta corriente obtenida con Banco de Desarrollo de América del Norte, a una tasa de interés fija. Los vencimientos son como siguen: \$33,970 en 2024; y \$24,009 en 2025; y sus intereses devengados son de \$384.	34,354	24,009
Total	\$ 1,666,089	1,174,484

Los intereses devengados en los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, por los préstamos bancarios y de otros organismos ascendieron a \$459,400 y \$392,657, respectivamente (nota 20(b)).

El monto total de líneas de crédito otorgadas a la Arrendadora no ejercido al cierre del año 2024 y 2023 asciende a \$2,802,159 y \$1,587,777, respectivamente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(15) Pasivo por beneficios a los empleados-

Los componentes del costo de beneficios definidos, de los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestran en la hoja siguiente.

(Continúa)



**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

2024	Prima antigüedad	Indemnizaciones	Total
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ (141)	(707)	(848)
Interés neto sobre el PNBD	(180)	(1,212)	(1,392)
Remediones del (PNBD) reconocidas en resultados del período	(618)	(1,032)	(1,650)
Costo neto del periodo	\$ (939)	(2,951)	(3,890)
Saldo inicial del PNBD	\$ (2,076)	(13,562)	(15,638)
Costo neto de beneficios definidos	(321)	(1,919)	(2,240)
Pagos realizados con cargo a la reserva	311	1,322	1,633
Pérdidas actuariales generadas en el periodo	(618)	(1,032)	(1,650)
Saldo final del PNBD	\$ (2,704)	(15,191)	(17,895)

2023	Prima antigüedad	Indemnizaciones	Total
Costo del servicio actual (CLSA)	\$ (120)	(543)	(663)
Interés neto sobre el PNBD	(154)	(955)	(1,109)
Remediones del (PNBD) reconocidas en resultados del período	(75)	(1,822)	(1,897)
Costo neto del periodo	\$ (349)	(3,320)	(3,669)
Saldo inicial del PNBD	\$ (1,753)	(10,650)	(12,403)
Costo neto de beneficios definidos	(274)	(1,499)	(1,773)
Pagos realizados con cargo a la reserva	26	409	435
Pérdidas actuariales generadas en el periodo	(75)	(1,822)	(1,897)
Saldo final del PNBD	\$ (2,076)	(13,562)	(15,638)

Las principales hipótesis actuariales utilizadas en 2024 y 2023 son:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Tasa de descuento	10.65%	9.20%
Tasa de inflación de largo plazo	4.00%	4.00%
Tasa de incremento de salarios	5.50%	5.50%
Tasa de incremento de salario mínimo	4.00%	4.00%

Adicionalmente el rubro pasivos por beneficios a los empleados incluye el pasivo por PTU causada que al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a \$9,992 y \$8,141, respectivamente. Para el año 2024, también se incluye la PTU diferida por \$9,112.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(16) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar-

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el rubro de acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integra como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Proveedores	\$ 251,213	483,852
Provisiones ⁽¹⁾	2,972	1,690
Cuenta por pagar a Fideicomiso 4835 (nota 14)	32,888	37,679
Otros acreedores diversos	<u>62,688</u>	<u>99,467</u>
	\$ <u>349,761</u>	<u>622,688</u>

⁽¹⁾ Las provisiones se componen principalmente por el concepto de honorarios de auditoría y auto sustituto, este segundo concepto se destinará para los gastos a incurrir en los proyectos vigentes en los que sea necesario sustituir uno o varios autos conforme a los acuerdos contractuales establecidos con los clientes de la Arrendadora.

(17) Capital contable-

a) Estructura del capital social-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de la Arrendadora se integra como se muestra a continuación, el valor nominal de las acciones serie A y B es de \$10 pesos cada una.

<u>Acciones</u>	<u>Serie</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
17,335,034	"A"	Capital mínimo fijo	\$ 173,350
<u>17,335,034</u>	"B"	Capital variable	<u>173,350</u>
34,670,068		Capital social autorizado	346,700
<u>(11,997,063)</u>		Capital variable no exhibido	<u>(119,970)</u>
<u>22,673,005</u>		Capital social pagado	226,730
		Incremento acumulado por actualización al 31 de diciembre de 2007	<u>187,880</u>
		Total del capital social	\$ <u>414,610</u>

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

b) Restricciones al capital contable-

La utilidad del ejercicio está sujeta a la disposición legal que requiere que, cuando menos, un 10% de la utilidad de cada ejercicio sea destinada a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual a la quinta parte del importe del capital social pagado. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la reserva de capital asciende a \$59,957, monto que ha alcanzado el mínimo requerido, respecto al capital social pagado.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de CUFIN causarán un impuesto equivalente al 42.86% si se pagan en 2024. El impuesto causado será a cargo de la Arrendadora y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción de capital, los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) disponen que se dé a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido, el mismo tratamiento fiscal que el aplicable a los dividendos.

