

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE (EL "PROGRAMA") ESTABLECIDO POR VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO, (EL "EMISOR" O LA "EMISORA") POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$2,000,000,000.00 (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100) CON CARÁCTER REVOLVENTE, SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 5,000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 PESOS CADA UNO (LA "EMISIÓN"), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL SUPLEMENTO (EL "SUPLEMENTO").

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

Hasta \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

Hasta 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Aviso que no estén definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el prospecto de colocación del Programa o, en su caso, en el Suplemento de la presente Emisión.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Tipo de oferta:	Pública, primaria y nacional.
Emisor:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Tipo de valor:	Certificados Bursátiles de largo plazo (los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
Número de Emisión al amparo del Programa:	Tercera.
Clave de pizarra:	"VALARRE 24-3".
Denominación:	Pesos.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), con carácter revolvente.

Vigencia del Programa:	El Programa tiene una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles, emitido por la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado, con carácter revolvente.
Monto total de la oferta:	Hasta \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100).
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles.
Serie:	Única.
Valor Nominal:	\$100.00 (cien Pesos 00/100), por cada Certificado Bursátil (el " <u>Valor Nominal</u> ").
Precio de colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100), por cada Certificado Bursátil.
Plazo de vigencia de la Emisión:	Hasta 1,820 días, equivalentes a, aproximadamente, 5 años.
Fecha de publicación de aviso de oferta:	10 de octubre de 2024.
Fecha de oferta pública:	10 de octubre de 2024.
Fecha de cierre del libro:	11 de octubre de 2024.
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:	11 de octubre de 2024.
Fecha de Emisión:	15 de octubre de 2024.
Fecha de registro en la BMV:	15 de octubre de 2024.
Fecha de liquidación:	15 de octubre de 2024.
Fecha de Vencimiento:	9 de octubre de 2029 (la " <u>Fecha de Vencimiento</u> ").
Fuente de los recursos necesario para pagar los Certificados Bursátiles:	Los recursos necesarios para que el Emisor cumpla con sus obligaciones de pago al amparo de los Certificados Bursátiles, provendrán del curso ordinario de sus negocios o de financiamientos contratados para tales efectos.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.
Recursos netos obtenidos por el Emisor:	El Emisor obtendrá de la Emisión un total de recursos netos equivalente a aproximadamente \$493,042,526.97 (cuatrocientos noventa y tres millones cuarenta y dos mil quinientos veintiséis Pesos 97/100). Ver la sección "Gastos relacionados con la oferta" del Suplemento.
Destino de los fondos:	El 100% de los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles estará destinado a usos

corporativos en general dentro del curso ordinario de negocios del Emisor, incluyendo principalmente capital de trabajo.

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

“HR A+ con perspectiva negativa”. El análisis realizado por HR Ratings de México, S.A. de C.V., se sustenta en la calificación de contraparte de largo plazo de la Emisora, la cual fue ratificada en HR A+ con Perspectiva Negativa el 23 de septiembre de 2024 y que puede ser consultada con mayor detalle en la página www.hrratings.com. Respecto al desempeño financiero de la Emisora, esta mantiene adecuados indicadores de solvencia al presentar un índice de capitalización de 28.8%, una razón de apalancamiento ajustada en 2.4 veces (x) y una razón de cartera vigente a deuda neta en 1.5x al segundo trimestre del 2024 (2T24), debido a la constante generación de resultados netos (vs. 32.9%, 2.4 x y 1.6x del 2T23; 35.2%, 2.3x y 1.6x en el escenario base). Por su parte, la Emisora presentó un incremento en los indicadores de morosidad y morosidad ajustada, no obstante, se mantienen en niveles bajos para el sector en un nivel de 1.7% y 2.2% respectivamente al 2T24 (vs. 0.4% y 0.8% al 2T23; 0.4% y 1.6% en el escenario base). La Emisora presentó un decremento en el spread de tasas de 7.7% a 5.0% al 2T24, lo que llevó a una disminución en la rentabilidad de la Emisora, con un ROA Promedio de 3.5% (vs. 3.9% y al 2T23 y 3.5% en el escenario base). Adicionalmente, la Emisora presenta una disminución del índice de eficiencia en un nivel de 45.3% al 2T24 (vs. 52.6% al 2T23 y 59.7% en el escenario base).