(18) Impuesto a la utilidad (Impuesto sobre la renta (ISR)) y PTU-

La Ley de ISR establece una tasa de ISR del 30% y la base de cálculo de la PTU causada es la utilidad fiscal que se determina para efectos de ISR con algunos ajustes.

En 2024 y 2023, la Arrendadora determinó una utilidad fiscal de \$198,928 y \$275,837, respectivamente. El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que solo afectan el resultado contable o el fiscal.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el (gasto) ingreso por ISR se analiza como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Causado	\$ (59,678)	(82,751)
Diferido	<u>(52,486)</u>	<u>(9,449)</u>
ISR en resultados	\$ <u>(112,164)</u>	<u>(92,200)</u>

La conciliación por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva de la utilidad antes de impuesto a la utilidad es como se muestra a continuación:

<u>2024</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	\$ <u>417,339</u>	
Gasto esperado	\$ 125,202	30%

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

<u>2024</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
Más (menos) efecto de impuestos de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	4,024	1%
Ajuste anual por inflación	(13,167)	(3%)
Otras partidas contables	<u>(3,895)</u>	<u>(1%)</u>
Gasto por impuesto a la utilidad	\$ <u>112,164</u>	<u>27%</u>
<u>2023</u>		
Utilidad antes de impuesto a la utilidad	\$ <u>302,143</u>	
Gasto esperado	\$ 90,643	30%
Más (menos) efecto de impuestos de las siguientes partidas:		
Gastos no deducibles	2,668	1%
Ajuste anual por inflación	(4,082)	(1%)
Otras partidas contables	<u>2,971</u>	<u>1%</u>
Gasto por impuesto a la utilidad	\$ <u>92,200</u>	<u>31%</u>

ISR diferido y PTU diferida

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y (pasivos) por ISR y PTU diferidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	
	ISR	PTU
Activos diferidos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 36,192	5,970
Pagos anticipados, provisiones y otros	5,108	843
Provisiones de gastos	4,060	670
Beneficios a los empleados	5,368	-
Comisiones cobradas por devengar	12,058	1,989
PTU	4,542	-
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	(59,946)	(9,888)
Propiedades, mobiliario y equipo	(53,649)	(8,695)
Pasivo por impuesto a la utilidad y PTU diferidos, neto⁽¹⁾	\$ <u>(46,267)</u>	<u>(9,112)</u>

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	<u>2023</u>	
	ISR	PTU
Activos diferidos:		
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 32,889	5,140
Pagos anticipados, provisiones y otros	22,893	3,578
Provisiones de gastos	638	100
Beneficios a los empleados	4,692	733
Comisiones cobradas por devengar	10,303	1,610
PTU	1,752	274
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	(65,464)	(10,232)
Propiedades, mobiliario y equipo	(1,485)	1,096
Activo por impuesto a la utilidad y PTU diferidos, neto	\$ <u>6,218</u>	<u>2,299</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo por impuesto a la utilidad diferido se incluye en el estado de situación financiera en el rubro "Pasivo por impuesto a la utilidad."

Para evaluar la recuperabilidad de los activos diferidos, la Administración de la Arrendadora considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de varios factores como la generación de utilidad gravable en el futuro. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración de la Arrendadora considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

La Arrendadora determina la PTU aplicando la tasa del 10% a la utilidad gravable ajustada de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la LISR.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el (gasto) ingreso por PTU se analiza como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Causada	\$ (9,844)	(7,519)
Diferida	<u>(11,411)</u>	<u>633</u>
	<u>\$ (21,255)</u>	<u>(6,886)</u>

El (gasto) ingreso por concepto de PTU corriente y diferida se incluyen en el rubro de "Gastos de administración y promoción" en el estado de resultado integral.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(19) Transacciones y saldos con partes relacionadas-

En el curso normal de sus operaciones, la Arrendadora lleva a cabo operaciones con partes relacionadas, tales como inversiones, arrendamientos financieros y servicios administrativos. Los principales saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, con partes relacionadas se muestra a continuación:

<u>Activo</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inversiones en valores:		
Value, S. A. de C. V., Casa de Bolsa (nota 6)	\$ <u>620,291</u>	<u>78,021</u>
Cartera de crédito (nota 8 c):		
Value Automotriz, S. A. de C. V.	873,381	468,245
Desarrollos Dirsá, S. A. de C. V.	327,059	35,000
Clean Service, S. A. de C. V.	63,880	54,083
VIS Arrenda, S. A. de C. V.	106,589	91,861
Value Casa de Bolsa, S. A. de C. V.	604	-
Personas Físicas	<u>-</u>	<u>117,441</u>
	<u>1,371,513</u>	<u>766,630</u>
Otros deudores:		
Value Automotriz, S. A. de C. V. (nota 9)	<u>14,577</u>	<u>10,293</u>
	<u>\$2,006,381</u>	<u>854,944</u>
<u>Pasivo</u>		
Acreedores diversos:		
Value Automotriz, S. A. de C. V.	\$ <u>69,214</u>	<u>76,679</u>

De los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en valores generaron ingresos por intereses y rendimientos de \$8,776 y \$5,769, respectivamente, y utilidad por compra venta de títulos de \$628 y \$1,484, respectivamente.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, como se muestran a continuación, se celebraron las operaciones con partes relacionadas las cuales fueron celebradas como si las condiciones de las contraprestaciones por operaciones celebradas con partes relacionadas fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes.

<u>Ingresos:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses por arrendamientos y créditos	\$ 184,739	69,545
Ingresos por comisiones	24,072	11,786
Ingresos por venta de vehículos	133	4,184
Intereses recibidos por títulos recibidos en reporto	628	1,483
Otros ingresos (Placas y seguros)	<u>542</u>	<u>547</u>
Total ingresos	<u>\$ 210,114</u>	<u>87,545</u>

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

<u>Egresos:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Honorarios por servicios administrativos pagados	\$ 141,498	79,245
Gastos por compra de vehículos	2,338	24,849
Gastos por intereses ⁽¹⁾	2,678	1,600
Gastos por intermediación financiera	<u>2,035</u>	<u>2,036</u>
Total egresos	<u>\$ 148,549</u>	<u>107,730</u>

⁽¹⁾ Los gastos por intereses corresponden a las amortizaciones las cuales se están realizando conforme a la vida del programa que son cinco años por el pago de la comisión en la emisión del VALARRE19 la cual se realizó en 2019 y VALARRE 24 realizado en 2024.

(20) Ingresos y gastos por intereses-

Por el año 31 de diciembre de 2024 y 2023, el margen financiero se compone como se muestra a continuación:

(a) Ingresos por intereses y comisiones

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Operaciones de cartera (nota 8 (d)):		
Intereses de cartera de crédito	\$ 915,982	618,816
Comisiones derivadas del otorgamiento de crédito	<u>10,148</u>	<u>26,191</u>
Total de ingresos por intereses de operaciones de cartera	926,130	645,007
Operaciones de tesorería:		
Intereses de inversiones en instrumentos financieros (nota 6)	8,776	5,769
Intereses en operaciones de reporto (nota 7)	628	1,484
Intereses de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>7,014</u>	<u>5,867</u>
Total de ingresos por intereses y comisiones	<u>\$ 942,548</u>	<u>658,127</u>

(b) Gastos por intereses

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses por préstamos bancarios y de otros organismos (nota 14)	\$ 459,400	392,657
Intereses por certificados bursátiles (nota 13)	190,853	146,241
Intereses por pasivos por arrendamiento (nota 12)	<u>31,611</u>	<u>20,005</u>
Total de gastos por intereses	<u>\$ 681,864</u>	<u>558,903</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Arrendadora otorga a sus clientes servicios financieros, entre los que destacan, operaciones de arrendamiento, crédito y factoraje. Los principales datos por segmento operativo son como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos de cartera de crédito	\$ 610,459	458,285
Ingresos por arrendamiento financiero	304,667	170,368
Ingresos por factoraje	<u>11,004</u>	<u>16,354</u>
Total de ingresos por intereses y comisiones	<u>\$ 926,130</u>	<u>645,007</u>