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 de México, S.A. de C.V.

Intereses y procedimiento de cálculo:

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

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de $[\bullet]\%$ ($[\bullet]$) a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) a plazo de 28 (veintiocho) días (la “Tasa de Interés de Referencia”), que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de

comunicación que éste determine en la semana de la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés o, en su defecto, dentro de la semana inmediato anterior, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha, la cual será capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que los CETES no fuere a plazo de hasta 28 (veintiocho) días, se utilizará los CETES al plazo más cercano que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés que corresponda. En caso de que los CETES desaparezcan o deje de publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de los CETES a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Antes de la adición de $[\bullet]$ ($[\bullet]$) puntos porcentuales, 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 Suplemento.

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

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

$[\bullet]\%$ ($[\bullet]$).

Periodicidad en el pago de intereses:

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

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 12 de noviembre de 2024.

Intereses moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, se devengarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual calculada en el Periodo de Intereses inmediato anterior a que se haya producido el incumplimiento de pago.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de principal insoluto haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común, en la misma moneda que la suma de principal y a más tardar a las 11:00 hrs. (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

Fecha de pago y amortización de principal:

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, en un solo pago, en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de la certificación emitida por Indeval. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

Amortización anticipada voluntaria:

El Emisor tendrá derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente los Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la sección "Amortización anticipada voluntaria" del Suplemento.

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses (según dicho término se define más adelante), respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor:

Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en el Suplemento. Ver las secciones "Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores" y "Casos de vencimiento anticipado".

Depositario:	Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV.
Posibles adquirentes:	Personas físicas o morales, en su caso, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento.
Régimen fiscal:	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos. La tasa de retención aplicable en la fecha del Suplemento respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión.
Aumento en el número de Certificados Bursátiles:	Conforme a los términos del Título que documenta esta Emisión, los cuales se describen en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los Tenedores.
Derechos que el Título confiere a los Tenedores:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir el pago de principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes en las fechas estipuladas para tales efectos en el Título.

Intermediario colocador:

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

Representante Común:

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

Intermediario Colocador



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

CONFORME AL ARTÍCULO 68 DE LA CIRCULAR ÚNICA, EL REPRESENTANTE COMÚN ESTÁ FACULTADO Y TIENE EL DERECHO DE REALIZAR VISITAS AL EMISOR Y REVISIONES DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE PERMITAN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN RELACIÓN CON LA PRESENTE EMISIÓN. SIN EMBARGO, ES POSIBLE QUE EL REPRESENTANTE COMÚN NO EFECTÚE LAS REVISIONES REFERIDAS ANTERIORMENTE POR NO ESTAR OBLIGADO EN TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES CONFORME A LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN EL TÍTULO DE LA PRESENTE EMISIÓN Y, EN CONSECUENCIA, PUDIERA NO CONTAR CON TODOS LOS ELEMENTOS QUE LE PERMITAN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL EMISOR AL AMPARO DE LOS DOCUMENTOS DE LA PRESENTE EMISIÓN. ASIMISMO, CUALQUIER VERIFICACIÓN QUE REALICE EL REPRESENTANTE COMÚN SE BASARÁ EN INFORMACIÓN QUE RECIBA DE TERCEROS, SIN QUE DICHO REPRESENTANTE COMÚN LA HAYA PREPARADO.

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

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos bajo el número 2076-4.15-2024-014-03 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el RNV tiene efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con la Legislación Aplicable, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, del Intermediario Colocador o de la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora, o la bondad de los valores.

El Prospecto de colocación del Programa, el Suplemento y el presente Aviso de Oferta, pueden consultarse en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Emisor (<https://www.value.com.mx/>) (en el entendido que la página de Internet del Emisor no forma parte

del Suplemento ni del Prospecto del Programa). El Suplemento y el Prospecto de colocación del Programa también se encuentran disponibles con el intermediario colocador.

Ciudad de México, a 10 de octubre de 2024. La inscripción preventiva fue otorgada por la CNBV mediante oficio número 153/3290/2024 de fecha 11 de abril de 2024.

Autorización de la CNBV para difusión del aviso de oferta número 153/3764/2024 de fecha 10 de octubre de 2024.