(c) Resultado por intermediación

El resultado por intermediación por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra de la siguiente forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado por valuación a valor razonable (nota 6)	\$ 27,125	16,846
Resultado por compra venta de títulos (nota 6)	<u>(4,079)</u>	<u>5,098</u>
Total de resultado por intermediación	<u>\$ 23,046</u>	<u>21,944</u>

(d) Otros ingresos (egresos) de la operación

Los otros ingresos (egresos) de la operación del año 2024 y 2023, se integran de la siguiente forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ventas de activos fijos	\$ 87,111	44,236
Ingresos de seguros cobrados	36,932	33,470
Ingresos de placas y tenencias	13,233	12,894
Otros ingresos varios	<u>1,844</u>	<u>4,665</u>
Total de otros ingresos de la operación	<u>\$ 139,120</u>	<u>95,265</u>

(21) Administración de riesgos (no auditada) -

Políticas de la Administración de Riesgos

Las actividades de la Arrendadora están expuestas a diversos tipos de riesgos, los cuales son identificados, medidos, controlados y monitoreados por la Dirección General, (quien reporta periódicamente al Consejo de Administración), con el apoyo de la Subdirección de Administración y Finanzas y de la Subdirección de Contabilidad.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Información cualitativa

i. Aspectos cualitativos relacionados con el proceso de administración de riesgos

Para la eficiente administración de riesgos, se cuenta con una estructura corporativa que funciona como se muestra a continuación:

En lo referente a operaciones activas, se cuenta con un manual de crédito aprobado por el Consejo de Administración. En este manual, dependiendo de su monto y tomando en cuenta las políticas y procedimientos previstos en dicho documento, se establecen facultades para un Comité de Crédito del Consejo, para un Comité de Crédito de Directores y para la Dirección General. El Consejo de Administración designa a los miembros del Comité de Crédito del Consejo y, asimismo, ratifica periódicamente las operaciones aprobadas por el Comité de Crédito del Consejo.

Por lo que se refiere a las operaciones pasivas, las mismas son aprobadas periódicamente por el Comité de Prácticas Societarias de la sociedad controladora y, posteriormente, por los Consejo de Administración tanto de la sociedad controladora como de la Arrendadora.

ii. Principales riesgos a que está expuesta la Arrendadora.

Riesgo de mercado.- Es el riesgo de pérdidas financieras que deriva de variaciones en las tasas de interés y en las variaciones en el tipo de cambio.

Riesgo de liquidez.- Es el riesgo que deriva de situaciones adversas que pudieran dificultar o impedir la cobertura de los compromisos de pago de la Arrendadora. Este riesgo se administra manteniendo reservas adecuadas y compromisos de líneas de crédito, así como con los pronósticos de flujos de efectivo.

Riesgo de crédito.- Es el riesgo que deriva de la posibilidad de incumplimiento de una contraparte en las operaciones activas, cuentas por cobrar e inversiones. Para hacer frente a este riesgo la Arrendadora cuenta con políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito, en la que se privilegia el otorgamiento de financiamientos con garantía real o personal. Los activos financiados se aseguran adecuadamente. Asimismo, se hace énfasis en un riguroso análisis de la solvencia y capacidad de pago de los clientes y se da seguimiento a los créditos otorgados mediante la revisión periódica de las líneas otorgadas. Complementa lo anterior la metodología para la estimación preventiva de riesgos crediticios, que se explica anteriormente.

Riesgo operativo.- Es la pérdida potencial en que podría incurrirse por fallas en el control interno, incluyendo los derivados del procesamiento, almacenamiento y registro de operaciones. Su seguimiento se hace a través de las labores propias del área de auditoría interna de la Arrendadora.

Riesgo legal.- Es la pérdida en que podría incurrirse por el incumplimiento de la normatividad que le resulta aplicable a la Arrendadora, así como por resoluciones judiciales o administrativas desfavorables.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

Para su mitigación se revisan diariamente las nuevas disposiciones que se publiquen, las que también se conocen desde sus proyectos a través de información del gremio. El área legal y el área de auditoría interna vigilan el cumplimiento de la normatividad aplicable, junto con el área de contabilidad por lo que respecta tanto a la contabilidad administrativa como a la fiscal.

Riesgo tecnológico.- Es la pérdida en que podría incurrirse por daños, interrupción o fallas en los sistemas computacionales, equipo de cómputo, comunicaciones, aplicaciones y redes. La Arrendadora cuenta con un área de sistemas que recibe apoyo de las áreas de la casa de bolsa filial, la que cuenta con metodologías apegadas a la normatividad que le es propia, que incluyen planes de continuidad de negocio y que son aplicadas también a la Arrendadora.

(22) Compromisos y pasivos contingentes-

- a) Al 31 de diciembre de 2023, la Arrendadora presentaba un excedente al límite máximo del 30% de ingresos no provenientes de arrendamiento financiero, ya que sus ingresos por arrendamiento operativo representaban el 49% sobre los ingresos totales por arrendamiento financiero, incumplimiento observado y notificado por la Comisión mediante Oficio 111-4/1889/2023., consecuentemente la Administración de la Arrendadora informó a la Comisión un plan con diferentes medidas tendientes a subsanar el incumplimiento antes señalado y a solicitud de dicha Autoridad debían proporcionar trimestralmente durante el ejercicio 2024 información acerca del avance y resultados del plan. Durante el ejercicio 2024, la Arrendadora cumplió con la presentación de dichos reportes trimestrales y notificó a la Autoridad que al cierre de 2024 los ingresos no provenientes de la actividad de crédito representaron el 29% de los ingresos totales. A la fecha de este informe, la Administración de la Arrendadora confirma que la Comisión no se ha pronunciado respecto al cumplimiento de este límite.
- b) En el curso normal de las operaciones la Arrendadora ha sido objeto de algunos juicios, que no se espera tengan un efecto importante negativo en la situación financiera y resultados de operaciones futuros.
- c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

(23) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-

Mejoras a las NIF 2025

En diciembre de 2024 el CINIF emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2025”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las que se muestran a continuación:

NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada a partir de 2024 si se adoptan anticipadamente las revelaciones de las NIF particulares aplicables al tipo de entidad que corresponda. Incluye la definición de entidades de interés público y requiere que se revele si la entidad se considera una entidad de interés público o una entidad que no es de interés público.

Divide los requerimientos de revelación de las NIF en: i) revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no lo son), y ii) revelaciones adicionales obligatorias solo para las entidades de interés público. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores. La Arrendadora actualmente es regulada por la Comisión, por lo que su información financiera sigue las reglas de registro y revelación establecidas por dicha Autoridad.

NIF B-2 Estado de flujos de efectivo- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora adiciona requerimientos de revelación sobre los acuerdos de financiamiento a proveedores.

NIF B-3 Estado de resultado integral, NIF B-16 Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos y NIF C-3 Cuentas por cobrar- Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora modifica los requerimientos de estas NIF respecto a la presentación de los descuentos, las bonificaciones y las devoluciones en un rubro por separado dentro del estado de resultado integral, para eliminar cualquier inconsistencia con lo previsto por la NIF D-1 Ingresos por contratos con clientes.

NIF C-6 Propiedades planta y equipo - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora elimina el método de depreciación especial como otro método de depreciación alternativo e incluye en la NIF la descripción de cada uno de los métodos de depreciación.

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora adiciona ciertos requisitos para dar de baja un pasivo financiero cuando se realiza su pago en efectivo utilizando un sistema de pagos electrónico.

(Continúa)

**Value Arrendadora, S. A. de C. V.,
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero**

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos excepto cuando se indica diferente)

NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada en 2024. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1. Esta mejora adiciona requerimientos aplicables a Entidades de Interés Público (EIP) respecto a revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros conocer la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de este tipo de instrumentos.

La Administración de la Arrendadora, no adoptó anticipadamente las mejoras a las NIF y estima su adopción no generará efectos importantes en la información financiera.





Monterrey, Nuevo León, a 31 de marzo de 2025

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Supervisión de Grupos e
Intermediarios Financieros
Insurgentes Sur 1971, Plaza Inn,
Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Cd. de México.

Ref: Estados Financieros Anuales Dictaminados 2024

Presente. -

Lic. Victor Manuel Gonzalez Gonzalez, representante legal de Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero (en lo sucesivo "Value Arrendadora" o la "Sociedad"), señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones el ubicado en Avenida San Pedro 202 Sur, Colonia del Valle, Código Postal 66220, en San Pedro Garza García, Nuevo León, y como correo electrónico dzambrano@value.com.mx; roberto.deanda@value.com.mx y jdelagarza@value.com.mx para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones, y autorizando para oírlos, recibirlos y en general llevar a cabo todo trámite inherente a la presente, a los señores René David Martínez Garza, Estefanía Bremer Saldivar, David Eugenio Zambrano Decrescenzo, y/o Vidal Romeo Casso Treviño; por lo que respetuosamente comparezco ante esa H. Comisión para manifestar lo siguiente:

Por medio de la presente enviamos la siguiente información:

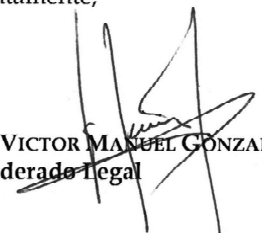
- a) Estados Financieros Anuales Dictaminados al 31 de diciembre de 2024;
- b) Observaciones del auditor externo en lo que refiere artículo 15 de la Circular Única de Auditores Externos;
- c) Otras Opiniones, Informes y Comunicaciones en lo que refiere artículo 35 de la Circular Única de Auditores Externos;
- d) Declaratoria de manifestaciones en lo que en lo que refiere artículo 32 de la Circular Única de Auditores Externos;
- e) Declaratoria de manifestaciones en lo que en lo que refiere artículo 37 de la Circular Única de Auditores Externos.

Por lo antes manifestado, solicitamos a esa H. Comisión:

ÚNICO. - Tener a Value Arrendadora presentando el presente escrito en tiempo y forma.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes para cualquier duda o aclaración.

Atentamente,


LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ GONZALEZ
Apoderado Legal

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



Monterrey, Nuevo León, a 31 de marzo de 2025

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Supervisión de Grupos e

Intermediarios Financieros

Insurgentes Sur 1971, Plaza Inn,

Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón,

C.P. 01020, Cd. de México.

**Ref: Declaratoria a lo que refiere el artículo 32
de la Circular única de Auditores Externos**

En relación con los estados financieros anuales dictaminados de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO con cifras al 31 de diciembre de 2024 que, junto con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo independiente presentamos a esa H. Autoridad junto con el presente escrito, los suscritos, en los términos previstos en el artículo 32 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*, manifestamos bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los estados financieros básicos consolidados dictaminados de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO con cifras al 31 de diciembre del 2024.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados;
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO;
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. SOFOM ER VALUE GRUPO FINANCIERO, su controladora, subsidiarias, afiliadas o asociadas, se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Hemos revelado a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.



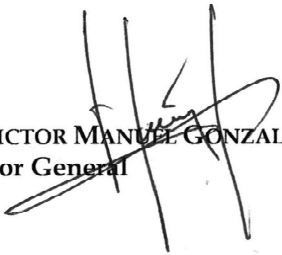
- VII. Hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Por lo antes manifestado, solicitamos a esa H. Comisión:

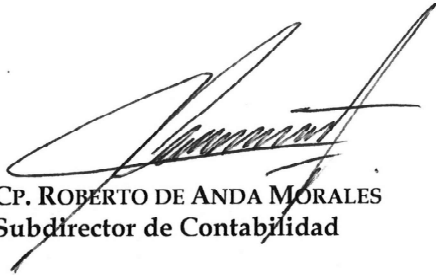
ÚNICO. - Tener a Value Arrendadora presentando el presente escrito en tiempo y forma.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes para cualquier duda o aclaración.

Atentamente,



LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ GONZALEZ
Director General



CP. ROBERTO DE ANDA MORALES
Subdirector de Contabilidad



CP. NESTOR JOSE ABASTA CUEVAS
Gerente de Contabilidad



CP. HORACIO SANCHEZ TORRES
Auditor Interno

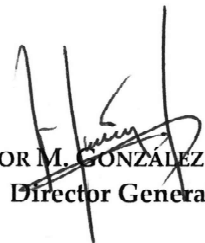
30 de Abril de 2024

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
VICEPRESIDENCIA DE SUPERVISIÓN BURSÁTIL
Dirección General de Supervisión de Mercados
Presente.-

Asunto: Constancia suscrita por el director general y los titulares de las áreas de contabilidad y de jurídica respecto de la información financiera anual del 2024 dictaminado.

En relación con la información financiera de VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V. correspondiente al cierre del año del 2024 dictaminado, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33, fracción I numeral 3 de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace la siguiente manifestación:

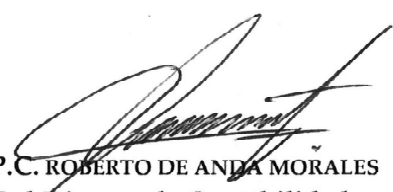
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos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



LIC. VÍCTOR M. GONZÁLEZ GONZÁLEZ
Director General



LIC. JAIME DE LA GARZA MARTÍNEZ
Director Jurídico



C.P.C. ROBERTO DE ANDA MORALES
SubDirector de Contabilidad

* Suscribe como titular del área de finanzas

Hermes Castañón Guzmán

Contador Público

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas

Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero:

En mi carácter de Comisario de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, (la Arrendadora), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Arrendadora y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México y la Serie "D" criterios relativos a los estados financieros básicos para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,



C.P.C. Hermes Castañón Guzmán

Comisario

Monterrey, Nuevo León, a 24 de marzo de 2026.



Hermes Castañón Guzmán

Contador Público

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas de
Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value
Grupo Financiero:

En mi carácter de Comisario de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero, (en lo sucesivo la Arrendadora), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2024.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Arrendadora y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados integrales y sus flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México y la Serie "D" criterios relativos a los estados financieros básicos para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,



C.P.C. Hermes Castañón Guzmán

Comisario

Monterrey, Nuevo León, a 31 de marzo de 2025.

Hermes Castañón Guzmán
Contador Público

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas de
Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada, Value Grupo Financiero:

En mi carácter de Comisario de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (en lo sucesivo la Arrendadora), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023.

Durante 2023 y hasta la fecha de este informe, no fui convocado a Asambleas de Accionistas ni a juntas del Consejo de Administración, sin embargo, he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Arrendadora y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Value Arrendadora, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultado integral y sus flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con los Criterios de Contabilidad aplicables para las Instituciones de crédito en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,



C.P.C. Hermes Castañón Guzmán
Comisario

Monterrey, Nuevo León, a 29 de marzo de 2024.

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



VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ
Director General



GERARDO BENÍTEZ DE LA PEÑA
Subdirector de Operaciones
(equivalente a Director de Finanzas)



JAIME ALEJANDRO DE LA GARZA MARTÍNEZ
Director Jurídico

Monterrey, Nuevo León, a 30 de abril de 2026

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de **Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero** (la "Emisora") por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o "CUAE"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

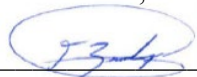
- I. Soy Licenciado en Contaduría Pública y cuento con la certificación vigente número 13042 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (la "Firma" o "KPMG"). Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal (AGAFF) del Servicio de Administración Tributaria (SAT). Los números de registro son; el del Contador Público 17160 expedido el 2 de mayo de 2008 y el de KPMG es el 00101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que esta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos de la Arrendadora.

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoría de la Arrendadora por 4 años, y que KPMG ha auditado a la Arrendadora por 4 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Fernando Ernesto Batiza Velasco
Socio

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

Monterrey, Nuevo León, a 30 de abril de 2026.

Al Consejo de Administración y a los Accionistas

Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero

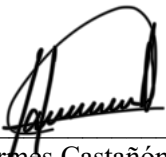
De conformidad con el artículo 39 de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos”* (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las *“Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”*, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C., como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que **Value Arrendadora, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero** (la “Emisora”), incluya como anexo en el **Reporte Anual**: (i) el informe de auditoría emitido con fecha 24 de marzo de 2026 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros 2025”) y (ii) el informe de auditoría emitido con fecha 31 de marzo de 2025 sobre los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros 2024”, que en conjunto con los Estados Financieros 2025 se denominan los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el **Reporte Anual**, así como cualquier otra información financiera incluida en el **Reporte Anual** cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente de la Emisora, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C. P. C. Fernando Batiza Velasco
Socio de auditoría



C. P. C. Hermes Castañón Guzmán
Representante legal

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados de Value Arrendadora, S.A de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Value Grupo Financiero (la “Arrendadora”) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados de Arrendadora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 24 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

C. P. C. Fernando Batiza Velasco
Socio

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán
Representante Legal